

Estados Financieros

Fondo de Inversión WEG-1

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre 2022 y 2021



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Las Condes, 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 2022 y 2021, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 exentos 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 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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, 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 una 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 los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacente utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2022 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Fernando Dughman N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 31 de marzo de 2023



Estados Financieros

FONDO DE INVERSION WEG-1

Al 31 de diciembre 2022, 2021

Santiago, Chile

Contenido

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Estados de flujo de efectivo, método directo
- Notas a los estados financieros
- Estados complementarios a los estados financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	560.246	1.185.117
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10a	43.473	66.128
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	17a	5.509.846	3.278.683
Otros documentos y cuentas por cobrar	20a	218.605	41.771
Total activos corrientes		6.332.170	4.571.699
Activos no corrientes			
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10a	71.134.098	56.173.594
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activos no corrientes		71.134.098	56.173.594
Total activos		77.466.268	60.745.293
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Prestamos	15	12.632	4.286.883
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	8.240	22.680
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	598.455	419.020
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Otros pasivos	20b	155.542	116.266
Total pasivos corrientes		774.869	4.844.849
Pasivo no Corriente			
Préstamos	15	12.937.543	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		12.937.543	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		46.428.555	47.424.110
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		8.168.906	4.622.813
Resultado del ejercicio		11.745.586	7.012.987
Dividendos provisorios	23	(2.589.191)	(3.159.466)
Total patrimonio neto		63.753.856	55.900.444
Total Pasivo		77.466.268	60.745.293

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	NOTAS	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	21	13.606.284	8.247.695
Ingresos por Dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		1.252	3.203
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		482.316	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		515.812	79.349
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros		55.109	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		14.660.773	8.521.536
Gastos			
Remuneración comité vigilancia		(3.979)	(2.098)
Comisión de administración	29a	(962.622)	(794.526)
Honorarios por custodia y administración	32	(153.966)	(127.726)
Costos de transacción	31	(167)	(1.036)
Otros gastos de operación	32	(323.139)	(217.782)
Total gastos de operación		(1.443.873)	(1.143.168)
Utilidad/(pérdida) de la operación		13.216.900	7.378.368
Costos financieros		(1.471.314)	(365.381)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		11.745.586	7.012.987
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		11.745.586	7.012.987
Otros resultados integrales			
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		11.745.586	7.012.987

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2022	47.424.110	-	-	-	-	-	11.635.800	-	(3.159.466)	55.900.444
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	47.424.110	-	-	-	-	-	11.635.800	-	(3.159.466)	55.900.444
Aportes	331.464	-	-	-	-	-	-	-	-	331.464
Repartos de patrimonio	(1.327.019)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.327.019)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(307.428)	-	(2.589.191)	(2.896.619)
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	11.745.586	-	11.745.586
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(3.159.466)	-	3.159.466	-
Saldo final al 31.12.2022	46.428.555	-	-	-	-	-	8.168.906	11.745.586	(2.589.191)	63.753.856

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	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	-	-	-	-	-	-	7.012.987	-	7.012.987	
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación		-	-
Compra de activos financieros	10d	(13.558.027)	(10.368.934)
Venta de activos financieros		7.550.190	5.100.518
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	21	6.626.960	4.657.002
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(2.203.726)	(568.876)
Otros gastos de operación pagados		(2.915.187)	(1.499.955)
Otros ingresos de operación percibidos		60.440	-
Flujos neto utilizado en actividades de la operación		(4.439.350)	(2.680.245)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		-	-
Obtención de préstamos	15	16.977.245	1.123.831
Pago de Préstamo	15	(9.752.908)	(103.593)
Aportes		331.464	2.463.163
Repartos de patrimonio	23	(1.327.019)	-
Repartos de dividendos	23	(2.896.619)	(3.159.466)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		3.332.163	323.935
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(1.107.187)	(2.356.310)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1.185.117	3.355.529
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		482.316	185.898
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7	560.246	1.185.117

Las notas adjuntas números 1 al 38 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.

Adicionalmente, el Fondo podrá realizar operaciones de venta de cartera que involucren la enajenación de todo o parte de sus activos 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, en adelante los “Bonos Securitizados”.

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 se modificó en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada con fecha 11 de mayo de 2022, el texto del Reglamento Interno fue depositado por última vez con fecha el 19 de mayo de 2022 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el cual entró en vigencia el día 01 de junio de 2022.

