



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 Eugenin
Co Portfolio Manager

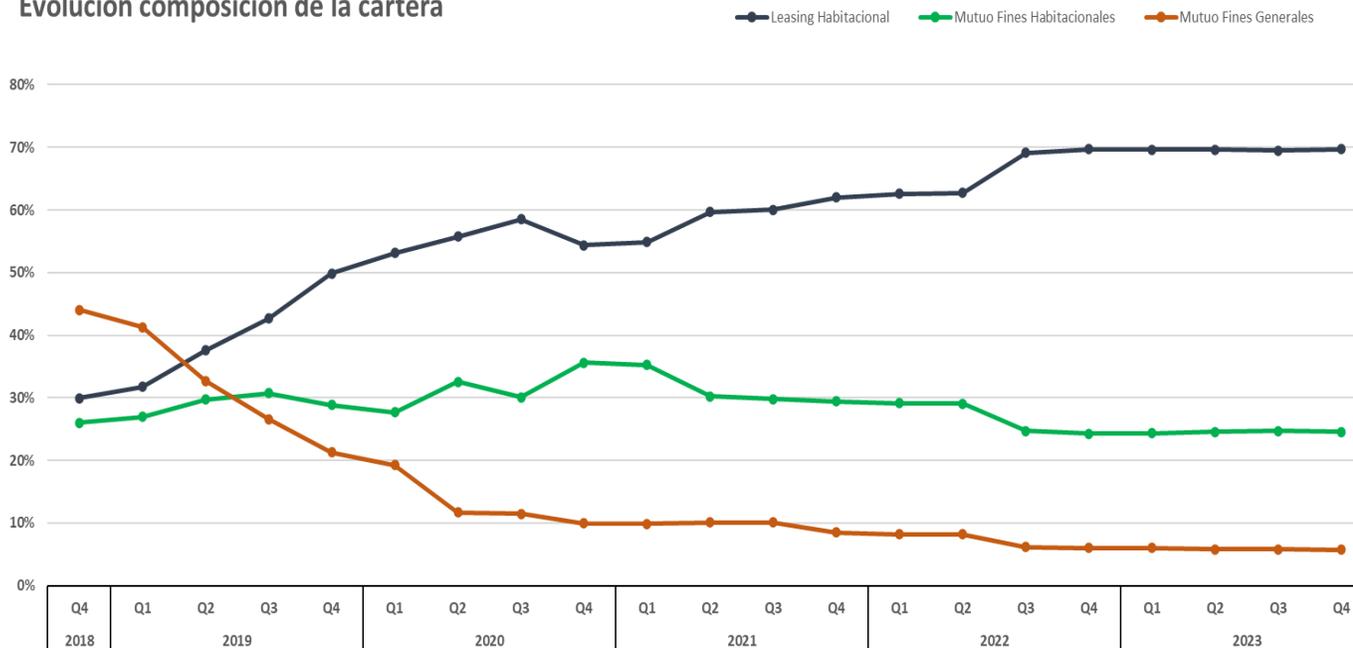
Ingeniero Civil Eléctrico U. de Chile

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.

