



**FONDO DE INVERSIÓN WEG-2**  
DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

ABRIL 2024



## ESTRATEGIA

### OBJETIVO:

Fondo público que busca generar renta, por medio de la inversión en mutuos hipotecarios y leasing habitacional.

### EXPERIENCIA:

WEG Administradora General de Fondos S.A. cuenta con experiencia en Mutuos y Leasing. WEG AGF cuenta con la administración de más de 4.000 propiedades en sus Fondos, conociendo el mercado focalizado alrededor de las UF 2.000

### ATRIBUTOS:

El Fondo WEG-2 Deuda Privada con Respaldo Inmobiliario tiene múltiples originadores. Esto permite abarcar un mercado mayor con gran perspectiva de crecimiento.

## EQUIPO



**Eduardo Escaffi**  
Co Portfolio Manager  
Socio Fundador de WEG

Ingeniero Civil U. de Chile, SEP London Business School.

Trabajó en grupo Enersis y Endesa España, en áreas de Finanzas y Riesgo. Experiencia en finanzas y riesgo: de energía, contrapartes, pasivos y derivados



**Matías Eugén**  
Co Portfolio Manager

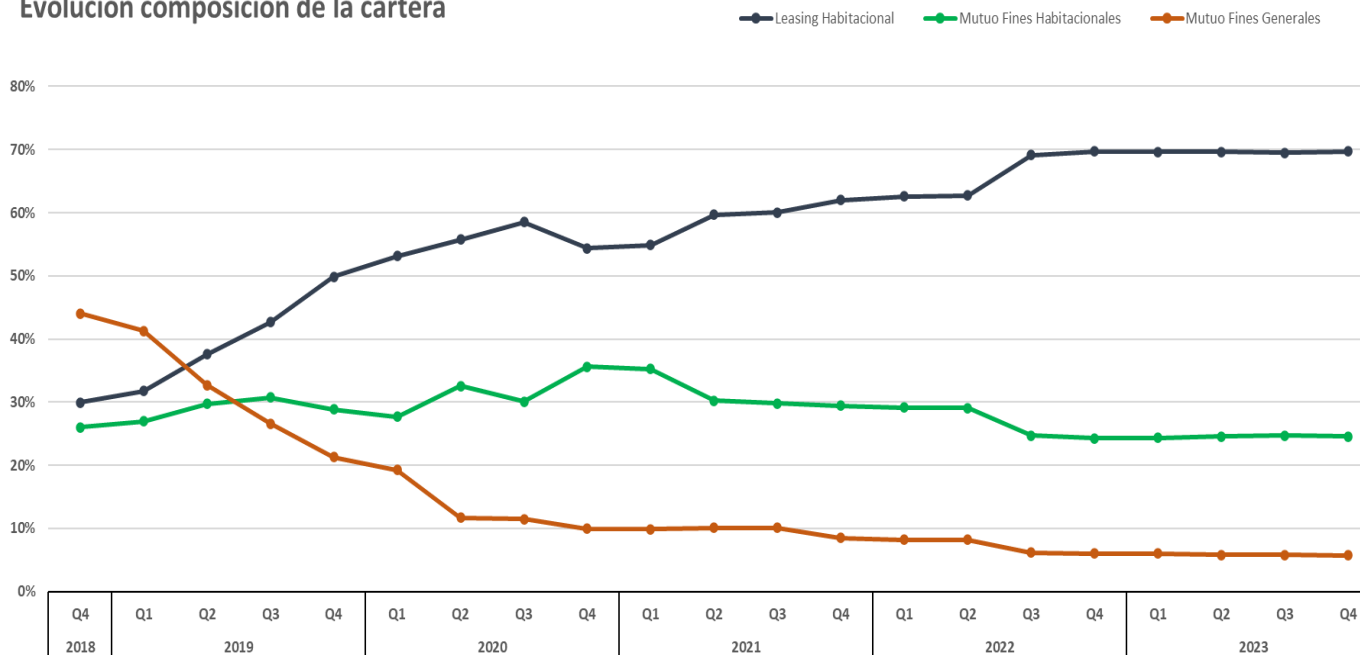
Ingeniero Civil Eléctrico U. de Chile

Participa en decisiones relacionadas a Deuda Privada con respaldo inmobiliario. Encargado de analizar oportunidades de compra y venta de carteras. Encargado de analizar bases de datos asociadas a Deuda privada, usando herramientas de programación.