Modificaciones al Reglamento Interno durante el año 2022:

(i) En el Título VII. Aporte, Rescate y Valorizaciones de Cuotas, se modificó el numeral 1.2 del número UNO. Aportes de Cuotas en el sentido de señalar que el precio de colocación de cuotas en los sistemas de negociación bursátil no puede ser inferior al valor cuota del día anterior a la transacción respectiva.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Fondo de Inversión WEG -1 (el “Fondo”), celebrada con fecha 11 de mayo de 2022, en las oficinas ubicadas en la calle Los Militares 5953, oficina 1601, comuna de Las Condes, en la que se aprobaron las siguientes materias:

1. Incrementar el número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de la cantidad de 42.235 cuotas a la cantidad de 42.235.000 cuotas, aprobando la relación de canje y el canje de cuotas correspondiente.
2. Modificar las condiciones de emisión de cuotas vigentes del Fondo, acordadas en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 31 de mayo de 2021, en los términos a ser propuestos por la Sociedad Administradora.

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 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.

(iii) 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

Nota 1 Información general, continuación

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.

El 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 21 de noviembre de 2022 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.

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 2023.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo por el ejercicio al 31 de diciembre de 2021 y 2022.

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.

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos

Nota 2 Bases de preparación, continuación

(b) Transacciones y Saldos, continuación

que presente al cierre de los Estados Financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

Paridades	31.12.2022 (\$)	31.12.2021 (\$)
USD	855,86	844,69
UF	35.110,98	30.991,74

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.

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 valoración 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 Existen Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los periodos iniciados al 01 de enero de 2022:

El Fondo aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2022 o fecha posterior.

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:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2022

IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición.

Al mismo tiempo, las enmiendas añaden un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

Estas enmiendas son aplicables por primera vez en 2022, sin embargo, no han tenido un impacto en los estados financieros del Fondo.

IAS 16 Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

La enmienda debe aplicarse retroactivamente solo a los elementos de PP&E disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica la enmienda por primera vez.

Estas enmiendas son aplicables por primera vez en 2022, sin embargo, no han tenido un impacto en los estados financieros del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones. Se requerirá juicio para determinar qué costos están "directamente relacionados con las actividades del contrato", pero creemos que la guía en la IFRS 15 será relevante.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

Estas enmiendas son aplicables por primera vez en 2022, sin embargo, no han tenido un impacto en los estados financieros del Fondo.

IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41 Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 - 2020

El IASB ha emitido "Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020". El pronunciamiento contiene enmiendas a cuatro Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como resultado del proyecto de mejoras anuales de IASB.

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los estados financieros consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

IFRS 9: Comisiones en la prueba del '10 por ciento' para la baja de pasivos financieros. La enmienda aclara que las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen sólo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No hay una modificación similar propuesta para la NIC 39.

Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Ejemplos ilustrativos que acompañan a la IFRS 16: Incentivos de arrendamiento. La enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada en el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la IFRS 16. Esto elimina la confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento al aplicar la IFRS 16.

IAS 41: Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.

Estas enmiendas son aplicables por primera vez en 2022, sin embargo, no han tenido un impacto en los estados financieros del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1.2 Nuevos Pronunciamientos (normas, interpretaciones, enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2023

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. El Fondo estas normas en forma anticipada:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional.

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

En diciembre de 2021, el IASB modificó la NIIF 17 para agregar una opción de transición para una "superposición de clasificación" para abordar las posibles asimetrías contables entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Si una entidad elige aplicar la superposición de clasificación, sólo puede hacerlo para periodos comparativos a los que aplica la NIIF 17 (es decir, desde la fecha de transición hasta la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17).

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
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
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de periodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables, continuación

estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

IAS 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"

Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

IAS 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias impositivas y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias impositivas y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias impositivas y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias impositivas y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes, continuación

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

IFRS 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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.

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 valorizado 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

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.

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.

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:

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación

- 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.

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 21 de noviembre de 2022 Calificadora de Riesgos Humphreys ratificó 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 2022.

Al cierre de diciembre de 2022, dichos porcentajes de tasa de interés se mantienen, el LTV, alcanzó a 66,9782%. La morosidad fue de 5,30% en diciembre de 2022 y 4,73% en diciembre de 2021. (Para mayor detalle ver Nota 10 y Análisis Razonado).

