



FONDO DE INVERSIÓN WEG-3
RENTA RESIDENCIAL

ABRIL 2024

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.





EXPERIENCIA EN WEG AGF: PROPIEDADES ADMINISTRADAS

WEG-1 | WEG-2 | WEG-3

4.293

PROPIEDADES

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

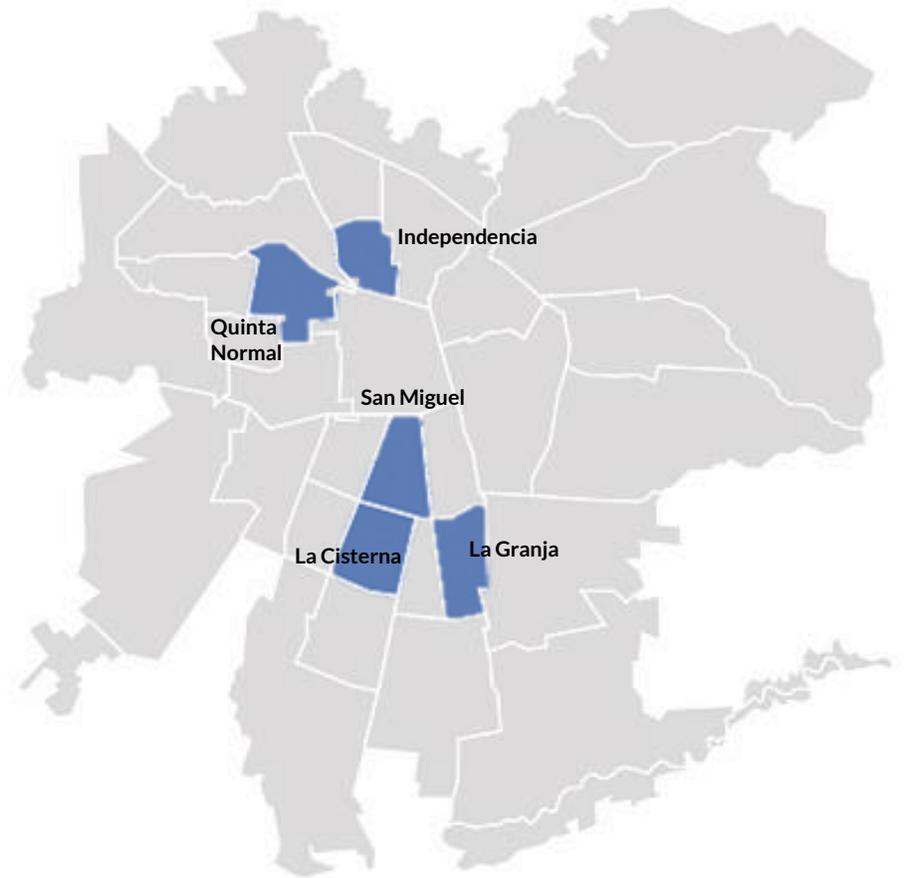
PROPIEDADES DEL FONDO



Al 31 de diciembre de 2023 se ha ejecutado la compra de 280 propiedades, 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	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Nominal	-2,7%	0,8%	2,6%	1,7%	-0,1%	3,3%	0,1%	5,9%	3,0%	9,1%	4,3%	5,5%	1,8%	3,3%	0,2%	1,8%
Real	-3,6%	0,5%	2,5%	0,5%	-1,2%	2,2%	-1,1%	2,8%	0,6%	4,6%	0,7%	2,9%	0,5%	1,8%	-0,1%	0,2%