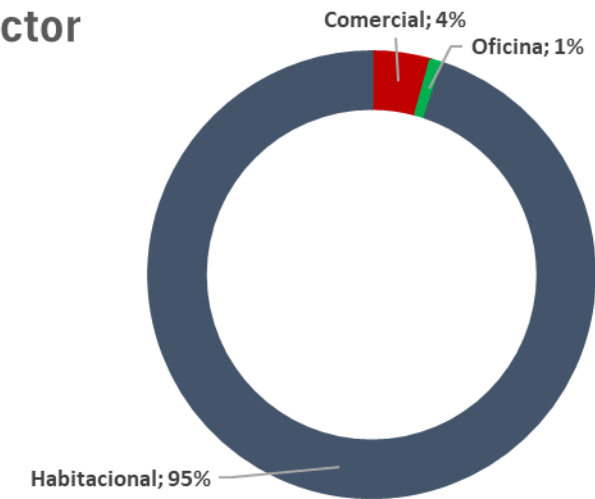
# OBJETO DEL FONDO

Invertir sus recursos en mutuos hipotecarios y en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regulados en la Ley 19.281 de 1993.

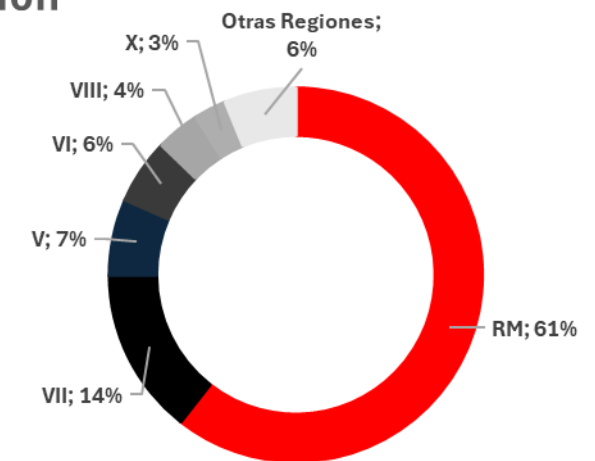
Evolución composición de la cartera



Sector



Ubicación



# ORIGINADORES DEL FONDO

## Leasing Habitacional



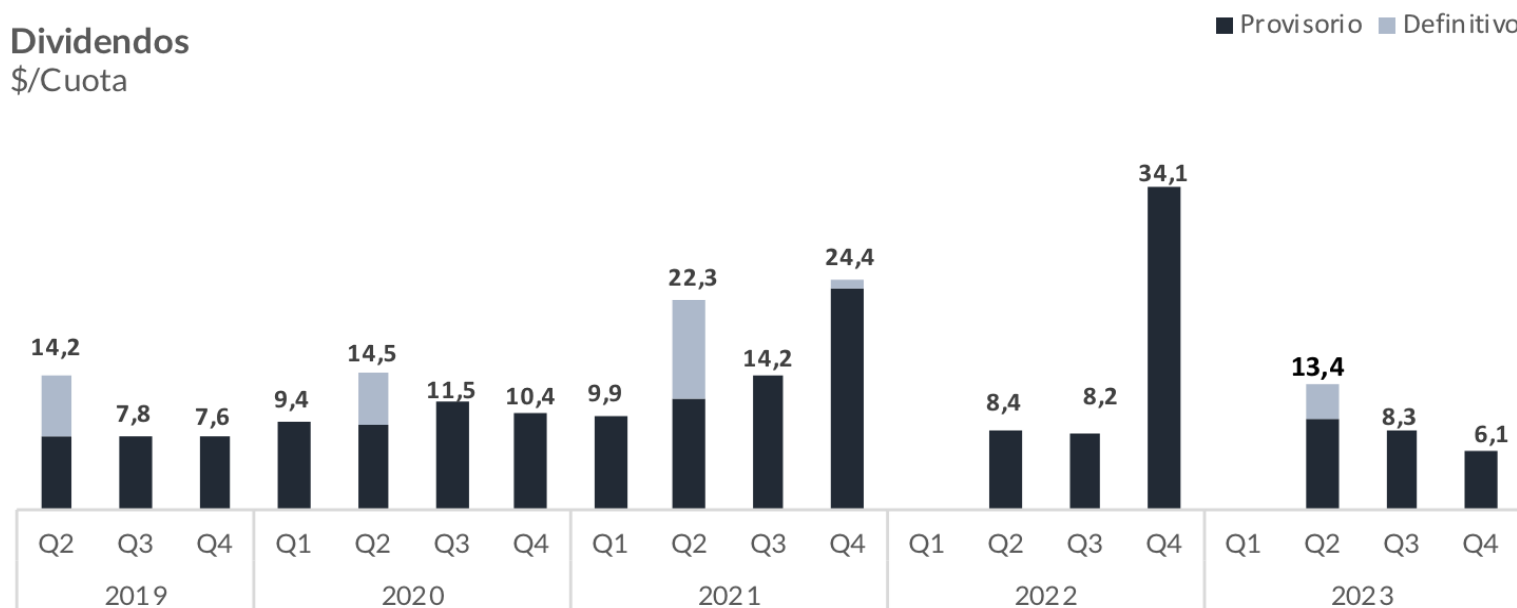
## Mutuo Hipotecario



## RENTABILIDAD 12 MESES

Real	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Acum
<b>2017</b>										0,5%	0,4%	0,2%	<b>1,4%</b>
<b>2018</b>	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,2%	<b>5,0%</b>
<b>2019</b>	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	<b>5,0%</b>
<b>2020</b>	0,5%	0,4%	0,4%	0,6%	0,5%	0,6%	0,6%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	<b>5,8%</b>
<b>2021</b>	0,4%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,5%	0,5%	<b>5,2%</b>
<b>2022</b>	0,4%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	<b>5,3%</b>
<b>2023</b>	0,4%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	<b>4,3%</b>
<b>2024</b>	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%									<b>1,1%</b>

