

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION WEG-1

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión WEG 1:

Hemos efectuado la auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión WEG 1, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración del Fondo es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exento de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión WEG 1 al 31 de diciembre de 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos - Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en el anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de estados financieros, incluyendo la comparación y conciliación de tal información directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros, y otros procedimientos adicionales, de acuerdo a Normas Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Otros asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2020

Los estados financieros de Fondo de Inversión WEG 1 por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 30 de marzo de 2021.



Fernando Dughman N.
EY Audit SpA

Santiago, 31 de marzo de 2022



Estados Financieros

FONDO DE INVERSION WEG-1
WEG ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo
- Notas a los Estados Financieros
- Estados Complementarios

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

FONDO DE INVERSION WEG-1**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

ACTIVOS	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	(6)	1.185.117	3.355.529
Activos financieros a valor razonable con efecto en Resultados		-	-
Activos financieros al costo amortizado	(8a)	66.128	68.055
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(13a)	3.278.683	2.558.804
Otros documentos y cuentas por cobrar	(15a)	-	-
Otros activos	(16a)	41.771	-
Total activos corrientes		<u>4.571.699</u>	<u>5.982.388</u>
Activos no corrientes			
Activos financieros al costo amortizado	(8a)	56.173.594	47.233.209
Otros activos	(16a)	-	76.240
Total activos no corrientes		<u>56.173.594</u>	<u>47.309.449</u>
Total activos		<u><u>60.745.293</u></u>	<u><u>53.291.837</u></u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Préstamos	(12)	4.286.883	3.266.645
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(13c)	22.680	52.157
Remuneraciones Sociedad Administradora	(14)	419.020	320.527
Otros documentos y cuentas por pagar	(15b)	-	-
Otros Pasivos	(16b)	116.266	68.748
Total pasivos corrientes		<u>4.844.849</u>	<u>3.708.077</u>
Total pasivos		<u><u>4.844.849</u></u>	<u><u>3.708.077</u></u>
PATRIMONIO NETO			
Aportes		47.424.110	44.960.947
Resultados acumulados		4.622.813	2.512.928
Resultado del ejercicio		7.012.987	4.354.891
Dividendos provisorios	(19)	(3.159.466)	(2.245.006)
Total patrimonio neto		<u>55.900.444</u>	<u>49.583.760</u>
Total pasivos y patrimonio neto		<u><u>60.745.293</u></u>	<u><u>53.291.837</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSION WEG-1
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
		M\$	M\$
Ingresos/pérdidas de la operación:			
Intereses y reajustes	(17)	8.247.695	5.370.308
Dividendos percibidos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		3.203	-
Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente		185.898	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		5.391	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		79.349	(110.011)
Otros		-	64.368
Total ingresos netos de la operación		<u>8.521.536</u>	<u>5.324.665</u>
Gastos:			
Comisión de administración	(25a)	(794.526)	(630.259)
Honorarios por custodia y administración	(26)	(127.726)	(113.613)
Costo de transacción	(27)	(1.036)	(13)
Remuneración Comité Vigilancia		(2.098)	(2.876)
Otros gastos de operación	(29)	(217.782)	(122.021)
Total gastos de operación		<u>(1.143.168)</u>	<u>(868.782)</u>
Utilidad de la operación		<u>7.378.368</u>	<u>4.455.883</u>
Costos financieros		<u>(365.381)</u>	<u>(100.992)</u>
Resultado del ejercicio		<u>7.012.987</u>	<u>4.354.891</u>
Otros resultados integrales:			
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		<u>7.012.987</u>	<u>4.354.891</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSION WEG-1
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicial 01/01/2021	44.960.947	-	-	-	-	-	6.867.819	-	(2.245.006)	49.583.760
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	44.960.947	-	-	-	-	-	6.867.819	-	(2.245.006)	49.583.760
Aportes	2.463.163									2.463.163
Repartos de patrimonio										-
Repartos de dividendos							(2.245.006)		(3.159.466)	(5.404.472)
Resultados integrales del ejercicio:										-
- Resultado del ejercicio								7.012.987		7.012.987
- Otros resultados integrales										-
Otros movimientos									2.245.006	2.245.006
Saldo final al 31/12/2021	47.424.110						4.622.813	7.012.987	(3.159.466)	55.900.444

	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicial 01/01/2020	40.340.656	-	-	-	-	-	913.616	3.252.545	(1.653.233)	42.853.584
Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-	1.599.312	(3.252.545)	1.653.233	-
Subtotal	40.340.656	-	-	-	-	-	2.512.928	-	-	42.853.584
Aportes	4.620.291									4.620.291
Repartos de patrimonio										-
Repartos de dividendos									(2.245.006)	(2.245.006)
Resultados integrales del ejercicio:										-
- Resultado del ejercicio								4.354.891		4.354.891
- Otros resultados integrales										-
Otros movimientos										-
Saldo final al 31/12/2020	44.960.947	-	-	-	-	-	2.512.928	4.354.891	(2.245.006)	49.583.760

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros	(8d)	(10.368.934)	(11.152.330)
Venta de activos financieros		5.100.518	3.785.433
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		4.657.002	3.504.752
Liquidación de instrumentos financieros		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	572.782
Pago de cuentas y documentos por pagar		(568.876)	(1.532.461)
Otros gastos de operación pagados		(1.499.955)	(914.041)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto utilizado en actividades de la operación		(2.680.245)	(5.735.865)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos	(12)	1.123.831	3.193.915
Pago de Préstamos		(103.593)	-
Aportes		2.463.163	4.620.291
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	(19)	(3.159.466)	(2.245.006)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(323.935)	(5.569.200)
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(2.356.310)	(166.665)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	(6)	3.355.529	3.522.194
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		185.898	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	(6)	1.185.117	3.355.529

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

Nota 1 Información general

El Fondo denominado “Fondo de Inversión WEG - 1” (el “Fondo”) está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas y es administrado por WEG Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”) que fue autorizada mediante Resolución Exenta N°265 de fecha 10 de septiembre de 2015. Las oficinas de la Sociedad Administradora se encuentran ubicadas en Los Militares N°5953, oficina 1601, Las Condes, Santiago.

El objetivo del Fondo será invertir sus recursos principalmente en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellos regulados en la Ley N°19.281 de 1993, en adelante los “Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa”, y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley. Todo lo anterior, de acuerdo con las condiciones que al efecto imparta la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo es de tipo no rescatable, tendrá una duración de 13 años contados a partir del 15 de diciembre de 2015. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 2 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá celebrarse con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo.

El fondo inicia operaciones con fecha 1 de febrero de 2016.

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 03 de junio de 2016, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico: CFIWEG-1.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha el 23 de junio de 2021 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el cual entro en vigencia el día 08 de julio de 2021.

Modificaciones al Reglamento Interno durante el año 2021:

- (i) Se modificó el Título II. Política de Inversión y Diversificación en el sentido de incorporar en el Objeto del Fondo la posibilidad que el Fondo pueda realizar operaciones de venta de cartera que involucren la enajenación a una sociedad securitizadora para la conformación de un patrimonio separado e incluir como pago de parte del precio convenido, la entrega de bonos securitizados al Fondo, así como permitir dentro de la Política de Inversión y sus Características y Límites la inversión del Fondo en bonos securitizados.
- (ii) En el Título VI. Series de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos, se modificó el número DOS. Remuneración de Cargo del Fondo, en el sentido de establecer que en caso de procesos de venta de carteras del Fondo que supere el 10% del activo del Fondo, ya sea a una sociedad securitizadora o bien a cualquier tercero, la remuneración fija mensual respecto de aquella operación corresponderá en este caso al 50% (IVA incluido) de la utilidad percibida por el Fondo en la venta de cartera antes del cobro de la remuneración y después de gastos.

