



FONDO DE INVERSIÓN WEG-3
RENTA RESIDENCIAL

M A Y O 2 0 2 3

RENTA RESIDENCIAL

WEG-3

EQUIPO



Fernando Gardeweg
Co Portfolio Manager
Socio fundador de WEG

Ingeniero Comercial U. de Chile
Participó en decisiones relacionadas con cobertura de monedas, tasas, y compra de empresas en Brasil, Argentina, Colombia y Perú. Emisión de deuda por US\$10 billones y compra de empresas por sobre US\$ 2.000 millones.



Matías D'Alencon
Co Portfolio Manager

Ingeniero Civil Estructural PUC.
Participa en proyectos de Real Estate Single Family en EEUU.
Participa en proyectos de analítica y digitalización, eficiencia, productividad, estrategia y crecimiento relacionados al sector Inmobiliario.
Antes de integrarse a WEG trabajó en René Lagos Engineers en proyectos inmobiliarios.



A decorative background on the left side of the slide featuring large, stylized letters 'W' and 'e' in red and grey, partially obscured by a semi-transparent white box.

EXPERIENCIA EN WEG AGF: PROPIEDADES ADMINISTRADAS

WEG-1 | **WEG-2** | **WEG-3**

4.297
PROPIEDADES

WEG AGF cuenta con experiencia administrando propiedades en Chile asociadas a sus Fondos de Inversión WEG-1, WEG-2 y WEG-3

PROPIEDADES DEL FONDO



Al 31 de marzo de 2023 se ha ejecutado la compra de 280 propiedades y se han vendido 4 unidades (2 en Mayo de 2021 y 2 en Diciembre 2022).

Actualmente, el Fondo cuenta con 276 propiedades ubicadas en 13 edificios distintos, en las comunas de Quinta Normal, Independencia, San Miguel, La Granja y La Cisterna.

Para la compra y administración de los departamentos trabajamos con Maestra



EVOLUCIÓN VALOR CUOTA Y DIVIDENDOS

	2020					2021					2022					2023
	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1
Nominal	-2,7%	0,8%	2,6%	1,7%	2,4%	-0,1%	3,3%	0,1%	5,9%	9,2%	3,0%	9,1%	4,3%	5,5%	23,6%	1,8%
Real	-3,6%	0,5%	2,5%	0,5%	-0,2%	-1,2%	2,2%	-1,1%	2,8%	2,3%	0,6%	4,6%	0,7%	2,9%	9,1%	0,5%