## Dividendos \$/Cuota



# UF + 3,6 %

Retorno a Abril 2024

## Dividend Yield a Abril 2024

# 1,1%

Respecto a valor cuota  
libro (1)

# 1,2%

Respecto a valor cuota  
bursátil (1)

(1) Dividend Yield se calcula en base a la suma de los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, dividido por el valor cuota libro (o bursátil según corresponda) al 30 de abril 2024

# CARTERA DEL FONDO

## COMPRAS



Mes	Nº Ctos	Valor compra Contratos UF	Años Contrato	LTV
2017	62	163.386	22	73%
2018	607	645.986	14	65%
2019	771	601.823	18	63%
2020	503	607.245	23	72%
2021	172	161.392	24	71%
2022	621	460.911	21	65%
ene-23	0	0	0	0%
feb-23	0	0	0	0%
mar-23	0	0	0	0%
abr-23	0	0	0	0%
may-23	0	0	0	0%
jun-23	0	0	0	0%
jul-23	0	0	0	0%
ago-23	0	0	0	0%
sept-23	0	0	0	0%
oct-23	0	0	0	0%
nov-23	0	0	0	0%
dic-23	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>2.736</b>	<b>2.640.742</b>	<b>20</b>	<b>70%</b>

Cada proceso de compra con originador cumple con la revisión de consistencia de información, conformidad de características de los instrumentos (tasa, duration, etc) y está en constante seguimiento para el cambio de su status legal (correcta inscripción a nombre del Fondo).