Nota 1 Información general, continuación

- (iii) En el Título IX. Otra Información Relevante, se modificó el número DOS. Plazo de Duración del Fondo, en el sentido de establecer que el Fondo tendrá una duración de 13 años a contar del 15 de diciembre de 2015.
- (iv) Se modificó el Título X. Aumentos y Disminuciones de Capital, con el objetivo de incorporar la posibilidad que la Administradora pueda llevar a cabo Disminuciones de Capital sin necesidad de Asambleas de Aportantes, a fin de restituir a todos los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución voluntaria de capital, en los términos, condiciones y plazos establecidos.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Fondo de Inversión WEG -1 (el "Fondo"), celebrada con fecha 31 de mayo de 2021, se acordó una nueva emisión de 42.000 cuotas de la Serie Única del Fondo, las cuales podrían ser emitidas y colocadas a contar de aquel día.

De conformidad con lo dispuesto en el número Uno. "Aumentos de Capital" del Título X "Aumentos y Disminuciones de Capital" del Reglamento Interno del Fondo, en caso de acordarse un aumento de capital deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley N° 20.712, por un plazo de 30 días corridos.

Conforme a lo anterior, se informa que el referido período de opción preferente tuvo lugar respecto de las Cuotas del Fondo referidas en el número 1 anterior, entre los días 5 de julio de 2021 y 3 de agosto de 2021, ambos días inclusive.

Durante dicho período de opción preferente, los señores Aportantes tuvieron el derecho de suscribir una nueva Cuota Serie Única, por cada cuota Serie Única que poseían inscrita en el Registro de Aportantes al día 29 de junio de 2021.

Al 27 de octubre de 2020, Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda. publicó un informe de clasificación de riesgo, clasificando al fondo con la categoría Primera Clase Nivel 2 con tendencia estable, el 25 de noviembre de 2021 fue ratificada esta clasificación.

Nota 2 Bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante "IASB") y en consideración a lo establecido por las normas establecidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión ordinaria de Directorio de fecha 31 de marzo de 2022.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo por el periodo comprendido ente el 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- Excepto por la valorización de activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N°21 (NIC 21). Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

(b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en Pesos Chilenos y en otras monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo. Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicadas al día hábil siguiente, mientras que la paridad de la moneda dólares americanos, corresponde al dólar observado de cierre, publicado en la misma oportunidad señalada anteriormente.

Paridades.	31/12/2021	31/12/2020
	\$	\$
USD	844,69	710,95
UF	30.991,74	29.070,33

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios

Estimaciones contables críticas

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo periodo financiero se describen a continuación:

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas.

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil, continuación

El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valorización generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Sociedad Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la Administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo de la Administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Pronunciamientos contables

3.1.1 Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas

El Fondo no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

IFRS	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2	1 de enero de 2021
IFRS 16	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 30 de junio 2021	1 de abril de 2021
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación.

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultado se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados y no diferidos. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable se incluyen dentro del resultado del periodo en el rubro de ingresos y pérdidas operacionales.

3.2.2 Clasificación.

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable. Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (1) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- (2) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la administración.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- (1) Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;
- (5) Las razones para las ventas de activos; y
- (6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación.

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación.

3.2.3 Valorización del costo amortizado.

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro en el caso de los activos financieros.

3.2.4 Medición del valor razonable.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorado inicialmente a este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

Los activos y posiciones largas o compradoras son valorizados al precio de demanda; los pasivos y las posiciones cortas o deudoras son valorizadas al precio de oferta.

Para los efectos de la determinación del valor de las cuotas, en forma adicional a las instrucciones y normas obligatorias para los Fondos de Inversión, el Fondo efectuará la valorización económica o de mercado de las inversiones que posea si es el caso, en alguno de los activos señalados en el Artículo N°9 del Reglamento Interno, de conformidad con las instrucciones contenidas en el Oficio Circular N°657 de fecha 31 de enero de 2011 y las modificaciones posteriores de la Comisión para el Mercado. Por su parte, y para los efectos del cálculo del valor de las cuotas del Fondo, el mecanismo y periodicidad para el cálculo del valor de los derechos de la Sociedad, será:

- (a) De manera trimestral, la Administradora enviará los Estados Financieros no auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad; y
- (b) Anualmente, la Administradora enviará los Estados Financieros auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación.

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación.

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación.

Para estos efectos, y salvo que se modifique la Circular referida en otro sentido, la Administradora convocará anualmente a una Asamblea Ordinaria de Aportantes con la finalidad de designar a los consultores independientes o empresas auditoras a que se refiere el número 1 del Oficio Circular citado, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición.

Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

La determinación de que constituye el término "observable" requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

3.2.5 Baja.

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado en el Estado de Situación Financiera. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación.

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro.

La NIIF 9 Instrumentos Financieros, establece que los activos financieros medidos a costo amortizado están expuestos a Riesgo de Deterioro. Consecuentemente debe registrarse un ajuste a los valores brutos de los activos que sea una aproximación a la pérdida crediticia esperada.

Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Por lo anterior, WEG Administradora General de Fondos ha definido una Política de Deterioro, que es aplicada a este Fondo y que consiste en un modelo que busca estimar la pérdida esperada, dicho modelo considera los siguientes factores:

- La experiencia pasada, se refiere a la información histórica de los flujos que ha recibido el fondo.
- Condiciones actuales, que busca considerar el entorno micro y macro económico y como éste podría influir en el comportamiento de los flujos.
- Información razonable y documentada relacionada a los flujos de efectivo futuros.

Para determinar el deterioro, el Fondo, considera las características de los activos financieros en su cartera que son principalmente contratos de Contratos de Arriendo con promesa de compraventa regulados en la Ley 19.281 de 1993 y Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, el modelo considera la información disponible, razonable, sustentable y relevante, que permita hacer los análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación informada que incluye aquella que pueda afectar los flujos futuros.

Como resultado, el modelo, determina las correcciones en el valor a cada uno los activos en la cartera del Fondo, consolidándose en una provisión contable por posible deterioro, lo que correspondería a la estimación de las pérdidas que podría enfrentar el Fondo, dadas las características de los instrumentos invertidos.

Medición del deterioro.

Trimestralmente se hace una evaluación del comportamiento de los activos en cartera y la morosidad asociada, contrastándolo con el ajuste recomendado por el Modelo de Deterioro, lo que permite tener claridad de la evolución real del deterioro en cada periodo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación.

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación

Cancelación.

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. La gestión de cobranza es en forma mensual por cada originador, a los 3 meses comienza de cobranza prejudicial y la gestión de cobranza judicial comienza a partir de los 6 meses, luego los acuerdos de la misma podrían llevar aproximadamente 4 meses iniciales y llevan consigo acuerdos en las formalidades de pago o repactaciones, luego de esto se procede a castigar el importe en libros bruto y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son cancelados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los importes adeudados.

El objetivo del fondo es la inversión en contratos de Contratos de Arriendo con promesa de compraventa regulados en la Ley 19.281 de 1993 y Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, estos están siempre garantizados por un bien raíz, que permite frente al incumplimiento, recuperar los montos morosos, generalmente, a valores por sobre a los contablemente registrados por la deuda, y debido a la plusvalía que afecta a los bienes raíces, con utilidades adicionales a la inversión.