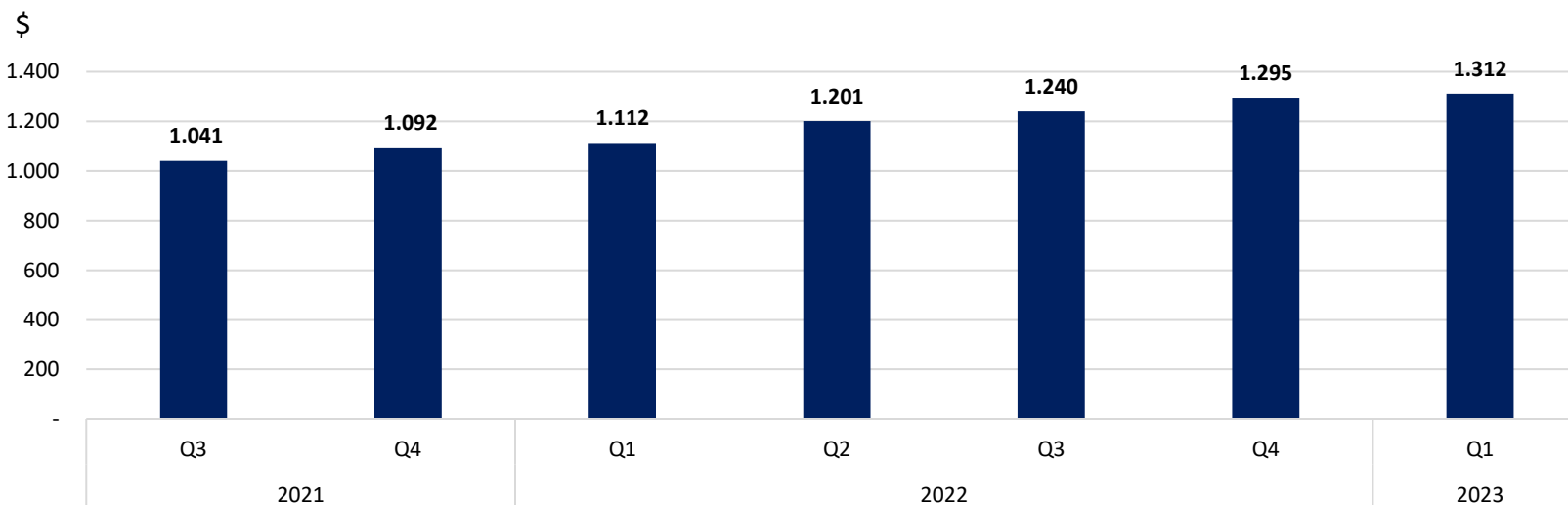
Retorno Q1 2023

CLP + 1,8%

Equivalente a

UF + 0,5 %

Valor Cuota



Últ. Valor Cuota

31 Mar 2023

\$ 1.312

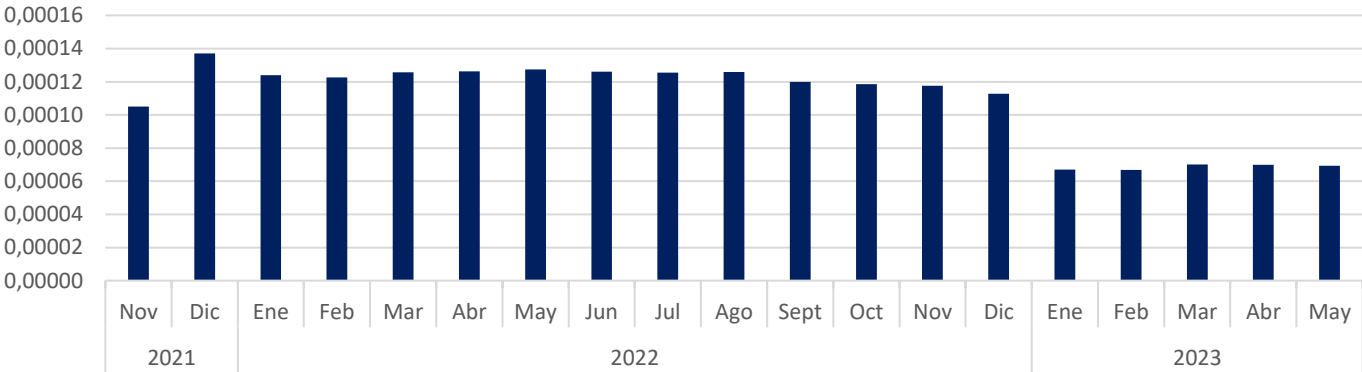
Últ. Valor Bursátil

10 May 2023

\$ 1.100

Dividendos Mensuales

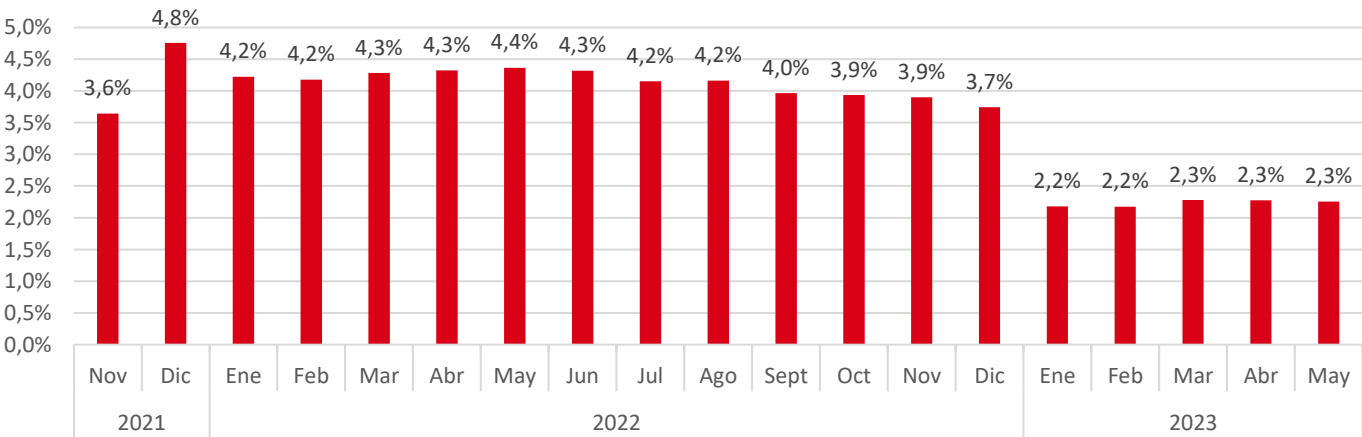
Dividendos Mensuales