# CARTERA DEL FONDO

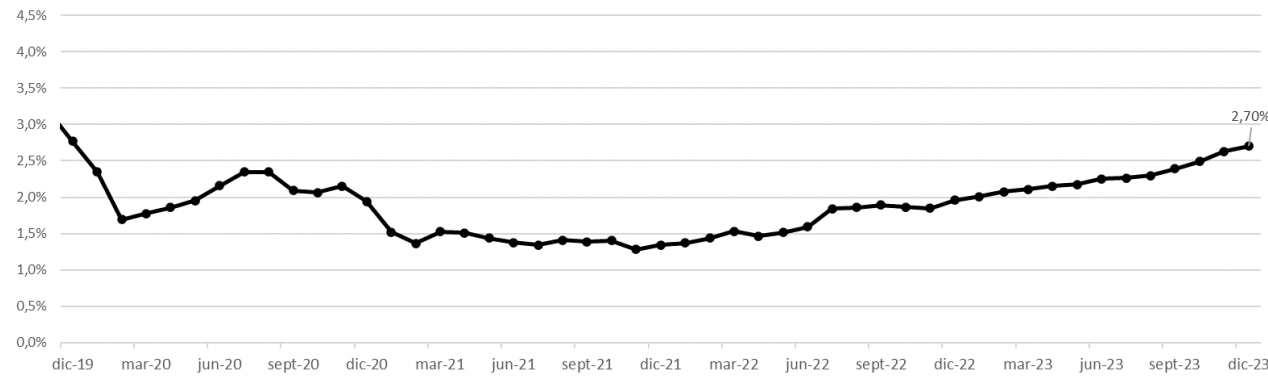


## ATRASOS

## RECAUDACIÓN

El Fondo presenta un nivel de atrasos al cierre del año 2023 de 2,7% sobre el monto invertido.

% Activos en mora



Comportamiento de la cartera (Número de contratos)

	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	mar-23	jun-23	sept-23	dic-23
<b>Al día</b>	<b>32%</b>	<b>47%</b>	<b>49%</b>	<b>53%</b>	<b>51%</b>	<b>49%</b>	<b>47%</b>	<b>49%</b>	<b>50%</b>
Atraso 1 Arr.	22%	18%	20%	20%	19%	20%	22%	19%	16%
Atraso 2 Arr.	15%	11%	8%	10%	7%	8%	8%	9%	9%
Atraso 3 Arr.	10%	7%	3%	4%	4%	5%	5%	4%	4%
Atraso >=4 Arr.	21%	17%	20%	14%	18%	19%	18%	20%	21%
<b>Atrasos totales</b>	<b>68%</b>	<b>53%</b>	<b>51%</b>	<b>48%</b>	<b>49%</b>	<b>51%</b>	<b>53%</b>	<b>51%</b>	<b>50%</b>
Total contratos	656	1.329	1.527	1.457	2.041	2.024	2.005	1.990	1.982