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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones, continuación

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.

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

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.

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 2022 y 2021, el Fondo no registra cambios contables que informar respecto al ejercicio anterior.

Nota 4 Cambios Contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022, no se han efectuados cambios en las políticas contables con relación al ejercicio anterior.

Nota 5 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 19 de mayo de 2022 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.

Adicionalmente, el Fondo podrá realizar operaciones de venta de cartera que involucren la enajenación de todo o parte de sus activos 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, en adelante los “Bonos Securitizados”.

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 6 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.
- Disminución 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 arrendamiento con promesa de compraventa (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.

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 2022 suman M\$12.950.175, a una tasa promedio de 7,03% anual. Comparativamente respecto al riesgo crediticio de compra de los instrumentos de la cartera que es de un 9,17% anual, lo que nos demuestra que a nivel de tasas los riesgos están cubiertos.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Riesgo de Crédito, continuación

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 de 2022 alcanzó el 66,9782%.

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 más 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.

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 2,49% que corresponde a la variación de los últimos 3 meses, afectando el resultado en un 15,08%, correspondiente a M\$1.771.737.

El segundo si aumenta un 5% el valor de la UF de los últimos 12 meses, lo que representaría una variación en la utilidad aumentando el resultado en un 30,30%.

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 30,30% 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 *	2.027.214	50.461	1.771.737.404	1.771.737	15,0843
Sensibilidad al aumento 5% en la variación anual de la UF	2.027.214	101.361	3.558.873.497	3.558.873	30,2997
Sensibilidad al aumento -5% en la variación anual de la UF	2.027.214	(101.361)	(3.558.873.497)	(3.558.873)	(30,2997)

*Nota: variación trimestral UF en los últimos 3 meses 2,49%

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Riesgo de Mercado, continuación

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 2,49%, que es el promedio de la variación de los últimos 3 meses, donde la variación afectaría el resultado en un 2,74%, correspondiente a M\$322.039.
- El segundo si aumenta 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 5,51%.
- 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 5,51%.

Prestamos Bancarios	Total Cartera en UF	Variación Cartera por Cambio UF	En Pesos	En Miles	% Variación en resultado
Sensibilidad a la variación Anual *	368.475,69	9.172	322.039.096	322.039	2,7418
Sensibilidad al aumento 5% en la variación anual de la UF	368.475,69	18.424	646.877.129	646.877	5,5074
Sensibilidad a disminución -5% en la variación anual de la UF	368.475,69	(18.424)	(646.877.129)	(646.877)	(5,5074)

*Nota: variación trimestral UF en los últimos 3 meses 2,49%

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 2022, 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 variable. Al 31 de diciembre de 2022, 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 arrendamiento con promesa de compraventa, 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.

Riesgo de Valorización:

Si bien no existe un mercado establecido para valorizar los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, 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 2022, 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 15.

Riesgo Sectorial:

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Riesgo Jurídico:

La existencia de modificaciones legales, tributarias o administrativas que se apliquen a las inversiones del fondo en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa 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.

Riesgo de Capital:

El patrimonio del fondo está integrado por los aportes realizados por partícipes o aportantes 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.

Al 31 de diciembre de 2022, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada con Seguros Generales Suramericana S.A. (ver nota 30) son los siguientes:

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

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

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

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Banco en Pesos	95.149	108.544
Cuotas de Fondos Mutuos(*)	465.097	1.076.573
Total	560.246	1.185.117

(*) Cuotas de Fondos Mutuos:

Al 31 de diciembre de 2022:

Institución	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor cuota \$	31.12.2022
Banco Security Plus Serie C	Pesos	159.317,2610	2.919,3138	465.097
Total				465.097

Al 31 de diciembre de 2021:

Institución	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor cuota \$	31.12.2021
Banco Security Plus Serie D	Pesos	459.703,0224	1.278,9908	587.956
Banco Security Plus Serie A	Pesos	233.223,8265	1.708,4698	398.456
Banco Security Plus Serie C	Pesos	19.932,4035	2.709,2641	54.002
Banco Santander Money Market Inversionista	Pesos	7.053,0717	5.126,7600	36.159
Total				1.076.573

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

Instrumento	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa	70.577.197	55.536.266
Contratos de Mutuos Habitacionales	600.374	703.456
Saldo final ambos periodos informados	71.177.571	56.239.722
Menos: Porción no corriente	71.134.098	56.173.594
Porción corriente	43.473	66.128

En general los activos del fondo tienen una tasa de interés anual de 8,7381% para los Mutuos Habitacionales y 11,1665% para los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa a diciembre de 2022. Tienen un vencimiento promedio de entre 4 y 16 años, culminando para el año 2039.