UF/Cuota



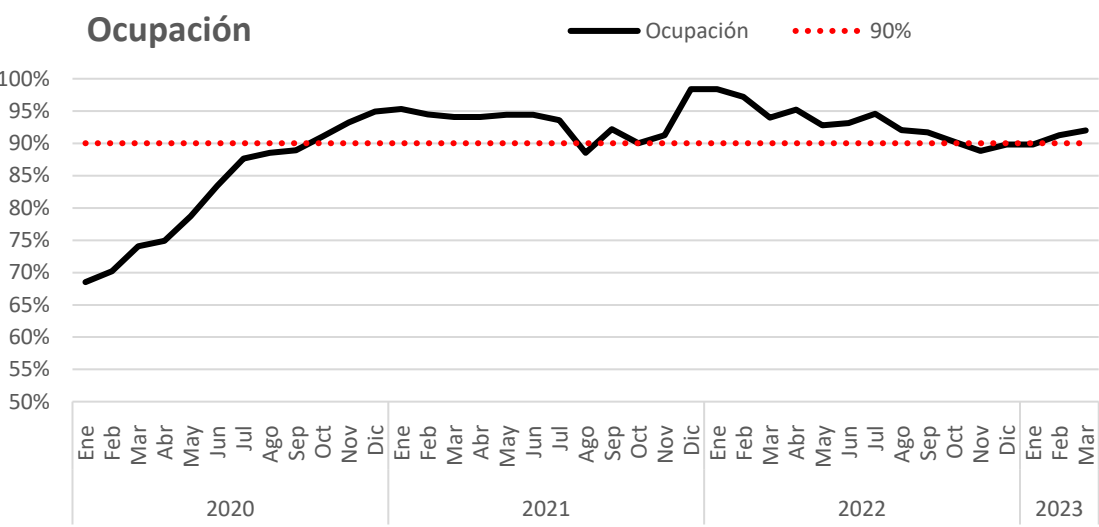
Dividend Yield
Promedio 2023

UF + 2,3 %

Dividend Yield Anualizado
UF+%



OCUPACIÓN



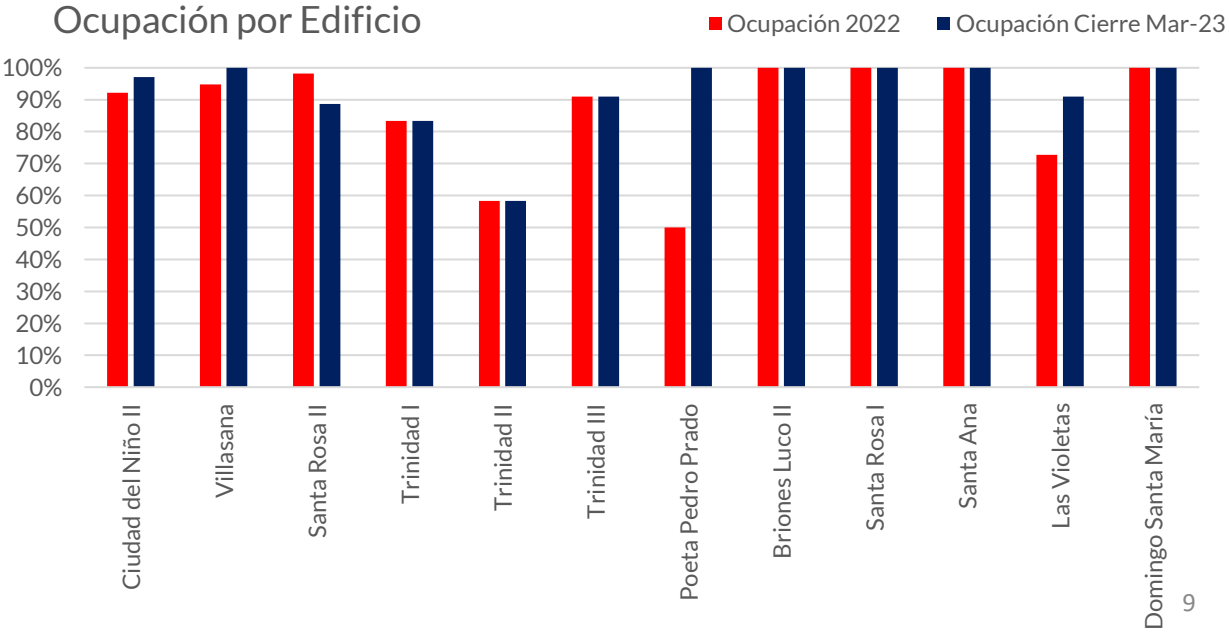
Vacancia no supera el 10% en ningún mes

Observando los edificios donde compramos departamentos, el con menor ocupación es Trinidad II (La Cisterna).