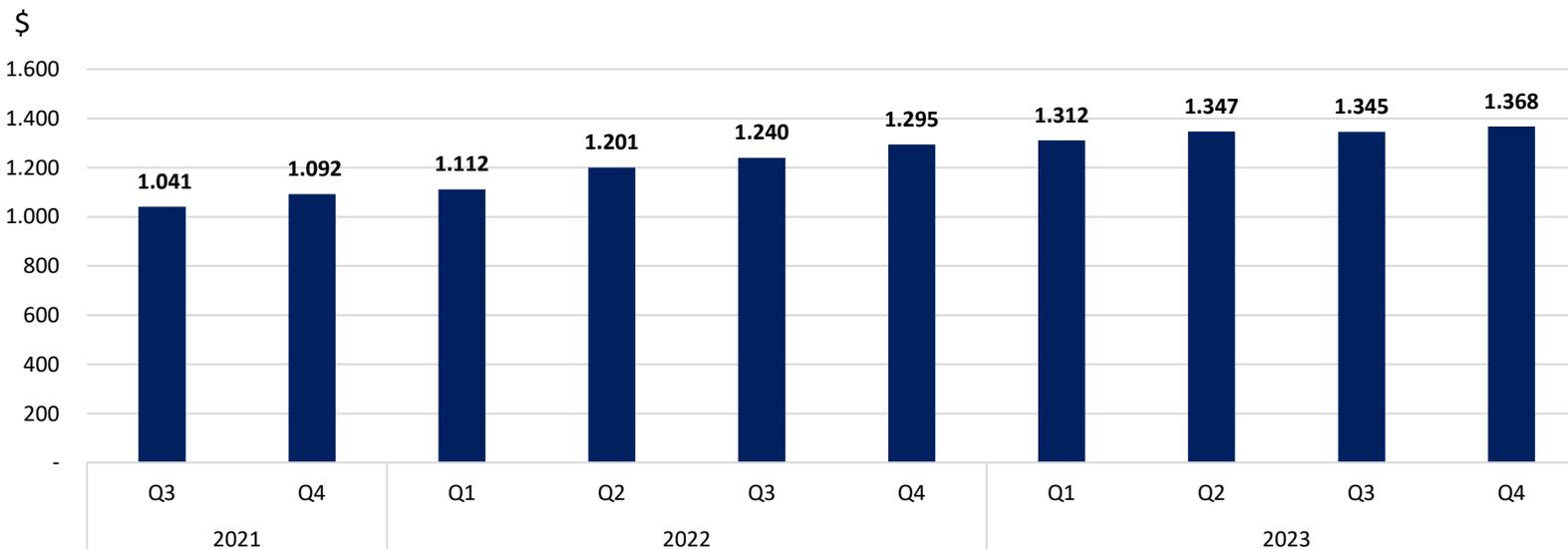
Retorno 2023

CLP + 7,4%

Equivalente a

UF + 2,5 %

Valor Cuota



Últ. Valor Cuota

31 Dic 2023

\$ 1.368

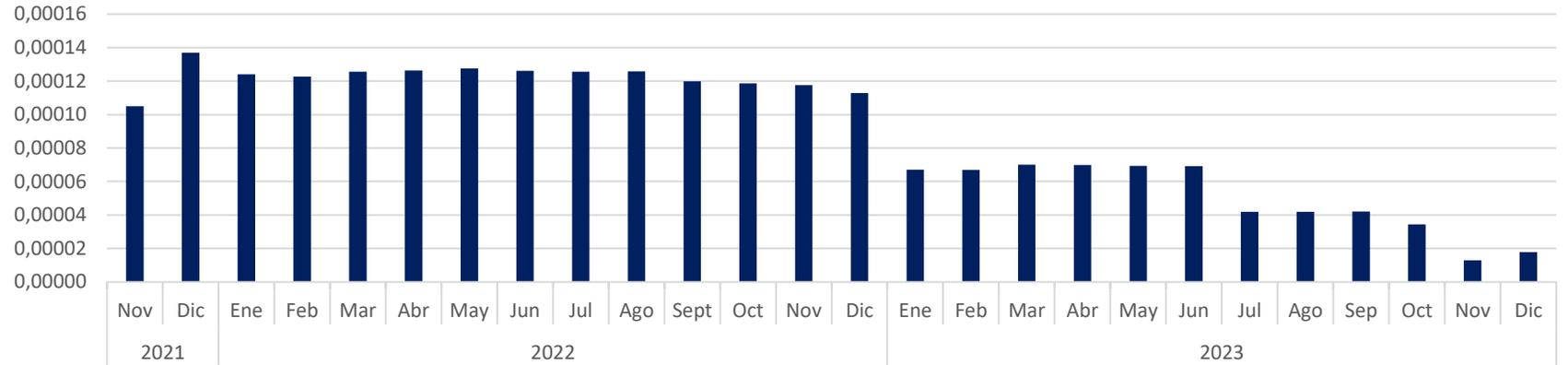
Últ. Valor Bursátil