# CARTERA DEL FONDO

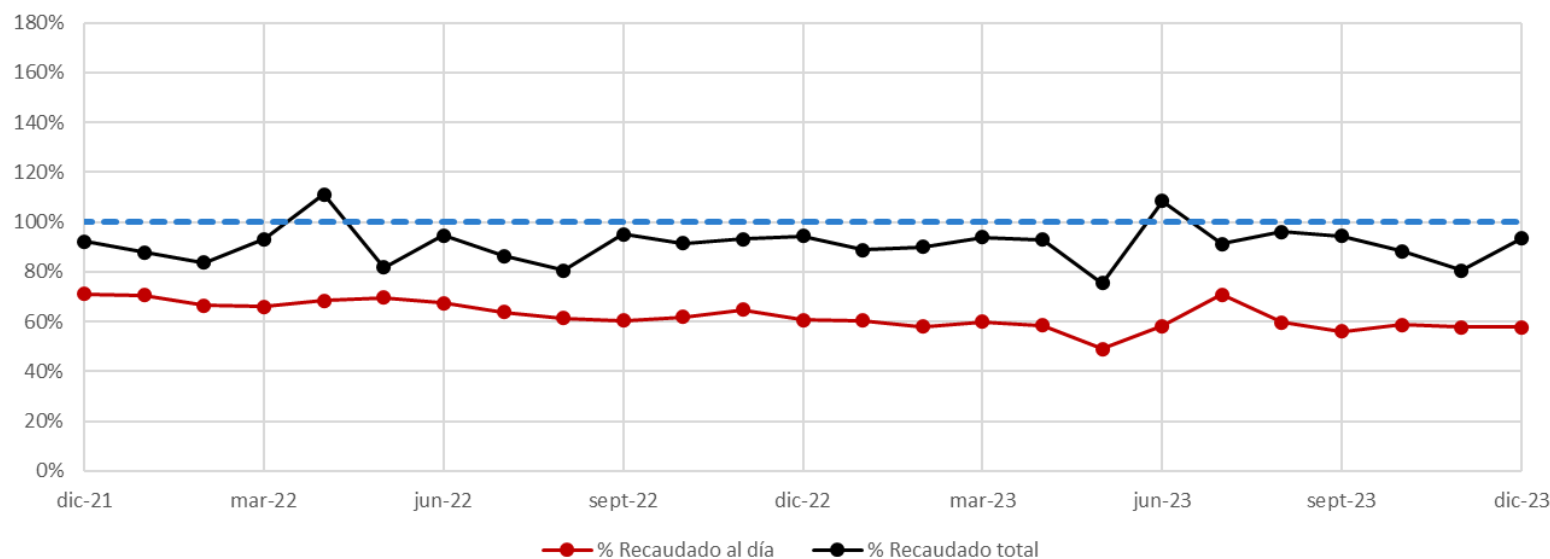


## ATRASOS

## RECAUDACIÓN

Recaudación Trimestral Fondo WEG-2									
Cifras en UF	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	mar-23	jun-23	sept-23	dic-23	2023
Cupones devengados	27.130	27.925	44.130	40.476	39.794	43.278	39.363	40.065	162.500
Cupones Pagados (A)	16.978	17.653	35.872	25.257	23.660	23.684	24.489	23.276	95.109
<b>% Recaudado al día</b>	<b>57%</b>	<b>63%</b>	<b>81%</b>	<b>62%</b>	<b>59%</b>	<b>55%</b>	<b>62%</b>	<b>58%</b>	<b>59%</b>
Recuperaciones (B)	13.068	8.516	5.236	12.407	12.497	15.552	12.447	11.662	52.158
<b>Recaudación Total (A+B)</b>	<b>30.045</b>	<b>26.169</b>	<b>41.108</b>	<b>37.665</b>	<b>36.157</b>	<b>39.236</b>	<b>36.936</b>	<b>34.938</b>	<b>147.268</b>
<b>% Recaudado/Devengo</b>	<b>89%</b>	<b>94%</b>	<b>93%</b>	<b>93%</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>	<b>94%</b>	<b>87%</b>	<b>91%</b>

Nivel de Recaudación Fondo WEG-2



La recaudación total del año 2023 fue un **91%** con respecto al devengo, con un **59%** de recaudación al día.



# CARTERA DEL FONDO



## ATRASOS

## RECAUDACIÓN

Tomando en consideración los últimos 18 meses, el nivel promedio de recaudación total es alto para los casos MH (Mutuo Habitacional) y MG (Mutuo Fin General) siendo menor para los LH (Leasing Habitacional), principalmente explicado por los casos con Ahorro Metódico.