En Trinidad I y II se han realizado estrategias para aumentar la ocupación.

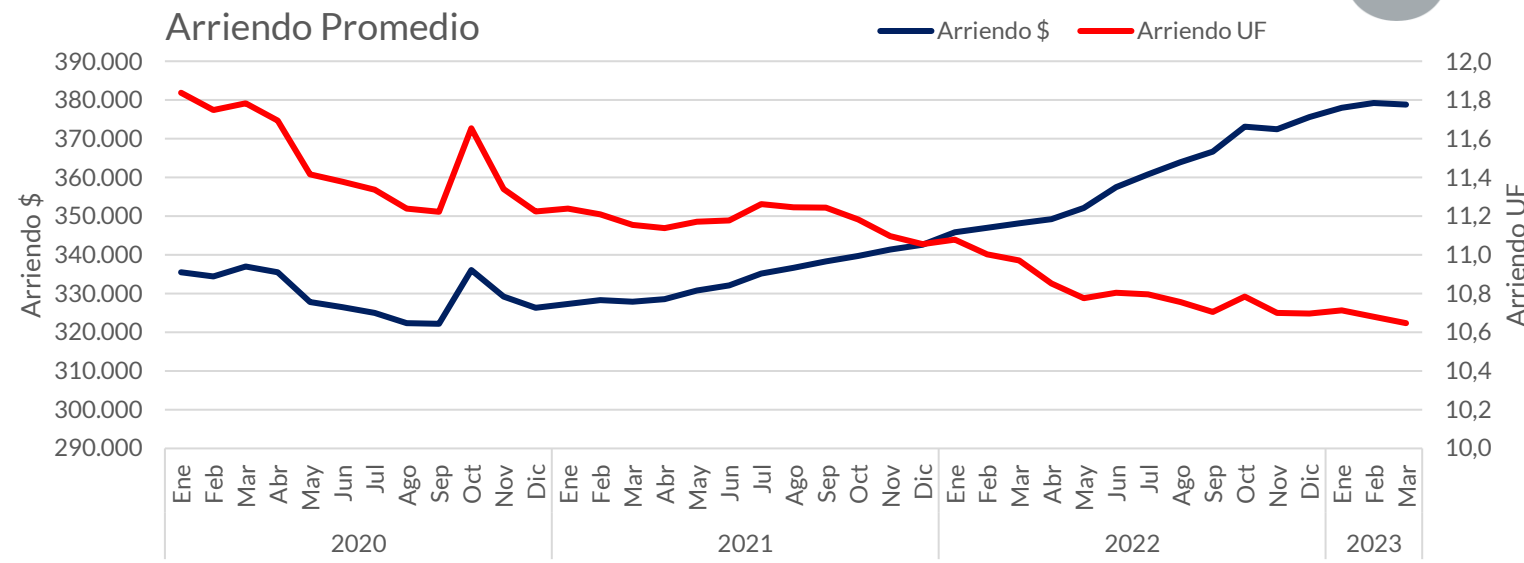
Los edificios, o proyectos, con mayor proporción de departamentos son Ciudad del Niño, Villasana y Santa Rosa, por lo que se monitorea su ocupación con mayor frecuencia