26 Sept 2023

\$ 1.100

Dividendos Mensuales

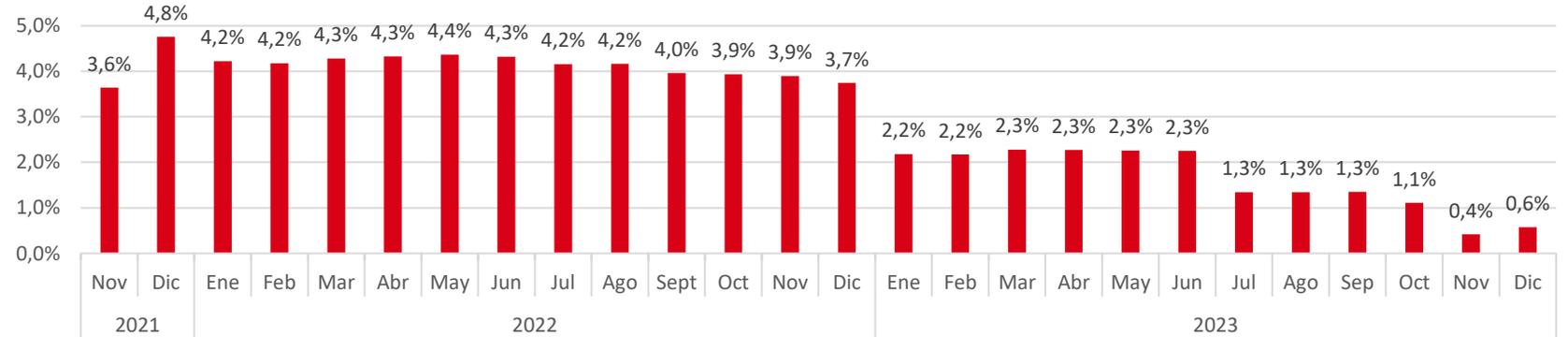
Dividendos mensuales
UF/Cuota



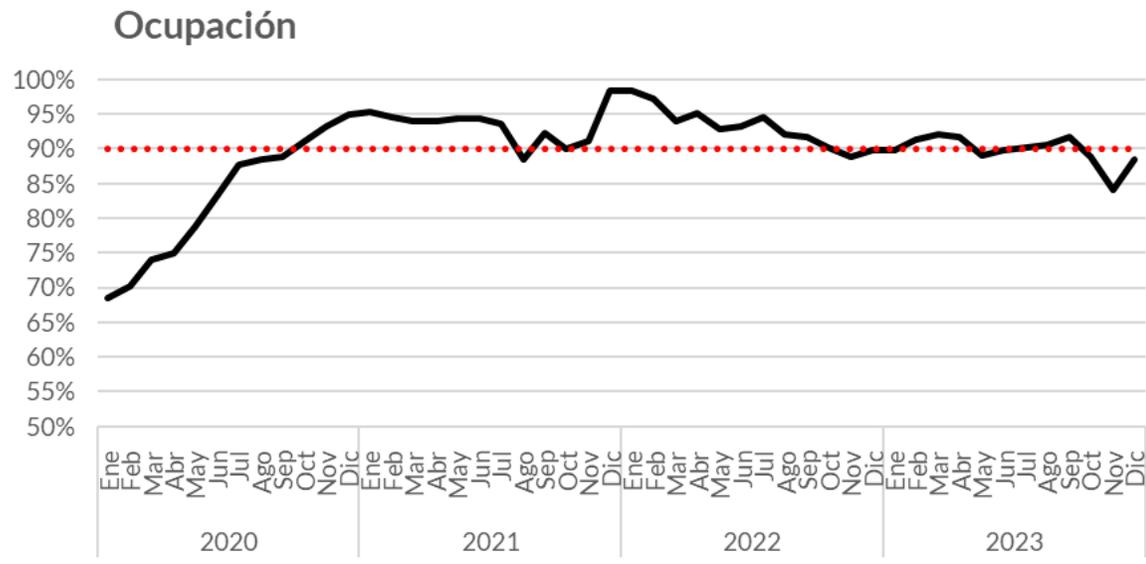
Dividend Yield
Promedio 2023

UF + 1,6 %

Dividend Yield Anualizado