Por otra parte, WEG Administradora General de Fondos decidió someter el fondo a una clasificación de riesgos voluntaria, la que fue realizada por la empresa Calificadora de Riesgos Humphreys, quien otorgó la categoría "Primera Clase Nivel 2" con fecha 27 de octubre de 2020.

Con fecha 29 de octubre de 2021 Calificadora de Riesgos Humphreys emitió el informe anual indicando que se mantiene la categoría "Primera Clase Nivel 2" con tendencia estable, este informe fue realizado tomando como base los Estados Financieros del Fondo de Inversión WEG-1 al 30 de junio 2021.

Al cierre de diciembre de 2021, dichos porcentajes de tasa de interés se mantienen, el LTV, alcanzó a 69,45%. La morosidad fue de 4,21% en diciembre 2020 y 4,73% en diciembre de 2021. (Para mayor detalle ver Nota 8 y Análisis Razonado).

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación.

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación.

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones.

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, se miden a costo histórico en la moneda de emisión, la cual es convertida por la paridad del día de valorización, informada por el Banco Central de Chile.

Tratamiento: Las cuentas por cobrar están constituidas por aquellos cupones que a la fecha de vencimiento no han sido percibidos por el Fondo, una vez que se perciben son descontados de esta cuenta. La porción del interés pasa a formar parte del Beneficio Neto Percibido y la diferencia corresponde a recuperación de capital.

3.2.8 Compensación.

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y solo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.3 Provisiones y pasivos contingentes.

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el Estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro. Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgidas a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

3.4 Efectivo y efectivo equivalente.

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para cumplir compromisos de pago a corto plazo.

Estas partidas se registran a su costo histórico.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación.

3.5 Aportes (capital pagado).

Las cuotas emitidas (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación del Fondo ("Cuotas"), nominativas, unitarias, de igual valor y características. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

La Administradora podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, esto es, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en el número Dos del Título X de dicho Reglamento Interno.

Las Cuotas serán valores de oferta pública. Asimismo, las Cuotas serán inscritas en el Registro de Valores de la Comisión y registradas en la Bolsa de Comercio de Santiago y/o en otras bolsas de valores del país o del extranjero.

3.6 Ingresos y gastos operacionales.

Los ingresos se componen por los intereses calculados usando la tasa de interés efectiva de los instrumentos en los que invierte el fondo, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros. Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor registra en el resultado del Fondo.

Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.

3.7 Dividendos por pagar.

El Artículo 80 de la Ley N°20.712, establece que los Fondos de Inversión, deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el periodo. No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo un 100% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación.

3.7 Dividendos por pagar, continuación

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno: continuación

Este dividendo se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados.

Asimismo, la Administradora procurará distribuir mensualmente como dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente, un 100% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante cada mes. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

3.8 Tributación.

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo. El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N° 20.712.

Sin embargo, de conformidad a la letra d) del N°1 del Artículo 81 de la Ley N° 20.712, los Fondos de Inversión deberán cumplir con el impuesto único del inciso primero del artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sobre las siguientes cantidades:

- I. Aquellos que no sean necesarios para el desarrollo de las actividades e inversiones que la ley permite efectuar al Fondos.
- II. Los préstamos que los Fondos de Inversión efectúen a sus aportantes contribuyentes del impuesto global complementario o adicional.
- III. El uso o goce, a cualquier título, o sin título alguno, que beneficie a uno o más aportantes, contribuyentes del impuesto global complementario o adicional, su cónyuge o hijos no emancipados legalmente de éstos, de los bienes del activo del Fondo de Inversión.
- IV. La entrega de bienes del Fondo de Inversión en garantía de obligaciones, directas o indirectas, de los aportantes contribuyentes del impuesto Global Complementario o Adicional.
- V. La diferencia de valor que se determinen por aplicación de la facultada de tasación ejercida conforme a la letra e), numeral 1 del artículo 81 de la Ley N° 20.712.

En consideración a lo anterior, no se ha causado ni registrado efectos en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuesto diferido.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación.

3.9 Segmentos.

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

3.10 Reclasificaciones.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo ha efectuado ciertas reclasificaciones menores en sus Estados Financieros en orden a mejorar las revelaciones requeridas por la normativa. Estas reclasificaciones no afectan el patrimonio ni el resultado neto bajo IFRS informados previamente.

3.11 Cambios Contables.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2021 y 2020, no se han efectuados cambios en las políticas contables con relación al ejercicio anterior.

Nota 4 Política de inversión del Fondo.

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez con fecha 11 de junio de 2019 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Los Militares N°5953, oficina 1601, Las Condes.

El objetivo del Fondo será invertir sus recursos principalmente en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellos regulados en la Ley N°19.281 de 1993, en adelante los “Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa”, y las viviendas correspondientes según lo regulado en el Artículo 30 de esta misma ley. Todo lo anterior de acuerdo con las condiciones que al efecto imparta la comisión.

Para efectos de materializar el objetivo antes indicado, el Fondo podrá invertir sus recursos principalmente en Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa, siempre con un límite global no inferior a un 70% del activo total del Fondo.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en la caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 30% del activo total del Fondo.

- (1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- (2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
- (3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.
- (4) Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión nacionales, que inviertan el 100% de sus activos en instrumentos de renta fija, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.
- (5) Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 5 Administración de Riesgos.

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N°1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, WEG Administradora General de Fondos S.A. elaboró políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, las que se encuentran contenidas en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora. De esta manera, el manual contempla la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión de las referidas, así como también los respectivos anexos que complementan dicho manual y que definen aspectos específicos de la gestión de cada uno de los riesgos identificados.

Las políticas y procedimientos considerados en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora son los relativos, entre otros, a:

- Cartera de inversión.
- Valor de la cuota.
- Diminución de capital en cuotas del Fondo.
- Conflictos de interés.
- Confidencialidad de la información.
- Cumplimiento de la legislación y normativa información de los emisores.
- Riesgo financiero.
- Publicidad y propaganda.
- Información al inversionista.
- Suitability.

De acuerdo con la política de inversión y estrategia de administración, el Fondo de Inversión, puede verse enfrentado a diversos eventos específicos de riesgos, por lo cual, previo a materializar la inversión, los inversionistas tomaron conocimiento del folleto informativo del fondo, en el cual se presenta, entre otros, los riesgos a los que se exponen las inversiones en el subyacente, respecto de la inversión final. El Fondo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos inherentes por la inversión directa en contratos de leasing habitacional, y se revelan para el debido conocimiento de los inversionistas, sin perjuicio de la exposición a otros riesgos que no son mencionados taxativamente en este numeral:

Riesgo de Crédito:

Se entiende por riesgo de crédito, la potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

Riesgo crediticio del emisor: Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo o cartera, incluyendo la propia de la Administradora.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación.

Riesgo de Crédito, continuación:

Riesgo crediticio de la contraparte: Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.

El Riesgo crediticio es asociado a la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas producto del incumplimiento contractual de una contraparte, su degradación en su calidad crediticia, o que sea incapaz de pagar sus obligaciones al vencimiento.

La Administradora, dentro de sus procesos contempla políticas y procedimientos para la mitigación a la exposición del riesgo, está dada por la calidad crediticia de la cartera de inversiones de instrumentos financieros la cual es revisada y aprobada mensualmente en el Comité de Inversiones. Además de estar sometida a las políticas de inversión establecidas directamente en el reglamento interno.