Ocupación por Edificio

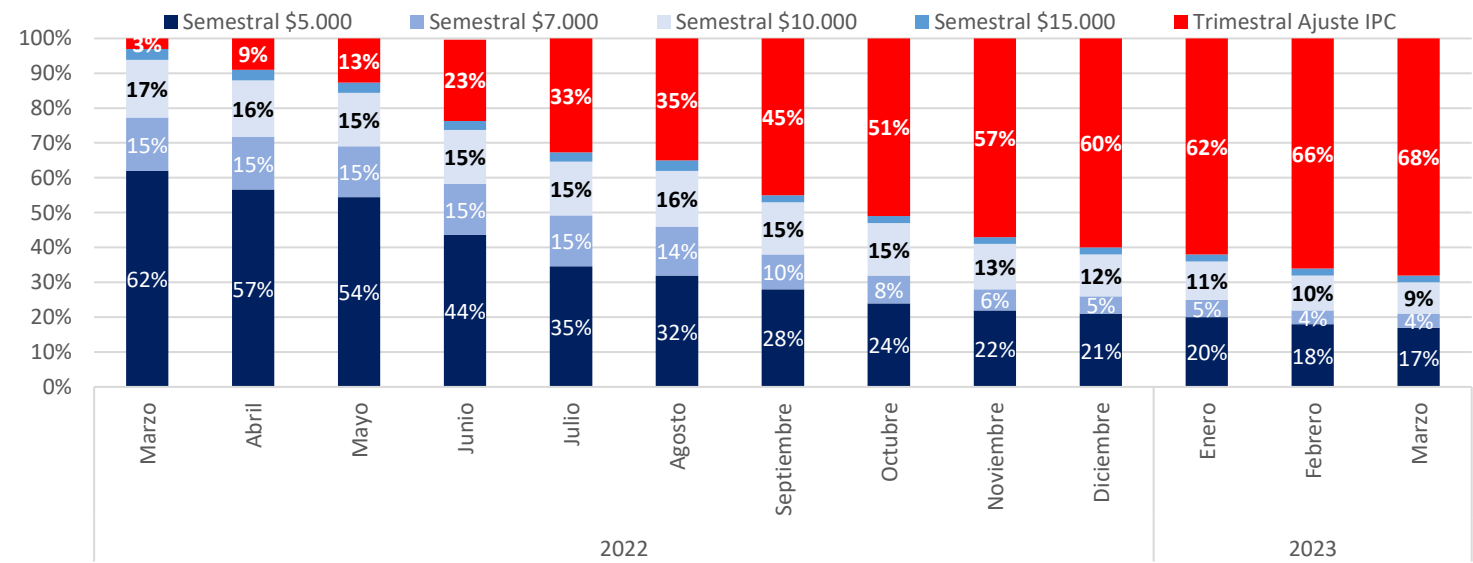


PRECIOS DE ARRIENDO

- Con un entorno de inflación alta, se hace indispensable que los contratos de arriendos sean con ajuste por IPC.
- Actualmente un 68% de los contratos de arriendo del Fondo están en UF y se espera tener la totalidad de los arriendos con ajuste por IPC en el corto plazo.
- Al cierre del Q1 2023, el valor promedio de arriendo en el Fondo es \$378.788. Mientras que el valor marginal de los arriendos (nuevos contratos) es de \$380.273.
- Esperamos que una vez renovada la mayoría de los contratos, la ocupación sea más estable y que se mantenga cerca del 95%.



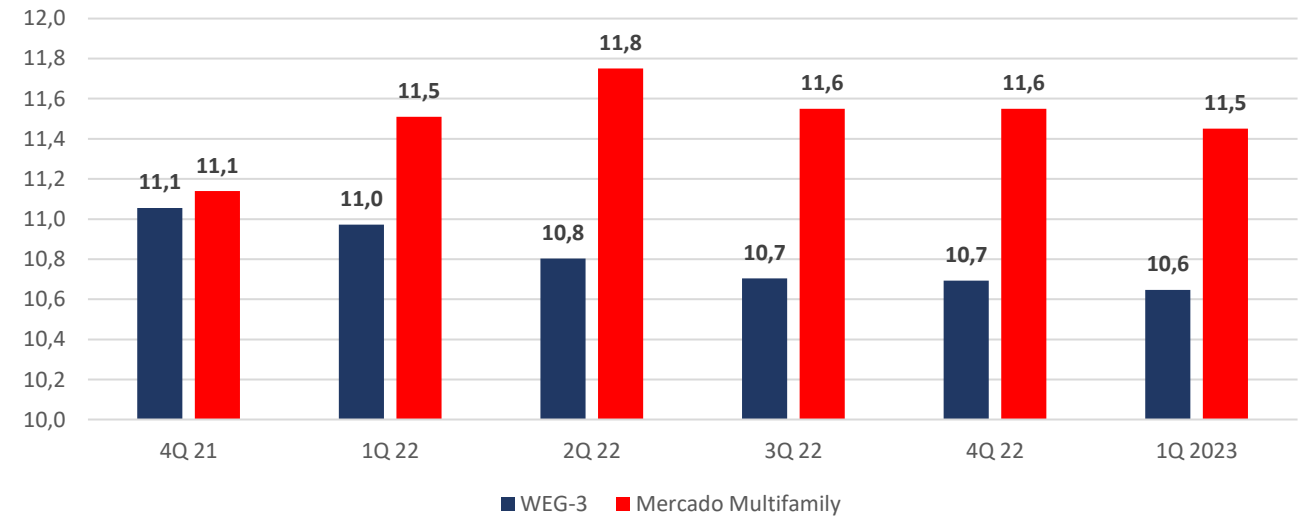
Proporción de Contratos de Arriendos por Tipo de Ajuste