UF+%



OCUPACIÓN

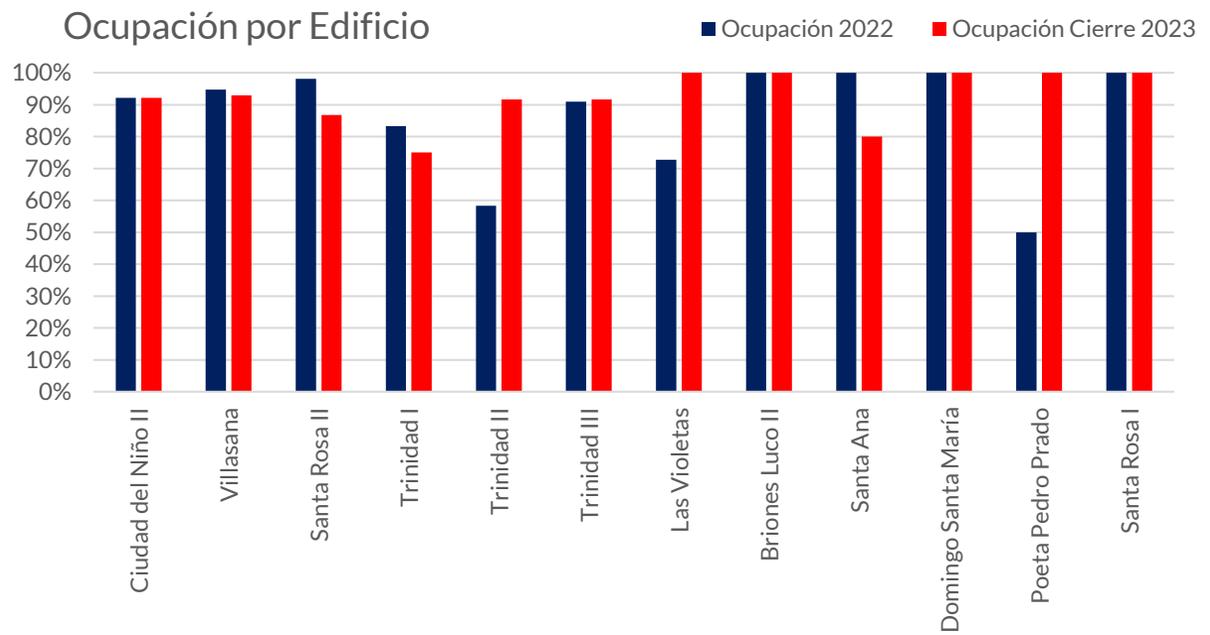


Ocupación al cierre 2023 es de un 88%

Observando los edificios donde compramos departamentos, el con menor ocupación es Trinidad I y Santa Ana.