Respecto al riesgo crediticio de contraparte los préstamos bancarios comprometidos al cierre del 31 de diciembre 2021 suman M\$4.286.883, a una tasa promedio de 2,63% anual. Comparativamente respecto al riesgo crediticio de emisión de los instrumentos de la cartera que es de un 11,07% anual, lo que nos demuestra que a nivel de tasas los riesgos están cubiertos.

Esto sin considerar que además que los contratos de arrendamiento son con opción de compra, por consiguiente, queda el bien raíz a nombre del fondo, en cuyo caso frente a un eventual no pago, se puede hacer la liquidación del activo. También es importante mencionar que el LTV en diciembre 2021 alcanzó el 69,45%.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

El principal activo sujeto a riesgo de crédito para el Fondo son los activos financieros a costo amortizado y cuentas por cobrar por operaciones, para los cuales se aplica el modelo de deterioro de acuerdo a IFRS N°9, descrito en párrafo 3.2.6. El principal indicador es la antigüedad de las partidas por cobrar, se considera con riesgo crediticio bajo si no se ha demorado mas de 3 meses para el pago de la cuota de arrendamiento y si existe una mora en el pago superior a los 6 meses se considera que el riesgo crediticio se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

La gestión de cobranza se realiza en forma mensual por cada originador, a los 3 meses comienza la cobranza prejudicial y la gestión de cobranza judicial comienza a partir de los 6 meses, luego los acuerdos de la misma podrían llevar aproximadamente 4 meses iniciales y llevan consigo acuerdos en las formalidades de pago o repactaciones. Estos plazos de igual forma son referenciales, ya que a veces se solucionan en forma inmediata con el pago de la deuda atrasada, logrando el recupero retroactivo en su totalidad, de lo contrario se asume incumplimiento y se realiza la ejecución de la garantía.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

Riesgo de Crédito, continuación:

La Administración considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo al Fondo, sin recurso por parte del Fondo a acciones como la ejecución de la garantía; o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Elementos que definen la pérdida esperada, probabilidad de incumplimiento y pérdida dado incumplimiento, tienen sensibilidad a cambios en la economía. Por un lado, el desempleo afecta el cumplimiento de los pagos acordados y, por otro, la plusvalía de la vivienda afecta la pérdida (o ganancia) una vez ocurrido el incumplimiento.

El Fondo usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas considerando las categorías de riesgo internas y comportamiento de la cobranza determinando la probabilidad de default de la cartera. Las tasas de deterioro se calculan considerando las categorías de riesgo internas tomando en cuentas características comunes de riesgos de crédito.

Riesgo de Mercado:

a) Riesgo de Precio: El fondo se encuentra expuesto a la volatilidad del precio de los activos inmobiliarios que posee, ya que la compra de contratos de arriendo con opción de compra se realiza en Unidades de Fomento, lo que es una exposición en forma directa.

La Administradora cuenta con políticas y procedimientos para la mitigación de exposiciones al riesgo. En la siguiente tabla se muestra la exposición a la variación directa en la Unidad de Fomento, considerando 3 escenarios:

- El primero muestra cómo se vería afectado el resultado en forma directa con el efecto de la UF en un 6,61%, que corresponde a la variación de los últimos 12 meses, afectando el resultado en un 53,00%, correspondiente a M\$3.717.177.-
- El segundo si aumentara un 5% el valor de la UF de los últimos 12 meses, lo que representaría una variación en la utilidad aumentando el resultado de un 40,10%
- La tercera medición, expresando una disminución en el valor de la UF de un 5% de los últimos 12 meses, lo que impactaría el resultado disminuyéndolo en un 40,10% menos.

Contratos de la cartera	Total Cartera en UF	Variación Cartera por Cambio UF	En Pesos	En miles	Variación en resultado
Sensibilidad a la variación Anual*	1.814.668	119.940,90	3.717.177.119	3.717.177	53,00%
Sensibilidad al aumento 5% en la variación anual de la UF	1.814.668	90.733,41	2.811.986.133	2.811.986	40,10%
Sensibilidad al aumento -5% en la variación anual de la UF	1.814.668	-90.733,41	-2.811.986.133	-2.811.986	-40,10%

*Nota: variación anual Uf último año 6.61%

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

Riesgo de Mercado:

a) Riesgo de Precio: Respecto a los préstamos bancarios, también se expone en la siguiente tabla la variación directa en Unidades de Fomento, considerando los 3 escenarios:

- El primero como se vería afectado el resultado en forma directa con el aumento de UF en un 6,61%, que es el promedio de la variación de los últimos 12 meses, donde la variación afectaría el resultado en un 4,01%, correspondiente a M\$280.992.-
- El segundo si aumentara un 5% el valor de la UF de los últimos 12 meses , lo que representaría una disminución en la variación en la utilidad en el resultado de un 3,03%
- La tercera medición, expresando una disminución en el valor de la UF de los últimos 12 meses de un 5%, lo que impactaría el resultado positivamente en un 3.03%.

Prestamos Bancarios	Total Cartera en UF	Variacion Cartera por Cambio UF	En Pesos	en miles	Variación en resultado
Sensibilidad a la variación Anual*	137.175,69	9.066,66	280.991.510	280.992	4,01%
Sensibilidad al aumento 5% en la variacion anual de la UF	137.175,69	6.858,78	212.565.666	212.566	3,03%
Sensibilidad a disminucion -5% en la variación anual de la UF	137.175,69	-6.858,78	-212.565.666	-212.566	-3,03%

**Nota: variación anual Uf último año 6.61%. Los préstamos bancarios solo consideran el saldo insoluto.*

- b) Riesgo Cambiario: La moneda funcional del fondo corresponde a pesos por lo que no está expuesto a este tipo de riesgo. Al 31 de diciembre de 2021, el fondo no posee inversiones directas en monedas distintas a la funcional.
- c) Riesgo de Tasa de Interés: El Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, sus activos y pasivos financieros se encuentran a una tasa fija. Al 31 de diciembre de 2021, se encontraba endeudado vía créditos bancarios del cual sólo se cancelan intereses, el tipo de préstamo es Bullet.
- d) Estimación valor razonable: La Administración ha evaluado y concluido no presentar el valor razonable de los instrumentos medidos a costo amortizado.
- e) Riesgo de Administración: Al estar la mayoría de los recursos del Fondo invertidos en contratos de leasing habitacional, la Administradora tiene la responsabilidad de tomar todas las decisiones de inversión y de gestión para la misma. Este Fondo no tendrá oportunidad de participar en este tipo de decisiones y, por tanto, dependerá de la habilidad y experiencia de los ejecutivos profesionales de la Administradora y de la selección de los activos a incorporar al fondo que ellos efectúen. Al respecto, no puede haber garantía de que no existirán cambios en el personal clave de la Administradora, ni de otros potenciales acontecimientos que pudieran afectar la calidad de la gestión.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación.

Riesgos por Continuidad Operacional:

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declara el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como pandemia mundial. Con fecha 18 de marzo de 2020, se decretó Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio nacional.

Es así como la Administradora, resguardando la salud de su equipo de colaboradores, se adhiere a las medidas de sanitarias y luego de una reunión de su alta gerencia decide e informa, poner en práctica su plan de continuidad operacional ante la contingencia, operando en forma remota.

Como resultado las gestiones del Fondo de Inversión WEG-1, durante el periodo de marzo de 2020 a diciembre de 2021, cumplió con los todos sus compromisos, normativas y necesidades de sus aportantes.