(b) Efecto en Resultados:

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Resultados realizados	5.703.817	4.736.351
Resultados no realizados	8.419.531	3.590.693
Total ganancias netas	14.123.348	8.327.044

(c) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2022				31.12.2021			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de	Nacional	Extranjero	Total	% del total de
	M\$	M\$	M\$	activos	M\$	M\$	M\$	activos
Arrendamiento con promesa de Compraventa	70.577.197	-	70.577.197	91,1070	55.536.266	-	55.536.266	91,4248
Mutuos Habitacionales	600.374	-	600.374	0,7750	703.456	-	703.456	1,1580
Total	71.177.571	-	71.177.571	91,8820	56.239.722	-	56.239.722	92,5828

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

Movimientos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	56.239.722	47.301.264
Intereses y reajustes	8.418.279	3.590.693
Adiciones	13.558.027	10.368.934
Prepagos de Activos financieros a costo amortizado	(7.034.378)	(5.015.838)
Provisión deterioro	(4.079)	(5.331)
Saldo final ambos periodos informados	71.177.571	56.239.722
Menos: Porción no corriente	71.134.098	56.173.594
Porción corriente	43.473	66.128

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

Movimientos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	(5.331)	(8.533)
Incremento	-	-
Utilización	-	-
Monto revertido no usado	1.252	3.202
Saldo final al ejercicio informado	(4.079)	(5.331)

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

Concepto	31.12.2022	LTV (*)	31.12.2021	LTV (*)
	M\$		M\$	
Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa	95.547.714	67,1988%	77.683.832	69,7900%
Contratos de Mutuos Habitacionales	2.707.442	41,0367%	2.916.241	42,9000%
Total garantías activos financieros al costo amortizado	98.255.156	66,9782%	80.600.073	69,4600%

(*) LTV Loan to value.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene Ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 Préstamos

Préstamos que devengan intereses	31.12.2022		31.12.2021	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamo bancario	12.632	12.937.543	4.286.883	-
Total	12.632	12.937.543	4.286.883	-

Al cierre del 31 de diciembre de 2022:

País	Nombre acreedor	Moneda	Fecha de Otorgamiento	Tipo de amortización	Tasa anual %	Monto insóluto UF	Total corriente al 31.12.2022 M\$				Total No corriente al 31.12.2022 M\$
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Totales	
Chile	Banco Security	UF	12-08-2022	Bullet	7,12	69.300,00	-	2.406	-	2.406	2.433.191
Chile	Banco Security	UF	29-06-2022	Bullet	7,12	25.875,69	-	898	-	898	908.521
Chile	Banco Security	UF	29-06-2022	Bullet	7,12	51.000,00	-	1.771	-	1.771	1.790.660
Chile	Banco Security	UF	29-06-2022	Bullet	7,12	16.000,00	-	556	-	556	561.776
Chile	Banco Security	UF	29-06-2022	Bullet	7,12	25.000,00	-	868	-	868	877.775
Chile	Banco Security	UF	29-06-2022	Bullet	7,12	55.000,00	-	1.910	-	1.910	1.931.104
Chile	Banco Security	UF	01-07-2022	Bullet	7,12	35.000,00	-	1.215	-	1.215	1.228.884
Chile	Banco Security	UF	12-08-2022	Bullet	7,12	27.500,00	-	955	-	955	965.552
Chile	Banco Security	UF	13-09-2022	Bullet	7,12	45.000,00	-	1.562	-	1.562	1.579.994
Chile	Banco Security	UF	23-11-2022	Bullet	5,36	18.800,00	-	491	-	491	660.086
Total						368.475,69	-	12.632	-	12.632	12.937.543

Al cierre del 31 de diciembre de 2021:

País	Nombre acreedor	Moneda	Fecha de Otorgamiento	Tipo de amortización	Tasa anual %	Monto insóluto UF	Total corriente al 31.12.2021 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	-

Movimientos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	4.286.883	3.266.645
Obtención de Préstamos	16.977.245	797.359
Pago de Préstamos	(9.752.908)	(103.593)
Intereses y reajustes	1.438.955	326.472
Saldo final al periodo informado	12.950.175	4.286.883
Menos: Porción no corriente	12.937.543	-
Porción corriente	12.632	4.286.883

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene Otros pasivos financieros.