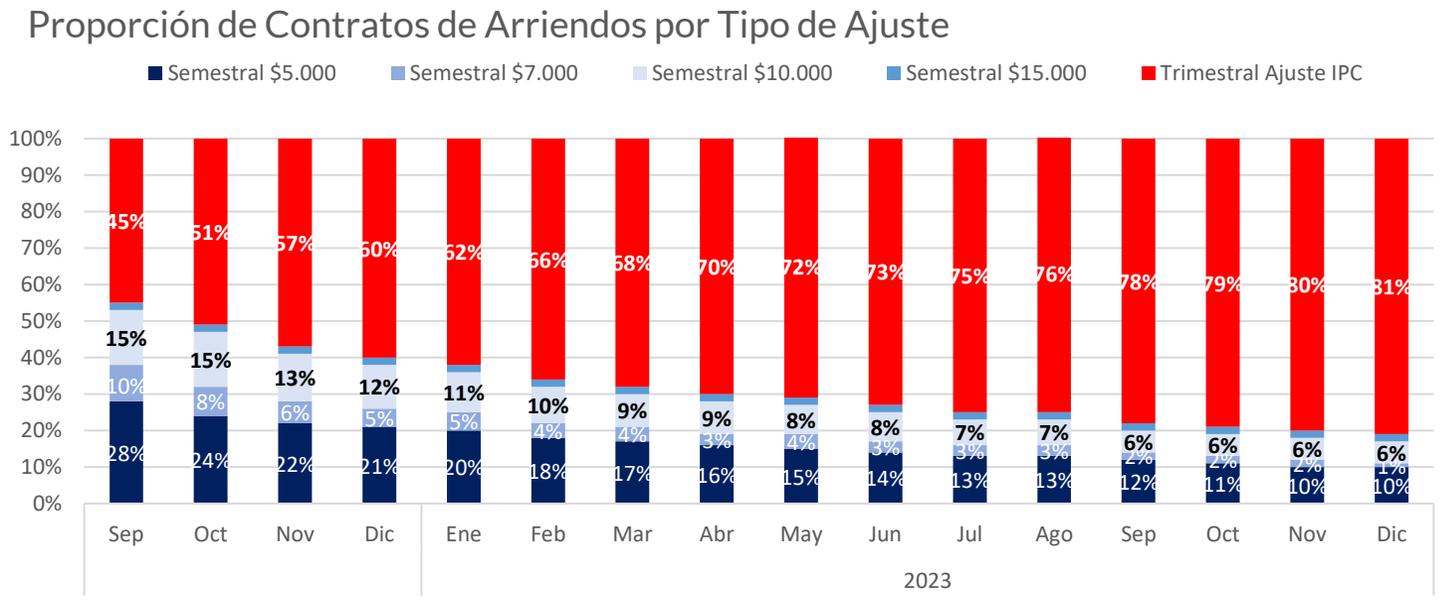
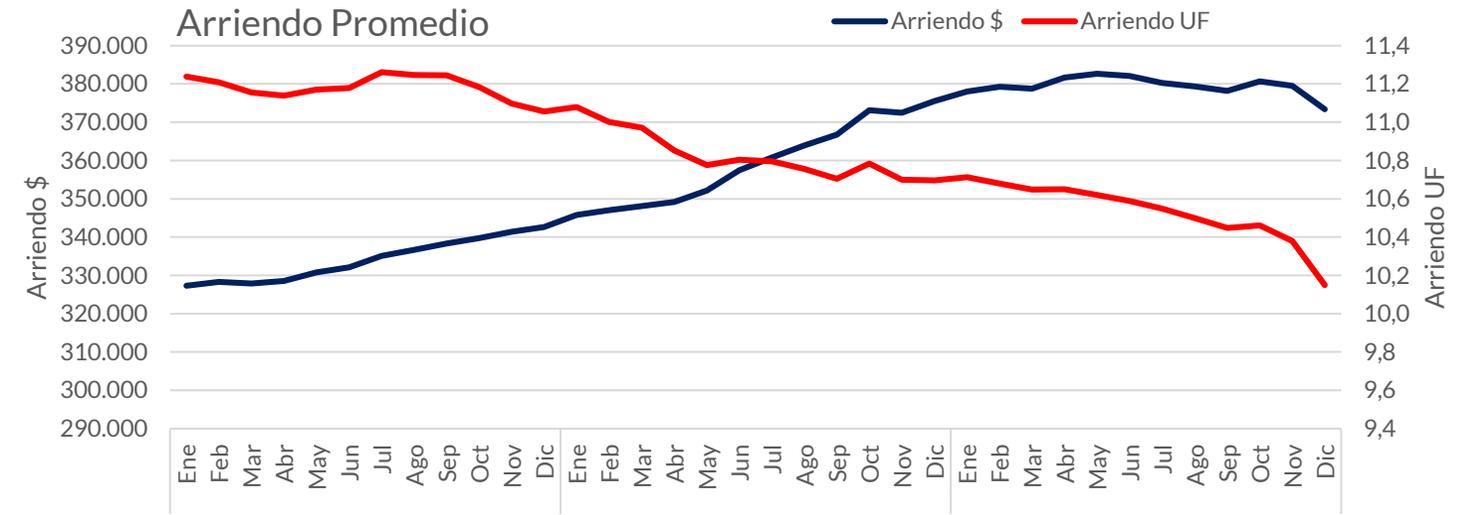
En Ciudad del Niño y Santa Rosa se han realizado estrategias para aumentar la ocupación.