MERCADO MULTIFAMILY

- La mayor oferta de *Multifamily* demora en alcanzar su vacancia de mercado. Se requiere un periodo de estabilización del edificio.
- A diferencia de lo anterior, Fondo WEG-3 invierte en departamentos y no en edificios (estrategia *Single Family*). Los departamentos y los edificios donde están ubicados son de características similares a un *Multifamily*, sin embargo, el proceso de estabilización suele ser más simple.
- En cuanto a ingresos, en el gráfico se muestra que los arriendos del Fondo son menores a los del mercado *Multifamily*, sin embargo, este último incluye los gastos comunes en el arriendo y el Fondo no.

ARRIENDO UF



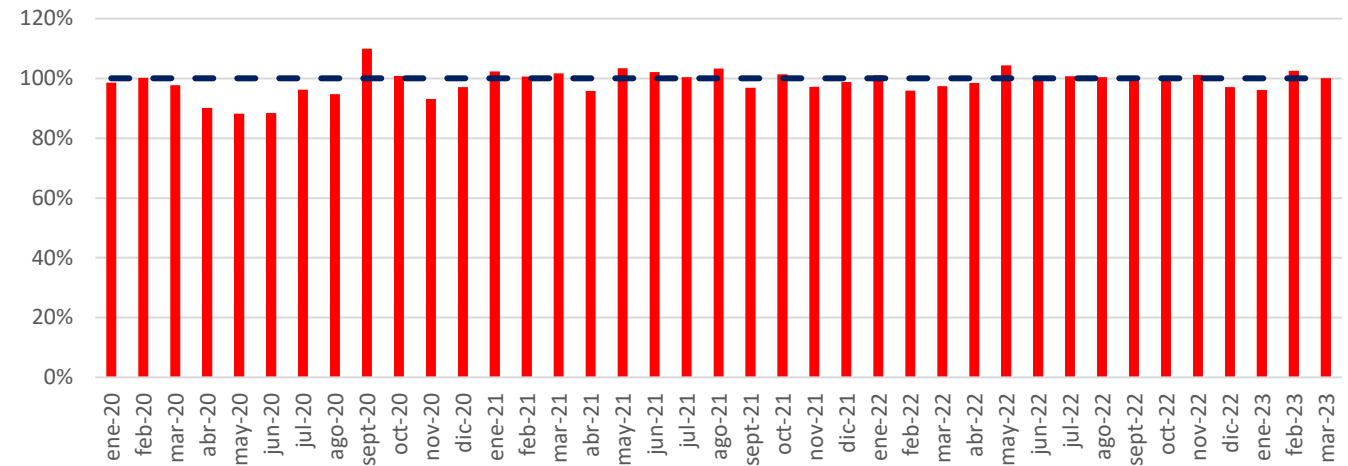
Fuente: Reporte Trimestral 30 BDO Mercado Multifamily

Nota: Precio Multifamily incluye gastos comunes.