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar	5.509.846	3.278.683
Total	5.509.846	3.278.683

(*) 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.

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	Rut	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar	-	-	Chile	M\$	-	-	-	519.538	879.337	4.197.862	5.596.737
Estimación Deudores Incobrables	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	-	(86.891)	(86.891)
Total							-	519.538	879.337	4.110.971	5.509.846

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

Conceptos	Rut	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar	-	-	Chile	M\$	-	-	-	256.473	358.210	2.761.468	3.376.151
Estimación Deudores Incobrables	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	-	(97.468)	(97.468)
Total								256.473	358.210	2.664.000	3.278.683

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Servicios auditoría externa	2.834	2.479
Registros de aportantes	522	461
Backoffice	3.134	2.766
Derechos BCS	209	181
Cobranza Judicial	731	2.598
Legales y Notariales	-	7
Administración contratos Servihabit	-	11.278
Otras Cuentas por Pagar	810	2.910
Total	8.240	22.680

No existen diferencias significativas entre el valor libro 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).

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones, continuación

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Registro Aportantes	96.964.310-3	DCV Registros S.A.	Chile	M\$	-	-	-	522	-	-	522
Auditoría	77.802.430-6	EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Limitada	Chile	M\$	-	-	-	-	2.834	-	2.834
Deudores Varios	90.249.000-0	Bolsa de Comercio de Santiago	Chile	M\$	-	-	-	209	-	-	209
Deudores Varios	-	Cobranza Judicial	Chile	M\$	-	-	-	731	-	-	731
Backoffice	77.060.973-9	Fund Services Chile Spa	Chile	M\$	-	-	-	3.134	-	-	3.134
Otras Cuentas por Pagar	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	810	-	-	810
Total								5.406	2.834	-	8.240

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones, continuación

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

Conceptos	RUT	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Registro Aportantes	96.964.310-3	DCV Registros S.A.	Chile	M\$	-	-	-	461	-	-	461
Auditoría	77.802.430-6	EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Limitada	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

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	598.455	419.020
Total	598.455	419.020

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de diciembre de 2022 y 2021, fue pagada a la Sociedad Administradora durante los primeros cinco días del mes siguiente.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar**(a) Otros documentos y cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar.

Nota 20 Otros activos y otros pasivos**(a) Otros activos**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Gastos pagados por anticipado	218.605	41.771
Total	218.605	41.771

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

(b) Otros pasivos

CONCEPTOS	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Recaudación por Ingresar	155.542	116.266
Total	155.542	116.266

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

Nota 21 Intereses y reajustes

Concepto	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Intereses percibidos en títulos de deuda	5.188.005	4.657.002
Intereses devengados de títulos de deuda	8.418.279	3.590.693
Total	13.606.284	8.247.695

Nota 22 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 83.068.629. Suscritas y pagadas son 41.575.182 cuotas al 31 diciembre de 2022 (42.275 al 31 de diciembre de 2021), con un valor de \$1.533,4595 (\$1.322.304,9962 al 31 de diciembre de 2021).(***)

Al 31 de diciembre de 2022

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre 2022 es el siguiente:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas
31.12.2022	83.068.629	-	41.575.182	41.575.182

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

	Emitidas	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio 01.01.2022	84.000	-	42.275	42.275
Emissiones del período	83.916.000	-	42.464.278	42.464.278
Transferencias (**)	-	-	4.880.935	4.880.935
Disminuciones	(931.371)	-	(931.371)	(931.371)
Saldo al cierre 31.12.2022	83.068.629	-	41.575.182	41.575.182

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2022.