Durante este periodo, se consideraron las medidas necesarias para la atención de aportantes y contrapartes, coordinando y utilización las herramientas tecnológicas disponibles ya sea través de medios de comunicación y apoyados con las tecnologías de información disponibles, que permitieron el desarrollo de las funciones, aplicando el sistema de continuidad operacional.

Riesgo de Valorización:

Si bien no existe un mercado establecido para valorizar los contratos de leasing habitacional, la valorización se efectúa mediante la variación del costo de compra de los contratos, ajustado por las amortizaciones de capital que hayan efectuado.

Riesgo de Liquidez de las inversiones:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Al 31 de diciembre de 2021, se encontraba endeudado vía créditos bancarios del cual sólo se cancelan intereses, el tipo de préstamo es Bullet, el vencimiento de los activos contractuales y la conciliación del movimiento de los préstamos se encuentran en la nota 12.

Riesgo Sectorial:

Los activos en los cuales invertirá el Fondo pueden involucrar un alto nivel de riesgo financiero o comercial.

Riesgo Jurídico:

La existencia de modificaciones legales, tributarias o administrativas que se apliquen a las inversiones del fondo en contratos de leasing habitacional en los cuales invierta el Fondo, puede provocar que los activos en los cuales invierta el Fondo renten negativamente o bien, sean menos atractivos para los inversionistas.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación.

Riesgo de Capital:

El patrimonio del fondo está integrado por los aportes realizados por partícipes o aportantes y destinados exclusivamente para su inversión en el objetivo del fondo, el cual está definido en el reglamento, que es depositado en la Comisión para el Mercado Financiero.

Por lo cual la administración de los riesgos del capital tiene una regulación definida respecto a:

- Las políticas de inversión, características y sus límites.
- Operaciones que realizará
- Políticas de Liquidez y
- Políticas de endeudamiento, lo que permite un adecuado control de riesgos, por parte de la administradora.

Gestión sobre patrimonio legal mínimo:

La Administradora monitorea de manera mensual los límites a través de reportes que son elaborados por nuestra área de control. En donde se revisa y verifica que se esté cumpliendo con lo establecido en el Reglamento Interno para poder tomar las medidas que sean necesarias. Adicionalmente, se mantiene un Depósito a plazo que garantiza la liquidez del fondo y con ello se mantiene en constante control dicho ítem.

Según lo establece el artículo 5° de la Ley N°20.712, transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor total del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 unidades de fomento.

La Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de este. Dicha garantía deberá constituirse a más tardar el mismo día en que se deposite el reglamento interno del fondo, y ser mantenida hasta la total extinción de éste.

La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o pólizas de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo.

No obstante lo anterior, el monto de la garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o; iii) Aquel porcentaje del patrimonio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la Comisión para el Mercado Financiero en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación.

Gestión sobre patrimonio legal mínimo: continuación,

Al 31 de diciembre de 2021, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada con Seguros Generales Suramericana S.A. (ver nota 28) son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital asegurado UF	N° Póliza vigente
WEG - 1	11.01.2021 – 10.01.2022	16.000	6660114

Riesgos por Impacto de Covid-19:

La declaración del Covid-19 como Pandemia mundial, afecto a la economía a nivel internacional, sin embargo, el Fondo de Inversión no se vio afectado, manteniendo su estabilidad. Una de las maneras cuantitativas de mostrar esta realidad, es a través de la recaudación anual, la cual se encuentra calculada desde enero de 2021 con un porcentaje mínimo de 78% en abril y un máximo de 122% en junio de 2021.

Cifras en UF	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21
Cupones devengados	16.148	16.186	16.245	16.499	16.751	16.971	16.931	16.936	17.140	17.312	17.330	17.480
Cupones Pagados (A)	7.515	7.254	7.708	7.791	8.137	8.897	8.925	9.155	8.932	8.862	9.537	9.212
% Recaudado al día	47%	45%	47%	47%	49%	52%	53%	54%	52%	51%	55%	53%
Recuperaciones (B)	8.294	6.070	8.267	5.128	7.770	11.765	7.178	8.957	6.619	8.338	7.647	7.472
Recaudación Total (A+B)	15.809	13.323	15.975	12.920	15.907	20.662	16.102	18.113	15.552	17.200	17.184	16.684
% Recaudado total	98%	82%	98%	78%	95%	122%	95%	107%	91%	99%	99%	95%



Gráficamente, se observa la evolución en forma mensual, donde en el mes de diciembre alcanza un 95% logrando mantenerse, sobre el 78% durante los últimos meses.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

En este caso las medidas adoptadas por el gobierno, que permitió hacer retiro de los fondos previsionales individuales, podría ser un factor que influyó el comportamiento de pagos, aumentando después de diciembre 2020, periodo que coincide con los pagos de las solicitudes de retiro entregadas por las administradoras de fondos de pensiones.

Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes conceptos:

Concepto	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Banco en CLP	108.544	101.312
Depósito a plazo	-	197.020
Cuotas de fondos mutuos (*)	1.076.573	3.057.197
Total	1.185.117	3.355.529

(*) Cuotas de Fondos Mutuos:

Institución	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor cuota \$	31/12/2021 M\$
Banco Security Plus Serie D	Pesos	459.703,0224	1.278,99	587.956
Banco Security Plus Serie A	Pesos	233.223,8265	1.708,46	398.456
Banco Security Plus Serie C	Pesos	19.932,4035	2.709,26	54.002
Banco Santander Money Market Inversionista	Pesos	7.053,0717	5.126,76	36.159
Total				1.076.573

Institución	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor cuota \$	31/12/2020 M\$
Banco Security	Pesos	2.512.715,8266	1.146,2468	2.880.193
Banco Security	Pesos	103.905,4057	1.703,5125	177.004
Total				3.057.197

Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

Concepto	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa	55.536.266	46.386.425
Contratos de Mutuos Habitacionales	703.456	914.839
Total activos financieros al costo amortizado	56.239.722	47.301.264
Menos: Porción no corriente	56.173.594	47.233.209
Porción corriente	66.128	68.055

En general los activos del fondo tienen una tasa de interés anual de 8,71% para los Mutuos Habitacionales y 11,10% para los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa a diciembre de 2021. Tienen un vencimiento promedio de entre 5 y 16 años, culminando para el año 2037.

(b) Efecto en Resultados

Concepto	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Resultados Realizados	4.736.351	2.360.960
Resultados No realizados	3.590.693	1.160.537
Total intereses	8.327.044	3.521.497

(c) Composición de la cartera

Instrumento	31/12/2021				31/12/2020			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Contratos de Arrendamiento con promesa de Compraventa	55.536.266	-	55.536.266	91,4248%	46.386.425	-	46.386.425	87,0423%
Contratos de Mutuos Habitacionales	703.456	-	703.456	1,1580%	914.839	-	914.839	1,7167%
Total	56.239.722	-	56.239.722	92,5828%	47.301.264	-	47.301.264	88,7590%

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado, continuación

(d) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

Movimientos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Saldo inicial al 01 de enero	47.301.264	38.187.355
Intereses y reajustes	3.590.693	1.865.556
Adiciones	10.368.934	11.152.330
Prepagos de Activos financieros a costo amortizado	(5.015.838)	(3.895.444)
Provisión por deterioro	(5.331)	(8.533)
Saldo final al ejercicio informado	56.239.722	47.301.264
Menos: Porción no corriente	56.173.594	47.233.209
Porción corriente	66.128	68.055

(e) El movimiento Provisión de deterioro se resume a continuación:

Movimientos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Saldo inicial al 01 de enero	(8.533)	(2.319)
Incremento	-	(6.214)
Utilización	-	-
Monto revertido no usado	3.202	-
Saldo final al ejercicio informado	(5.331)	(8.533)

(f) Garantías asociadas a los Activos financieros a costo amortizado

Concepto	31/12/2021 M\$	LTV (*)	31/12/2020 M\$	LTV (*)
Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa	77.683.832	69,79%	62.093.399	69.3%
Contratos de Mutuos Habitacionales	2.916.241	42,90%	3.747.182	39.5%
Total garantías activos financieros al costo amortizado	80.600.073	69,46%	65.840.581	68,47%

(*) LTV Loan to value.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Nota 9 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 10 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 11 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 12 Préstamos

Préstamos	31/12/2021		31/12/2020	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamo bancario	4.286.883	-	3.266.645	-
Total	4.286.883	-	3.266.645	-

Al cierre del 31 de diciembre de 2021:

País	Nombre acreedor	Moneda	Fecha de Otorgamiento	Tipo de amortización	Tasa anual %	Monto insoluto UF	Total corriente al 30.09.2021 M\$				Total No corriente al 31.12.2021 M\$
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Totales	
Chile	Banco Security	UF	01-07-2020	Bullet	2,33	35.000,00	-	-	1.098.110	1.098.110	-
Chile	Banco Security	UF	12-08-2020	Bullet	2,35	69.300,00	-	-	2.168.169	2.168.169	-
Chile	Banco Security	UF	02-12-2020	Bullet	2,41	7.000,00	-	-	217.522	217.522	-
Chile	Banco Security	UF	16-12-2021	Bullet	3,44	25.875,69	-	-	803.082	803.082	-
Total						137.175,69	-	-	4.286.883	4.286.883	-

Al cierre del 31 de diciembre de 2020:

País	Nombre acreedor	Moneda	Fecha de Otorgamiento	Tipo de amortización	Tasa anual %	Monto insoluto UF	Total corriente al 31.12.2020 M\$				Total No corriente al 31.12.2020 M\$
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Totales	
Chile	Banco Security	UF	01-07-2020	Bullet	2,33	35.000,00	-	-	1.029.554	1.029.554	-
Chile	Banco Security	UF	12-08-2020	Bullet	2,35	69.300,00	-	-	2.033.196	2.033.196	-
Chile	Banco Security	UF	02-12-2020	Bullet	2,41	7.000,00	-	-	203.895	203.895	-
Total						111.300,00	-	-	3.266.645	3.266.645	-

Nota 12 Préstamos, continuación

El movimiento de los préstamos se resume a continuación:

Movimientos	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Saldo inicial	3.266.645	-
Obtención de Préstamos	797.359	3.192.301
Pago de Préstamos	(103.593)	
Intereses y reajustes	326.472	74.344
Saldo final al ejercicio informado	4.286.883	3.266.645

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Conceptos	Corriente		No Corriente	
	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Cuentas por Cobrar (*)	3.278.683	2.558.804	-	-
Total	3.278.683	2.558.804	-	-

(*) Resulta de los cupones que no ha percibido el Fondo, que se generan mensualmente producto de los vencimientos de las tablas de los Activos financieros a costo amortizado.

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Vencimiento de las Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Al 31 de diciembre de 2021, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Tipo amortización	Vencimientos				Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	12 meses o mas	
Cuentas por Cobrar	-	-	Chile	M\$	-	-	-	256.473	358.210	1.050.407	1.711.061	3.376.151
Estimación Deudores Incobrables	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	(97.468)	(97.468)
Total								256.473	358.210	1.050.407	1.613.593	3.278.683

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Tipo amortización	Vencimientos				Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	12 meses o mas	
Cuentas por Cobrar	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	978.974	560.222	1.126.017	2.665.213
Estimación Deudores Incobrables	-	-			-	-	-	-	-	-	(106.409)	(106.409)
Total								-	978.974	560.222	1.019.608	2.558.804

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(c) Cuentas y documentos por pagar por operaciones:

Conceptos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Registro aportantes	461	400
Administración contratos Servihabit	11.278	10.192
Auditoría	2.479	1.975
Backoffice	2.766	2.597
Legales y notariales	7	34.556
Derechos BCS	181	174
Transferencias	-	97
Dividendo por pagar	-	2.166
Cobranza Judicial	2.598	-
Otras Cuentas por Pagar	2.910	-
Total	22.680	52.157

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 30 días).

Al 31 de diciembre de 2021, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Tipo amortización	Vencimientos			Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Registro Aportantes	96.964.310-3	DCV registros S.A.	Chile	M\$	-	-	-	461	-	-	461
Auditoría	77.802.430-6	EY Audit SpA.	Chile	M\$	-	-	-	-	2.479	-	2.479
Admin. Servihabit	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	11.278	-	-	11.278
Deudores Varios	-	Legales y Notariales	Chile	M\$	-	-	-	7	-	-	7
Deudores Varios	-	Derechos BCS	Chile	M\$	-	-	-	181	-	-	181
Deudores Varios	-	Cobranza Judicial	Chile	M\$	-	-	-	2.598	-	-	2.598
Backoffice	77.060.973-9	Fund Services Chile Spa	Chile	M\$	-	-	-	2.766	-	-	2.766
Otras Cuentas por Pagar	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	2.910	-	-	2.910
Total					-	-	-	20.201	2.479	-	22.680

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación.

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Tipo amortización	Vencimientos			Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Registro Aportantes	96.964.310-3	DCV registros S.A.	Chile	M\$	-	-	-	400	-	-	400
Auditoria	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores Ltda.	Chile	M\$	-	-	-	-	1.975	-	1.975
Admin. Servihabit	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	10.192	-	-	10.192
Cuenta por Pagar AGF	76.503.272-5	Weg Administradora Gral. de fondos	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-
Deudores Varios	-	Legales y Notariales	Chile	M\$	-	-	-	34.556	-	-	34.556
Deudores Varios	-	Comité de vigilancia	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-
Deudores Varios	-	Derechos BCS	Chile	M\$	-	-	-	174	-	-	174
Deudores Varios	-	Publicaciones	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-
Gastos transferencias	-	Transferencias	Chile	M\$	-	-	-	-	97	-	97
Deudores Varios	-	Dividendo por pagar	Chile	M\$	-	-	-	-	2.166	-	2.166
Deudores Varios	-	Cobranza Judicial	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-
Backoffice	77.060.973-9	Fund Services Chile Spa	Chile	M\$	-	-	-	2.597	-	-	2.597
Total					-	-	-	47.919	4.238	-	52.157

Nota 14 Remuneraciones Sociedad Administradora.

Conceptos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	419.020	320.527
Total	419.020	320.527

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de diciembre de 2021 y diciembre de 2020, fue pagada a la Sociedad Administradora durante los primeros cinco días del mes siguiente.

Nota 15 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar.

Nota 16 Otros activos y otros pasivos.

(a) Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020,:

Conceptos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Gastos pagados por anticipado (*)	41.771	76.240
Total otros Activos	41.771	76.240
Menos: Porción no corriente	-	76.240
Porción corriente	41.771	-

(*) Los gastos pagados por anticipado corresponden a la comisión bancaria por apertura de línea de crédito la cual debe ser amortizada durante la vigencia del Fondo.

(b) Otros pasivos:

Conceptos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Recaudación por Ingresar	116.266	68.748
Total	116.266	68.748

Las recaudaciones por ingresar corresponden a recaudaciones cobradas, pero que a la fecha no había ocurrido el corte de cupón.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Nota 17 Intereses y reajustes.