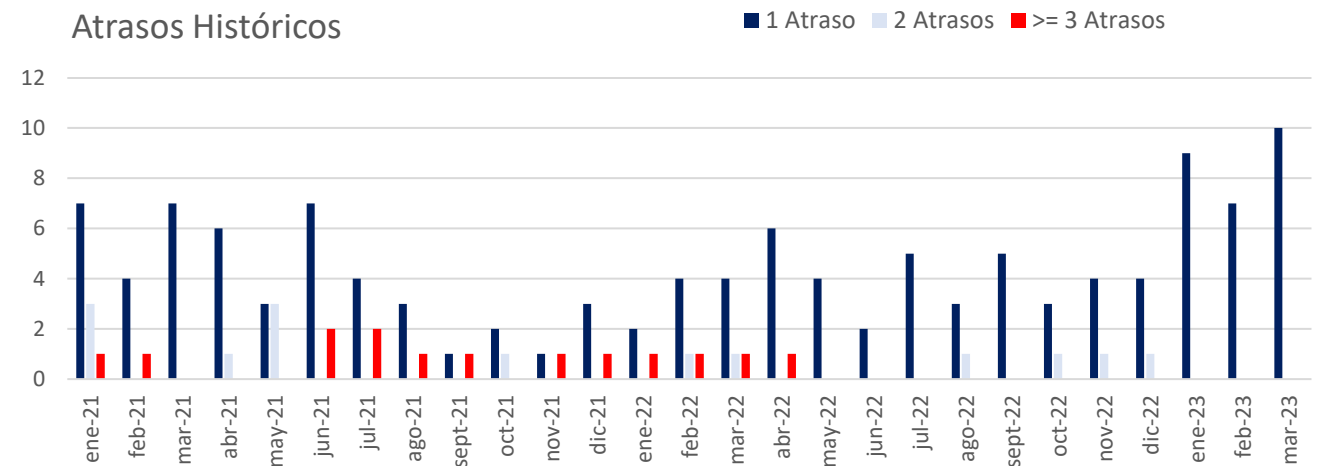
ATRASOS Y RECAUDACIÓN

- La morosidad es muy baja en el Fondo.
- En 2020, a comienzos de la pandemia, la morosidad aumentó, pero durante el 2022 fue mínima.
- Durante Q1 2023 se observa que aumentaron los atrasos. Sin embargo, estos atrasos son pagados al mes siguiente por el arrendatario. No existe morosidad de más de un mes.