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

(***) El día 11 de mayo de 2022, en las oficinas ubicadas en la calle Los Militares 5953, oficina 1601, comuna de Las Condes, se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Fondo de Inversión WEG - 1, en la que se aprobaron las siguientes materias:

- Incrementar el número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de la cantidad de 42.335 cuotas a la cantidad de 42.335.000 cuotas, aprobando la relación de canje y el canje de cuotas correspondiente.
- Modificar las condiciones de emisión de cuotas vigentes del Fondo, acordadas en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 31 de mayo de 2021, en los términos a ser propuestos por la Sociedad Administradora.

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

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

(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.

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se han repartido los siguientes dividendos::

Serie	Fecha Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto Total Distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
SERIE UNICA	07.12.2022	7,1006	295.209	Provisorio
SERIE UNICA	08.11.2022	3,3918	140.996	Provisorio
SERIE UNICA	11.10.2022	6,4914	269.846	Provisorio
SERIE UNICA	01.09.2022	5,5857	232.197	Provisorio
SERIE UNICA	02.08.2022	6,1919	256.367	Provisorio
SERIE UNICA	01.07.2022	5,6840	235.338	Provisorio
SERIE UNICA	02.06.2022	4,8267	204.338	Provisorio
SERIE UNICA	03.05.2022	4.141,0356	175.311	Provisorio
SERIE UNICA	01.04.2022	8.704,0669	367.964	Definitivo
SERIE UNICA	01.03.2022	4.235,3794	179.051	Definitivo
SERIE UNICA	01.02.2022	5.501,4596	232.574	Definitivo
SERIE UNICA	04.01.2022	7.395,6730	307.428	Definitivo
SERIE UNICA	01.12.2021	7.443,2687	313.533	Definitivo
SERIE UNICA	02.11.2021	6.683,7245	281.478	Definitivo
SERIE UNICA	05.10.2021	7.395,6730	252.767	Definitivo
SERIE UNICA	01.09.2021	6.605,1141	278.016	Definitivo
SERIE UNICA	02.08.2021	6.857,3193	288.350	Definitivo
SERIE UNICA	01.07.2021	7.395,6730	310.618	Definitivo
SERIE UNICA	01.06.2021	6.060,5046	254.541	Definitivo
SERIE UNICA	03.05.2021	4.175,9949	175.392	Definitivo
SERIE UNICA	01.04.2021	5.834,0396	237.766	Definitivo
SERIE UNICA	01.03.2021	4.988,3649	202.203	Definitivo
SERIE UNICA	01.02.2021	6.062,9082	245.614	Definitivo
SERIE UNICA	04.01.2021	7.919,0862	319.188	Definitivo

Los dividendos del tipo "Definitivo" son con cargo al ejercicio terminado al cierre del año anterior del presente Estado Financiero, mientras que los dividendos del tipo "Provisorio", son con cargo al ejercicio en curso, que posteriormente pasarán a Definitivos en la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2022, se han realizado las siguientes devoluciones de capital:

Fecha distribución	Cantidad de Cuotas	Monto total distribuido M\$
28.06.2022	931.371	1.327.019

Al 31 diciembre de 2021, no se han realizado devoluciones de capital.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE UNICA	Nominal	21,8013	21,8013	38,7508
SERIE UNICA	Real	7,5095	7,5095	15,1205

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 para el ejercicio actual del fondo se calcula tomando la variación entre el 31 de diciembre de 2022 y 2021, considerando los dividendos y reducciones de capital repartidos a los aportantes durante el periodo, siempre y cuando hayan afectado el valor cuota.
- 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.
- Las rentabilidades nominales y reales presentadas corresponden a la tasa interna de retorno (TIR) del Fondo para el periodo señalado en cada caso.

La TIR representa el rendimiento de una inversión. El cálculo de la TIR se encuentra construido en base a los flujos efectivos por cada evento de capital que hubiese afectado al valor cuota del Fondo (distribuciones de capital y distribuciones de dividendos), considerando cada monto en moneda nominal o real según corresponda. En caso de que el periodo analizado sea distinto de 12 meses, se “desanualiza” la TIR en base al siguiente cálculo.

$$retorno = (1 + TIR)^{\frac{d}{365}} - 1$$

d = días transcurridos en el periodo analizado.

La información descrita anteriormente también se encuentra disponible en <https://wegcapital.cl/que-hacemos/weg-agf-documentos/>.