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.



PRECIOS DE ARRIENDO

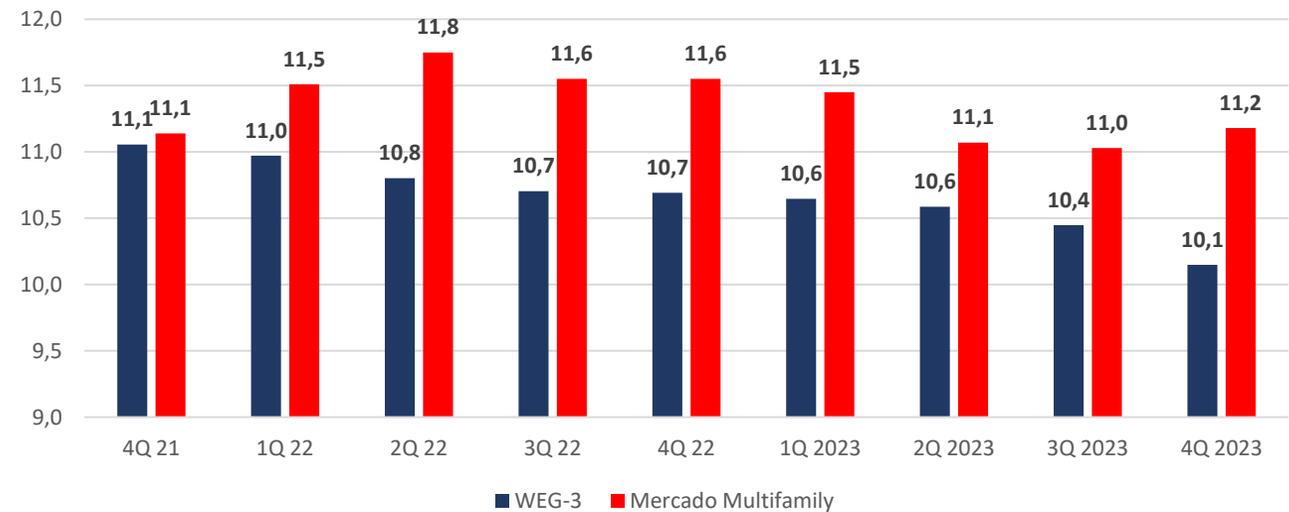
- Debido a la alta inflación de los últimos años, se comenzaron a cambiar los contratos de arriendo para que tengan un ajuste trimestral con el IPC.
- Actualmente un 81% de los contratos de arriendo del Fondo están en UF.
- Al cierre de 2023, el valor promedio de arriendo en el Fondo es \$373.382.



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.

ARRIENDO UF



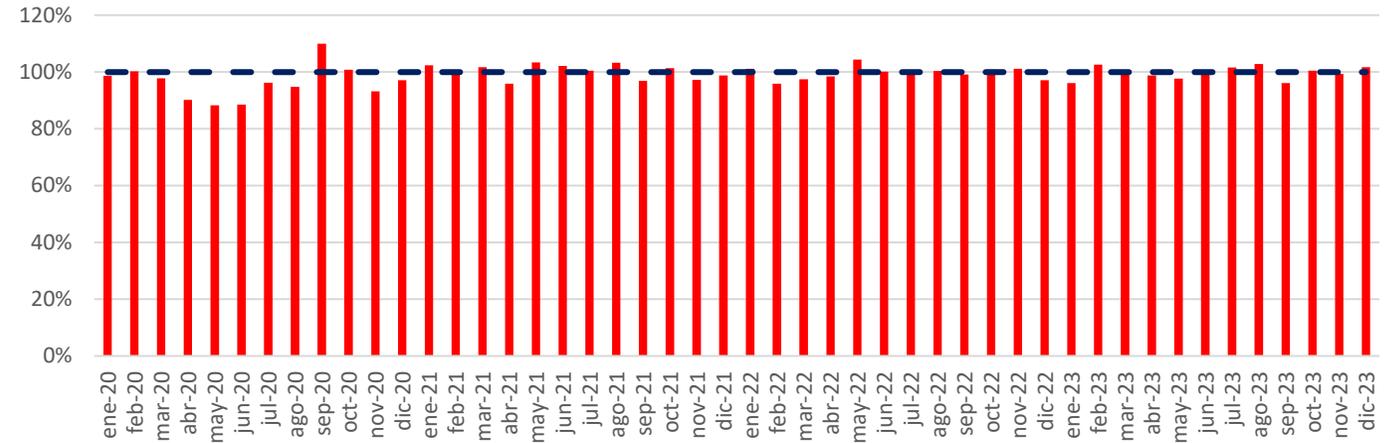
Fuente: Reporte Trimestral BDO Mercado Multifamily