% Recaudación Percibida/Recaudación Devengada

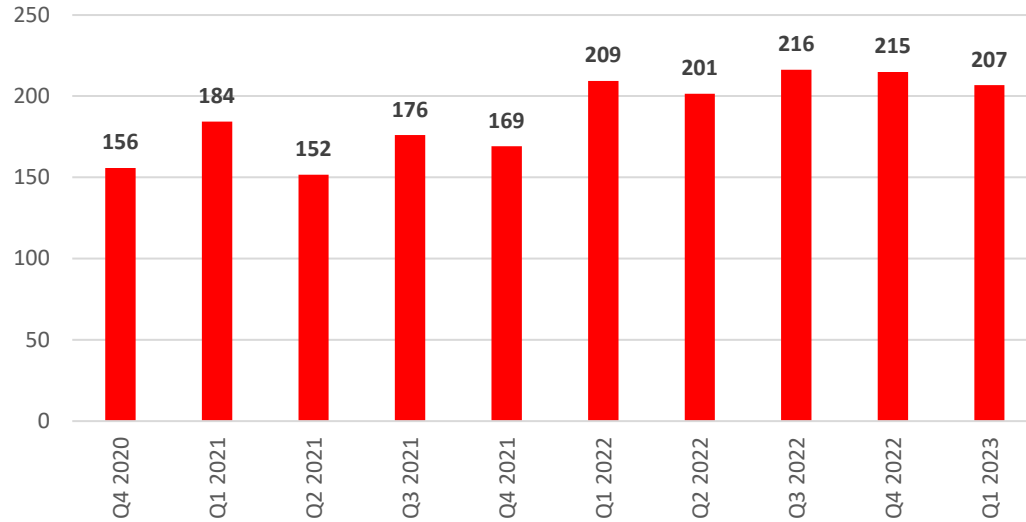


Atrasos Históricos

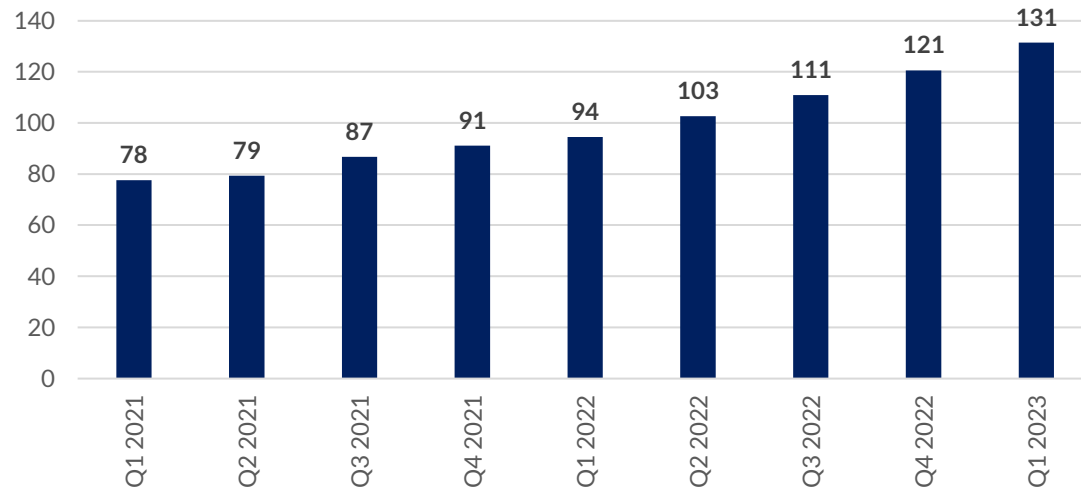


FLUJO OPERACIONAL FILIAL

NOI MM\$



Gastos Financieros MM\$



- Ingresos se mantienen al alza, debido al aumento de ocupación, pero han aumentado los gastos de mantención de los departamentos.
- Gasto operacional aumentó debido a la mayor rotación, lo cual fue resultado de las alzas en los precios de arriendo.
- Inflación afectó a la corrección monetaria y a los gastos financieros.
- El aumento en las tasas de interés ha hecho que el gasto financiero aumente un 19% los últimos 6 meses por lo cual el dividendo entregado por el Fondo ha ido disminuyendo.
- Esperamos que con el aumento de los contratos de arriendo ajustados por IPC, el dividendo que podamos entregar sea mayor.
- Cae el *Cap Rate* en el cierre del 2022 debido a la tasación de las propiedades llegando a un 3,9%.

DEUDA FILIAL DEL FONDO

Deuda/Activo
52%

Pago sólo de intereses



TÉRMINOS Y CONDICIONES

Fondo de Inversión WEG-3	
Tipo	Público No Rescatable Serie Única
Bolsa de Comercio	CFIWEG-3
Ticket Mínimo	No tiene
Comisión	Fija: hasta 1,19% anual (IVA incluido) del patrimonio. Variable: 20% (+IVA) sobre el retorno superior a UF + 5%
Back Office	Finix
Abogados	Barros & Errázuriz
Auditor	EY
Administrador	Maestra
Nivel de Apalancamiento	60% sobre activo
Política Distribuciones	Distribución mensual



CONCLUSIONES

- El Fondo ha sido resiliente. A pesar de que el dividendo ha caído, se ha seguido entregando. Esperamos pronto volver a los niveles anteriores, en la medida que las tasas de interés mejoren y la vacancia disminuya. La valorización de los departamentos se mantiene positiva debido a las buenas tasaciones.
- En relación al mercado:
 - ✓ Nuestra estrategia *Single Family* compite directamente con los *Multifamily* de los distintos sectores porque el tipo de departamentos y el estándar de los edificios en cuanto a áreas comunes son similares.
 - ✓ En cuanto a ocupación, tanto el Fondo como el mercado *Multifamily* presentaron caídas este trimestre respecto a Q1 2022 (BDO, 2023).
 - ✓ Sin embargo, creemos que la estrategia *Single Family* permite administrar mejor la vacancia de las unidades y mantener un flujo constantemente estabilizado. Es distinto tener una vacancia mayor a nivel de edificio, que a nivel de departamentos unitarios. Nos posicionamos frente a la competencia como “dividenderos”.
- Para el trimestre que viene nos quedan los siguientes desafíos: continuar renovando los contratos, para establecer los precios de arriendo en UF, mejorar la ocupación de las unidades y estar atentos a las oportunidades que permitan mejorar el dividendo (menores tasas de interés, ventas de unidades).





INVERSIÓN GLOBAL



Los Militares 5953, Oficina 1601, Las Condes, Santiago de Chile

WWW.WEGCAPITAL.CL

MAYO 2023