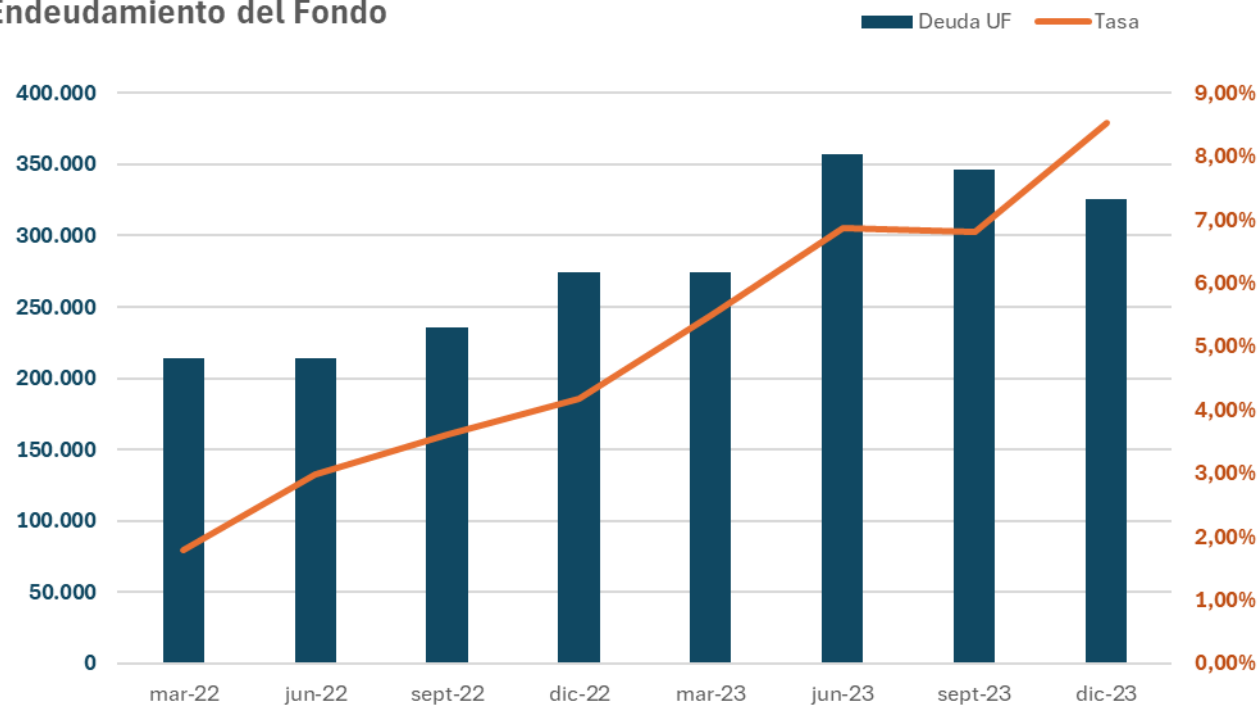
Subdivisión	Nivel recaudación al día	Nivel de recaudación
MH	60%	97%
MG	80%	95%
LH	58%	90%
<b>Total</b>	<b>60%</b>	<b>91%</b>

# ENDEUDAMIENTO DEL FONDO

## BANCO SECURITY

El Fondo tiene una línea de Crédito con el banco Security, por un monto de 400.000 UF, con una tasa TAB UF 90 días + 2,8%. Sus intereses se reajustan trimestralmente para cada préstamo.

Endeudamiento del Fondo



# ENDEUDAMIENTO DEL FONDO

## BANCO SECURITY

### Tasas

Préstamos | TAB 90 | TPM | TIP 90D a 1 año UF



Sacando los datos de la TIP del Banco Central, podemos observar un comportamiento bastante similar a la tasa TAB UF 90. Entonces, cada recorte de la TPM, va a afectar la tasa TIP de corto plazo, y en un plazo de corto y mediano plazo, por ende, nuestra tasa de los préstamos debería disminuir.

# FONDO DE INVERSIÓN WEG-2

## DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO



<b>Objetivo</b>	Fondo Público No Rescatable que invierte en contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios
<b>Administración</b>	WEG AGF S.A.
<b>Patrimonio</b>	\$68.136 Millones
<b>Series</b>	UNICA
<b>Dividendo</b>	Trimestrales
<b>Comisión Fija</b>	Serie: fija del 1,19% (IVA incluido) anual sobre el Patrimonio del Fondo
<b>Comisión Variable</b>	Sobre rentabilidad 5,5% anual, se multiplicará la diferencia entre la rentabilidad y 5,5% por 23,8% y por el Patrimonio del Fondo.
<b>Plazo del Fondo</b>	Abril 2024
<b>Back Office</b>	Finix (Compass)
<b>Audidores</b>	EY
<b>Asesores Legales</b>	Barros & Errázuriz / Independientes



**FONDO DE INVERSIÓN WEG-2**  
DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

ABRIL 2024