Nota: Precio Multifamily incluye gastos comunes.

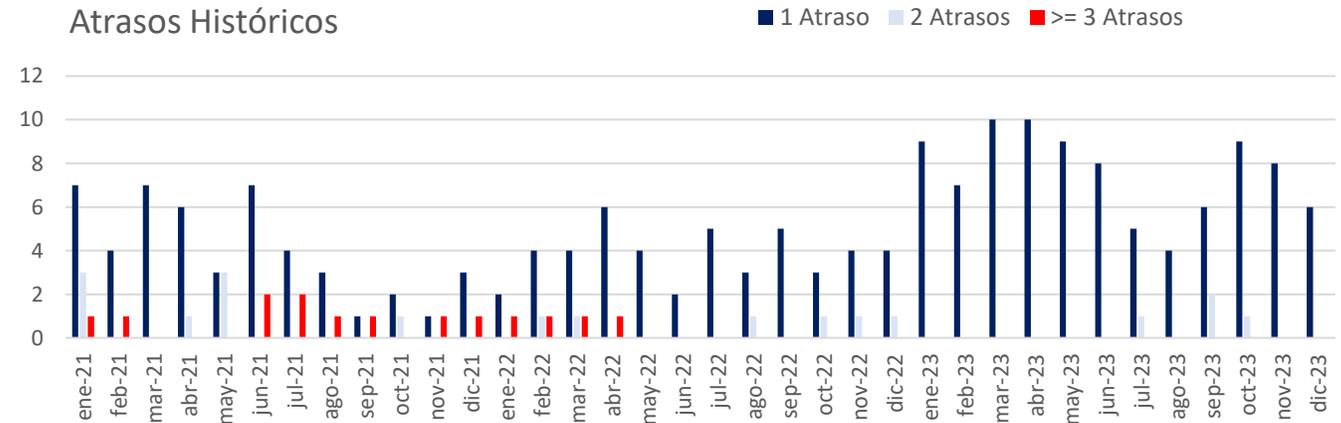
ATRASOS Y RECAUDACIÓN

- La morosidad es muy baja en el Fondo.
- En 2021, a comienzos de la pandemia, la morosidad aumentó, pero durante el 2022 fue mínima. El 2023 subieron los atrasos, pero estos no superan los 2 meses de arriendos.
- Los atrasos que se generan son pagados en los siguientes meses por lo que la morosidad es prácticamente nula.