Conceptos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Intereses percibidos en títulos de deuda	4.657.002	3.504.752
Intereses devengados de títulos de deuda	3.590.693	1.865.556
Total	8.247.695	5.370.308

Nota 18 Nota Cuotas emitidas.

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 84.000. Suscritas y pagadas son 42.275 de cuotas al 31 de diciembre de 2021 (40.306 al 31 de diciembre de 2020), con un valor de \$ 1.322.304,9962 (\$ 1.230.183,0884 al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Emisión vigente	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
31/12/2021	84.000	-	42.275	42.275

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio 01/01/2021	42.000	-	40.306	40.306
Emisiones del período	42.000	-	1.969	1.969
Transferencias (**)	-	-	3.509	3.509
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31/12/2021	84.000	-	42.275	42.275

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2021.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Al 31 de diciembre de 2020:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Emisión vigente	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
31/12/2020	42.000	-	40.306	40.306

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Nota 18 Nota Cuotas emitidas, continuación.

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio 01/01/2020	42.000	-	36.530	36.530
Emissiones del período	-	-	3.776	3.776
Transferencias (**)	-	-	3.568	3.568
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31/12/2020	42.000	-	40.306	40.306

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2021.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Nota 19 Reparto de beneficios a los Aportantes.

A la fecha de los presentes estados financieros se han repartido los siguientes dividendos:

Al 31 de diciembre de 2021:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
04.01.2021	7.919,0862	319.188	Provisorio
01.02.2021	6.062,9082	245.614	Provisorio
01.03.2021	4.988,3649	202.203	Provisorio
01.04.2021	5.834,0396	237.766	Provisorio
03.05.2021	4.175,9949	175.392	Provisorio
01.06.2021	6.060,5046	254.541	Provisorio
01.07.2021	7.395,6730	310.618	Provisorio
01.08.2021	6.857,3193	288.350	Provisorio
01.09.2021	6.605,1141	278.016	Provisorio
05.10.2021	6.001,9698	252.767	Provisorio
02.11.2021	6.683,7245	281.478	Provisorio
01.12.2021	7.443,2687	313.533	Provisorio
Total		3.159.466	

Nota 19 Reparto de beneficios a los Aportantes, continuación.

Al 31 de diciembre de 2020:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
03.01.2020	4.750	173.521	Provisorio
03.02.2020	4.203	153.573	Provisorio
02.03.2020	3.415	124.821	Provisorio
01.04.2020	5.501	201.025	Provisorio
04.05.2020	4.645	169.725	Provisorio
02.06.2020	4.319	157.826	Provisorio
02.07.2020	4.187	152.993	Provisorio
03.08.2020	4.573	167.120	Provisorio
01.09.2020	5.212	190.469	Provisorio
01.10.2020	8.430	308.041	Provisorio
03.11.2020	5.754	211.247	Provisorio
01.12.2020	6.391	234.645	Provisorio
Total		2.245.006	

A la fecha de los presentes estados financieros se han realizado las siguientes devoluciones de capital: Al 31 de diciembre de 2021 y 31 diciembre de 2020, no se han realizado devoluciones de capital.

Nota 20 Rentabilidad del Fondo.

Las premisas bajo las cuales se calcula la rentabilidad son las siguientes:

- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.
- La rentabilidad considera los repartos de dividendos y reducciones de capital, en los periodos que corresponda.
- La rentabilidad para el ejercicio actual del fondo se calcula tomando la variación entre el 30 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, más los dividendos y reducciones de capital repartidos a los aportantes durante el periodo.
- La rentabilidad real considera la variación de los valores cuotas convertidos a unidades de fomento (UF) y los dividendos y reducciones de capital convertidos en UF según corresponda.

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	13,6687%	13,6687%	24,4313%
Real	6,8655%	6,8655%	14,3001%

Nota 21 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 22 Excesos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 23 Gravámenes y prohibiciones.

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo mantiene gravámenes por garantías otorgadas a Banco Security por M\$ 15.565.171, para respaldar deuda bancaria por M\$ 4.286.883.

Activo Comprometido	Cantidad de Instrumentos Comprometidos	Monto Comprometido de la garantía M\$	% del Activo total del fondo	% del Patrimonio total del fondo	Tipo de Prohibición o Gravamen	Nombre del beneficiario
OTROD (*)	271	15.565.171	25,6237%	27,8444%	Prenda sin Desplazamiento	Banco Security

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo mantiene gravámenes por garantías otorgadas a Banco Security por M\$ 12.011.318, para respaldar deuda bancaria por M\$ 3.266.645.

Activo Comprometido	Cantidad de Instrumentos Comprometidos	Monto Comprometido de la garantía M\$	% del Activo total del fondo	% del Patrimonio total del fondo	Tipo de Prohibición o Gravamen	Nombre del beneficiario
OTROD (*)	235	12.011.318	22,4831%	24,2243%	Prenda sin Desplazamiento	Banco Security

(*) OTROD es la clasificación que le da la CMF a Otros Instrumentos de Deuda, correspondientes a Contratos de Arrendamiento de viviendas con promesa de compra-venta.

Política de Endeudamiento según Reglamento.

La Administradora podrá contratar créditos bancarios de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo, con un plazo de vencimiento que no podrá exceder del plazo de duración del Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 49% del patrimonio del Fondo. Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la Ley, no podrán exceder del 45% del activo total del Fondo. La suma total de los referidos pasivos, gravámenes y prohibiciones que pudieran afectar los bienes y valores que integren el activo del Fondo, incluyendo los pasivos exigibles que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 50% del patrimonio del Fondo.

Nota 24 Custodia de valores.

Los activos financieros del Fondo permanecen en custodia según el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2021:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del Fondo	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del Fondo
WEG Administradora General de Fondos S.A.	56.239.722	100,00%	92,5828%	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	56.239.722	100,0000%	92,5828%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2020:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del Fondo	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del Fondo
WEG Administradora General de Fondos S.A.	47.301.264	100,0000%	88,7589%	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	47.301.264	100,0000%	88,7589%	-	-	-

Nota 25 Partes relacionadas.

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el Artículo N°100 de la Ley de Mercado de Valores.

(a) Remuneración por administración.

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual ascendente a un 12% (IVA incluido) de los ingresos que el Fondo perciba a cualquier título, producto de la inversión en los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compra-venta.

El total de remuneración por administración del período finalizado al 31 de diciembre de 2021, ascendió a M\$ 794.526 (M\$ 630.259 al 31 de diciembre de 2020).

Nota 25 Partes relacionadas, continuación.

(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros.

La Administradora, sus Personas relacionadas, sus Accionistas y los Trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Sociedad Administradora	0,6%	240	-	-	240	317.353	0,6%
Personas relacionadas (*)	4,6%	1.847	182	(412)*	1.617	2.138.167	3,8%
Accionistas de la Sociedad Administradora	3,6%	1.443	-	(460)*	983	1.299.826	2,3%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

* Se ajustan números de cuotas al cierre, dada la actualización de relacionados no vigentes.

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Sociedad Administradora	0,7%	240	-	-	240	295.244	0,6%
Personas relacionadas (*)	5,1%	1.847	-	-	1.847	2.272.148	4,6%
Accionistas de la Sociedad Administradora	4,0%	1.443	-	-	1.443	1.775.154	3,6%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Nota 26 Honorarios por custodia y administración

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el fondo presenta honorarios por custodia y administración según el siguiente detalle:

Conceptos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Honorarios por custodia y administración	127.726	113.613
Total	127.726	113.613
% sobre el activo del fondo	0,2103	0,2130

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Nota 27 Costo de transacción.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el fondo presenta Costo de transacción según el siguiente detalle:

Conceptos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Gastos por corretaje	1.036	13
Total	1.036	13
% sobre el activo del fondo	0,0017	0,0000

Nota 28 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo 12 Ley N°20.712).