Nota 25 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 26 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo mantiene gravámenes por garantías otorgadas a Banco Security, a través de Prendas Sin Desplazamiento, por M\$35.303.262, para respaldar deuda bancaria por M\$12.950.175.

Activo Comprometido	Cantidad de Instrumentos Comprometidos	Monto Comprometido de la garantía M\$	% del Activo total del Fondo	% del Patrimonio total del Fondo
OTROD (*)	770	35.303.262	45,5724%	55,3743%

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones, continuación

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo mantiene gravámenes por garantías otorgadas a Banco Security, a través de Prendas sin Desplazamiento, 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
OTROD (*)	271	15.565.171	25,6237%	27,8444%

(*) 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.

Tanto con el objeto de complementar la liquidez del Fondo como de cumplir con los compromisos de inversión que éste hubiere asumido, 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. Para todos los efectos, el endeudamiento de corto plazo se considerará como pasivo exigible y viceversa.

Los pasivos exigibles y pasivos de mediano plazo y largo plazo que mantenga el Fondo no podrán exceder en su conjunto ni individualmente por tipo de pasivos el 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. Para los efectos de este cálculo, en caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.

Nota 28 Custodia de valores

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

Al 31 de diciembre de 2022:

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.	71.177.571	100,0000	91,8820	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	71.177.571	100,0000	91,8820	-	-	-

Nota 28 Custodia de valores, continuación

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	100,0000	92,5828	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	56.239.722	100,0000	92,5828	-	-	-

Nota 29 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 Compraventa. El total de remuneración por administración del período finalizado al 31 de diciembre 2022, ascendió a M\$ 962.622 (M\$ 794.526 al 31 de diciembre de 2021).

(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 2022:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	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\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	0,5677	240.000	-	-	240.000	368.030	0,5773
Personas relacionadas	3,8250	1.617.000	-	292.000	1.325.000	2.031.834	3,1870
Accionistas de la Sociedad Administradora	2,3253	983.000	-	-	983.000	1.507.391	2,3644
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

* En asamblea de aportantes, se acuerda incrementar el número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo de 42.235 a la cantidad de 42.235.000 y aprobar la relación de canje de las cuotas ya suscritas y pagadas del Fondo a la fecha de la Asamblea por las nuevas cuotas emitidas, de 1.000 nuevas cuotas por cada 1 cuota ya suscrita y pagada del Fondo.

Nota 29 Partes relacionadas, continuación**(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros, continuación**

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	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\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	0,5954	240	-	-	240	317.353	0,5677
Personas relacionadas	4,5824	1.847	182	(412)	1.617	2.138.167	3,8250
Accionistas de la Sociedad Administradora	3,5801	1.443	-	(460)	983	1.299.826	2,3253
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

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

Nota 30 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

Al 31 de diciembre de 2022, 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

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

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.

Nota 31 Costos de transacción

Tipo de gasto	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Costo de transacción	167	1.036
Total	167	1.036
% sobre el activo del Fondo	0,0002	0,0017

Nota 32 Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo presenta otros gastos de operación según el siguiente detalle:

Tipo de Gasto	31.12.2022	31.12.2021	01.10.2022 al 31.12.2022	01.10.2021 al 31.12.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoría	8.351	7.096	2.300	1.314
Backoffice	35.562	31.997	9.325	8.131
DCV Registros	6.629	4.804	1.820	1.280
Legales y Notariales	40.918	26.321	6.659	3.390
Honorarios por custodia y administración	153.966	127.726	41.596	33.720
Otros	12.595	6.610	2.099	4.510
Publicaciones	242	113	-	(302)
Derecho BCS	224	358	(68)	93
Clasificación de riesgo	2.060	1.856	2.060	1.856
Cobranza Judicial	114.841	56.679	48.361	9.437
Impuesto Sobretasa	101.717	81.948	35.280	11.011
Total	477.105	345.508	149.432	74.440
% sobre el activo del Fondo	0,6159	0,5688	0,1929	0,1225