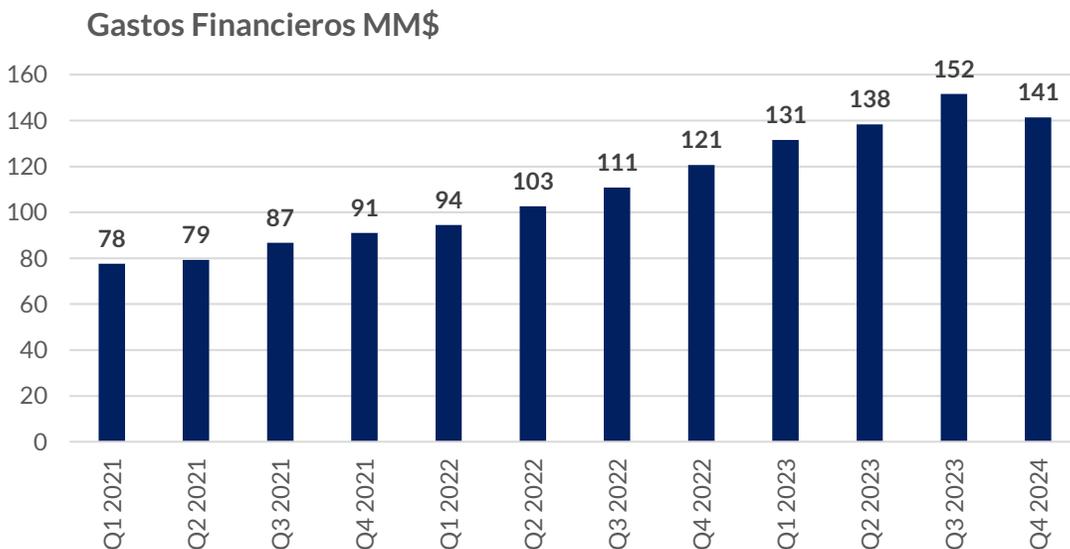
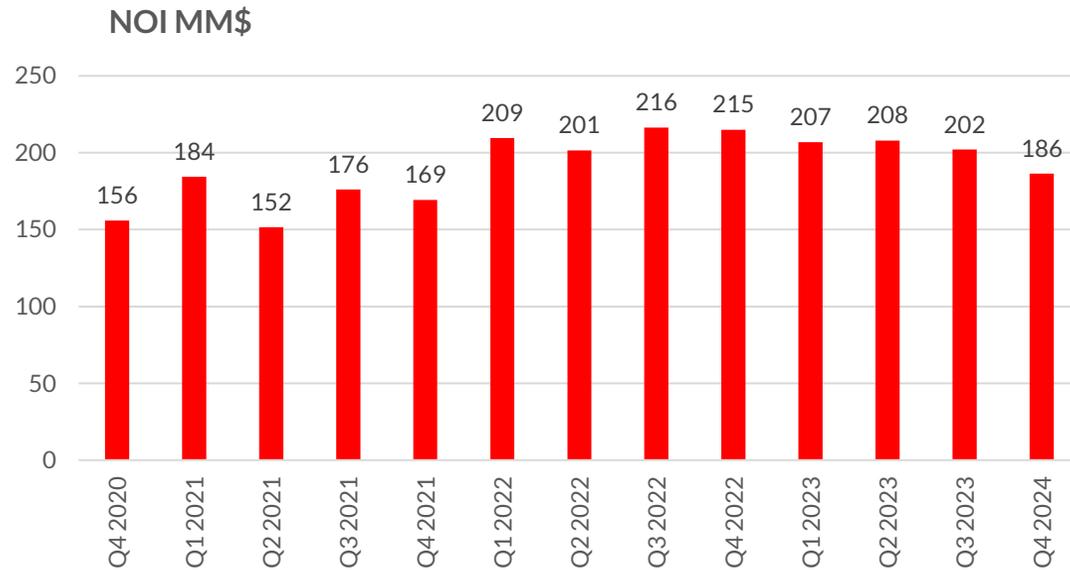
% Recaudación Percibida/Recaudación Devengada



Atrasos Históricos



FLUJO OPERACIONAL FILIAL



- Ingresos se han estabilizado y la ocupación ha bajado el último trimestre, esto se ve reflejado en la disminución del NOI. Se está trabajando en distintas estrategias para aumentar la ocupación.
- Gasto operacional aumentó debido a la mayor rotación, lo cual fue resultado de las alzas en los precios de arriendo y el comportamiento que hay en la zona de los departamentos debido al aumento de la oferta con la entrada de muchos *multifamily*.
- Inflación afectó a la corrección monetaria y a los gastos financieros.
- El aumento en las tasas de interés ha hecho que el gasto financiero trimestral aumente un 17% en el 2023 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, la disminución en la rotación de los departamentos y la baja en las tasas de interés de la deuda, podamos entregar un dividendo mayor.

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
Remuneración	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





INVERSIÓN GLOBAL



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

WWW.WEGCAPITAL.CL

ABRIL 2024