Al 31 de diciembre de 2021, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 6660114, con Seguros Generales Suramericana S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Seguros Generales Suramericana S.A.	Banco Santander	16.000	11.01.2021-10.01.2022

Al 31 de diciembre de 2020, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 6165630, con Seguros Generales Suramericana S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Seguros Generales Suramericana S.A.	Banco Santander	15.500	10.01.2020-10.01.2021

La referida póliza de seguro fue constituida como garantía por la Administradora, en beneficio del Fondo, para dar fiel cumplimiento de sus obligaciones por la administración de este, de acuerdo con la Ley N°20.712 sobre Administración de fondos de terceros y carteras individuales.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Nota 29 Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el fondo presenta otros gastos de operación según el siguiente detalle:

Conceptos	31/12/2021	31/12/2020	01/07/2021	01/07/2020
	M\$	M\$	Al 31/12/2021 M\$	Al 31/12/2020 M\$
Auditoría	7.096	3.687	1.314	-
Backoffice	31.997	57.309	8.131	12.281
Abogados	-	-	-	(1.327)
DCV Registros	4.804	4.792	1.280	1.104
Legales y Notariales	26.321	7.218	3.390	2.480
Otros	6.610	9.169	4.510	-
Gastos por Préstamo	-	-	-	(28.420)
Publicaciones	113	226	(302)	(309)
Licencia de Software	-	8.184	-	-
Derecho BCS	358	344	93	87
Clasificación de riesgo	1.856	1.219	1.856	1.206
Cobranza Judicial	56.679	23.659	9.437	(4.020)
Deterioro	-	6.214	-	1.107
Impuesto Sobretasa	81.948	-	11.011	-
Total	217.782	122.021	40.720	(15.811)
% sobre el activo del fondo	0,3585%	0,2290%	0,0670%	(0,0297%)

Nota 30 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2021:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
enero	1.231.805,6216	1.231.805,6216	49.901.678	82
febrero	1.238.783,8606	1.238.783,8606	50.214.104	82
marzo	1.245.304,3035	1.245.304,3035	50.752.377	84
abril	1.249.799,1150	1.249.799,1150	52.491.563	86
mayo	1.257.510,9989	1.257.510,9989	52.815.462	86
junio	1.262.367,4219	1.262.367,4219	53.019.432	86
julio	1.265.022,1073	1.265.022,1073	53.194.180	87
agosto	1.272.644,9103	1.272.644,9103	53.566.897	89
septiembre	1.279.760,2983	1.279.760,2983	53.895.825	90
octubre	1.293.694,5317	1.293.694,5317	54.482.652	90
noviembre	1.311.219,9951	1.311.219,9951	55.232.520	91
diciembre	1.322.304,9962	1.322.304,9962	55.900.444	93

Nota 30 Información estadística, continuación.

Al 31 de diciembre de 2020:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
enero	1.175.673,6231	1.175.673,6231	42.962.641	79
febrero	1.182.894,1268	1.182.894,1268	43.226.500	78
marzo	1.191.653,3704	1.191.653,3704	43.546.589	77
abril	1.197.631,6391	1.197.631,6391	43.765.053	77
mayo	1.200.820,1913	1.200.820,1913	43.881.572	77
junio	1.202.546,5823	1.202.546,5823	43.944.660	77
julio	1.203.972,2985	1.203.972,2985	43.996.760	77
agosto	1.206.966,6635	1.206.966,6635	44.106.183	77
septiembre	1.210.894,5448	1.210.894,5448	44.249.719	77
octubre	1.215.290,7525	1.215.290,7525	44.619.400	79
noviembre	1.225.635,3306	1.225.635,3306	44.999.201	79
diciembre	1.230.183,0884	1.230.183,0884	49.583.760	81

Nota 31 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 32 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

Nota 33 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 34 Juicios y contingencias

Con motivo de la reforma a la ley de impuesto territorial, mediante la incorporación del artículo 7 BIS de la Ley 17.235, en adelante, el Fondo está afecto al pago de una sobretasa por aquellos bienes raíces de su propiedad vinculados a contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa, amparados en el Título III de la Ley 19.281.

La Administradora realizó una consulta al Servicio de Impuestos Internos acerca de la situación particular del Fondo, de la cual se obtuvo respuesta el 7 de junio de 2021.

(Fernando Barraza Luengo, Director Dpto. de Técnica Tributaria del Servicio de Impuestos Internos, 2021) señala, “Finalmente, en lo que respecta al artículo 28 de la Ley N° 19.281, cabe indicar que dicho precepto dispone que “serán de cargo del arrendatario promitente comprador todos los gastos, derechos e impuestos que gravan directamente el inmueble objeto del respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a partir de la fecha del mismo”.

Al respecto, si bien esta sobretasa se calcula considerando como base imponible la sumatoria de los avalúos fiscales de todos los bienes raíces (avalúo fiscal total) situados en territorio nacional y de que sea dueño el contribuyente al 31 de diciembre del año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba girarse la sobretasa, en estricto rigor no grava “directamente” el inmueble sino al “contribuyente” titular de estos.

Considerando lo expuesto, y no aportándose otros elementos de juicio, no es posible confirmar el criterio solicitado. Esto es, que la sobretasa de Impuesto Territorial establecida en el nuevo artículo 7° bis de la Ley N° 17.235 no deba aplicarse a las propiedades entregadas en arrendamiento con promesa de compraventa reguladas por la Ley N° 19.281.”

Nota 35 Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Nota 36 Hechos posteriores

En los meses de enero, febrero y marzo del año 2022 se repartieron los siguientes dividendos:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
04.01.2022	7.272,0942	307.428	Provisorio
01.02.2022	5.501,4596	232.574	Provisorio
01.03.2022	4.235,3794	179.051	Provisorio

La Administradora mantiene póliza de garantía N° 7042834, con Seguros Generales Suramericana S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Seguros Generales Suramericana S.A.	Banco Santander	22.000	11.01.2022-10.01.2023

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o su interpretación.

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 de diciembre de 2021

Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	56.239.722	-	56.239.722	92,5828%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	56.239.722	-	56.239.722	92,5828%

FONDO DE INVERSION WEG-1**ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	4.740.461	3.403.376
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	4.110	8.635
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	79.349	(110.011)
Intereses percibidos en títulos de deuda	4.657.002	3.504.752
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(6.214)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	(6.214)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	3.595.177	1.865.556
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	1.281	-
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	3.590.693	1.865.556
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	3.203	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(1.508.549)	(963.560)
Gastos financieros	(365.381)	(100.992)
Comisión de la Sociedad Administradora	(794.526)	(630.259)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.098)	(2.876)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(346.544)	(229.420)
Otros gastos	-	(13)
Diferencias de cambio	185.898	55.733
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	7.012.987	4.354.891

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	3.231.912	2.433.602
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	4.740.461	3.403.376
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(6.214)
Gastos del ejercicio (menos)	(1.508.549)	(963.560)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(3.159.466)	(2.245.006)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	234.982	(127.135)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	234.982	(127.135)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	2.306.467	1.526.098
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(2.071.485)	(1.653.233)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	307.428	61.461