Nota 33 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2022:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Enero	1.332.645,4096	1.332.645,4096	56.337.585	93
SERIE UNICA	Febrero	1.348.791,4172	1.348.791,4172	57.020.157	94
SERIE UNICA	Marzo	1.361.998,9233	1.361.998,9233	57.578.504	93
SERIE UNICA	Abril	1.380.376,7064	1.380.376,7064	58.438.248	94
SERIE UNICA	Mayo	1.405.518,2575	1.405.518,2575	59.502.615	93
SERIE UNICA	Junio	1.426,9016	1.426,9016	59.078.904	93
SERIE UNICA	Julio	1.444,6897	1.444,6897	59.815.396	93
SERIE UNICA	Agosto	1.465,2095	1.465,2095	60.908.587	93
SERIE UNICA	Septiembre	1.486,7208	1.486,7208	61.802.810	93
SERIE UNICA	Octubre	1.503,4772	1.503,4772	62.499.371	93
SERIE UNICA	Noviembre	1.518,5152	1.518,5152	63.132.546	91
SERIE UNICA	Diciembre	1.533,4595	1.533,4595	63.753.856	89

Al 31 de diciembre de 2021:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Enero	1.231.805,6216	1.231.805,6216	49.901.678	82
SERIE UNICA	Febrero	1.238.783,8606	1.238.783,8606	50.214.104	82
SERIE UNICA	Marzo	1.245.304,3035	1.245.304,3035	50.752.377	84
SERIE UNICA	Abril	1.249.799,1150	1.249.799,1150	52.491.563	86
SERIE UNICA	Mayo	1.257.510,9989	1.257.510,9989	52.815.462	86
SERIE UNICA	Junio	1.262.367,4219	1.262.367,4219	53.019.432	86
SERIE UNICA	Julio	1.265.022,1073	1.265.022,1073	53.194.180	87
SERIE UNICA	Agosto	1.272.644,9103	1.272.644,9103	53.566.897	89
SERIE UNICA	Septiembre	1.279.760,2983	1.279.760,2983	53.895.825	90
SERIE UNICA	Octubre	1.293.694,5317	1.293.694,5317	54.482.652	90
SERIE UNICA	Noviembre	1.311.219,9951	1.311.219,9951	55.232.520	91
SERIE UNICA	Diciembre	1.322.304,9962	1.322.304,9962	55.900.444	93

Nota 34 Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no presenta información por segmento.

Nota 35 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad Administradora ha sido objeto de la sanción detallada a continuación.

Sanción	
Fecha de Resolución	02.09.2022
N° Resolución	5624-22-74138-S
Organismo Fiscalizador	COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO
Fecha de Notificación	21.09.2022
Persona (s) Sancionada (s)	WEG ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.
Monto de la Sanción en UF	35 UF
Causa de la Sanción	No envío de información para el trimestre Diciembre 2020, dentro de los plazos previstos en el punto 2.1.2 de la NCG N° 364.

Nota 36 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 38 Hechos posteriores

En los meses de enero a marzo del año 2023 se repartieron los siguientes dividendos:

Serie	Fecha Distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
SERIE UNICA	03.01.2023	6,0609	251.984	Provisorio
SERIE UNICA	01.02.2023	5,2220	217.160	Provisorio
SERIE UNICA	01.03.2023	3,1657	131.648	Provisorio

La Administradora mantiene póliza de garantía N° 32.110, con Cesce Chile Aseguradora S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	N°. Póliza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	32.110	Cesce Chile Aseguradora S.A.	Banco Santander	22.000	11/01/2023 - 11/01/2024

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

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	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	600.374	-	600.374	0,7750
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	70.577.197	-	70.577.197	91,1070
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	71.177.571	-	71.177.571	91,8820

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	5.756.361	4.740.461
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	52.544	4.110
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	515.812	79.349
Intereses percibidos en títulos de deuda	5.188.005	4.657.002
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	-	-
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	-	-

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

Descripción	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	8.422.096	3.595.177
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	2.565	1.281
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	8.418.279	3.590.693
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	1.252	3.203
GASTOS DEL EJERCICIO	(2.915.187)	(1.508.549)
Gastos financieros	(1.471.314)	(365.381)
Comisión de la Sociedad Administradora	(962.622)	(794.526)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.979)	(2.098)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(477.272)	(346.544)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	482.316	185.898
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	11.745.586	7.012.987

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	2.841.174	3.231.912
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	5.756.361	4.740.461
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(2.915.187)	(1.508.549)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(2.589.191)	(3.159.466)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	234.982
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	234.982
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	3.466.894	2.306.467
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(3.466.894)	(2.071.485)
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	251.983	307.428