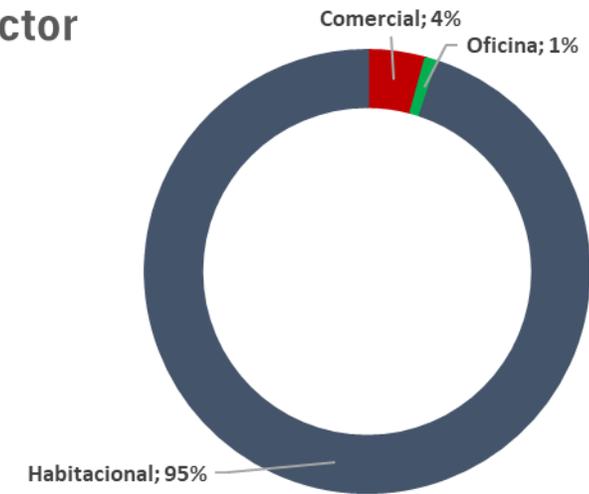
OBJETO DEL FONDO

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

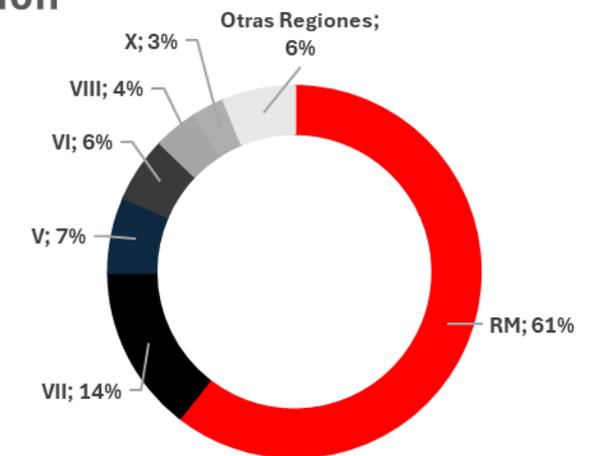
Evolución composición de la cartera



Sector



Ubicación



ORIGINADORES DEL FONDO

Leasing Habitacional



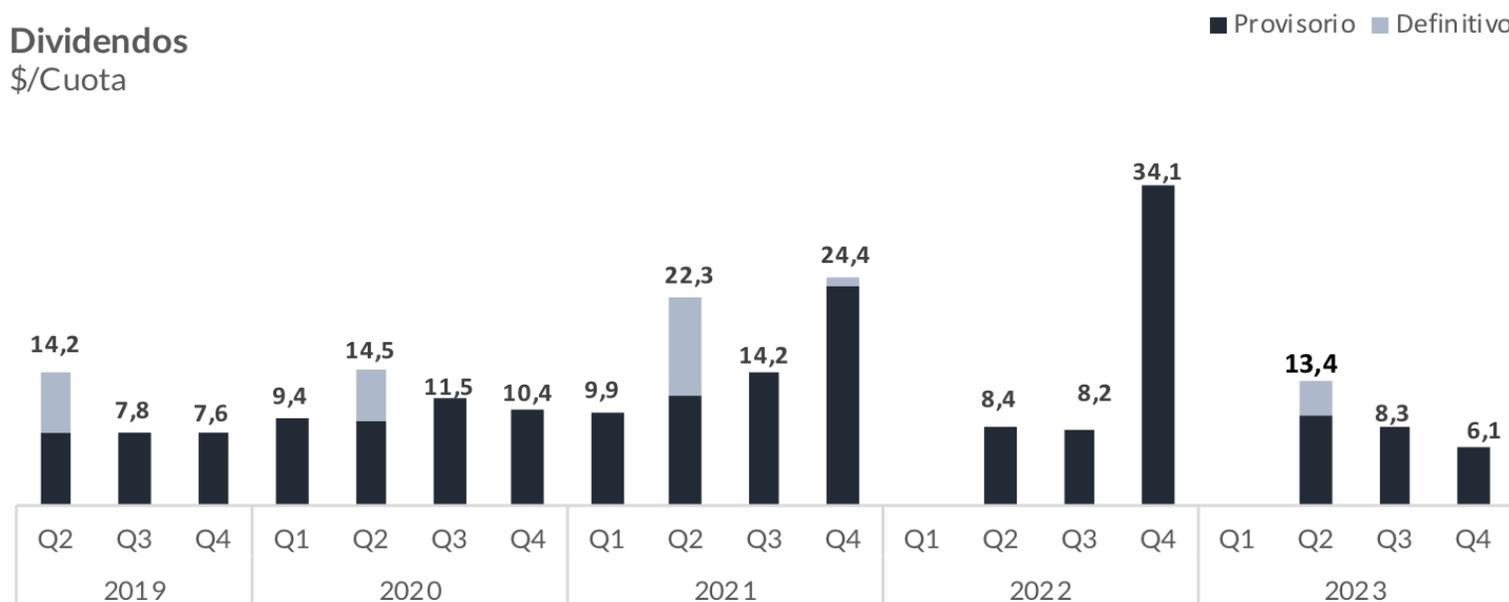
Mutuo Hipotecario



RENTABILIDAD 12 MESES

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

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%
Total	2.736	2.640.742	20	70%

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

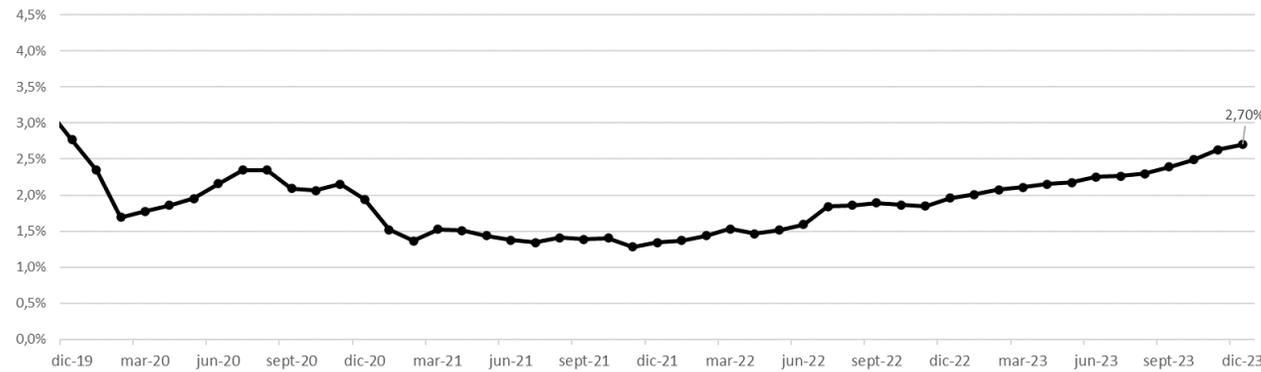


ATRASOS

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
Al día	32%	47%	49%	53%	51%	49%	47%	49%	50%
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%
Atrasos totales	68%	53%	51%	48%	49%	51%	53%	51%	50%
Total contratos	656	1.329	1.527	1.457	2.041	2.024	2.005	1.990	1.982

CARTERA DEL FONDO



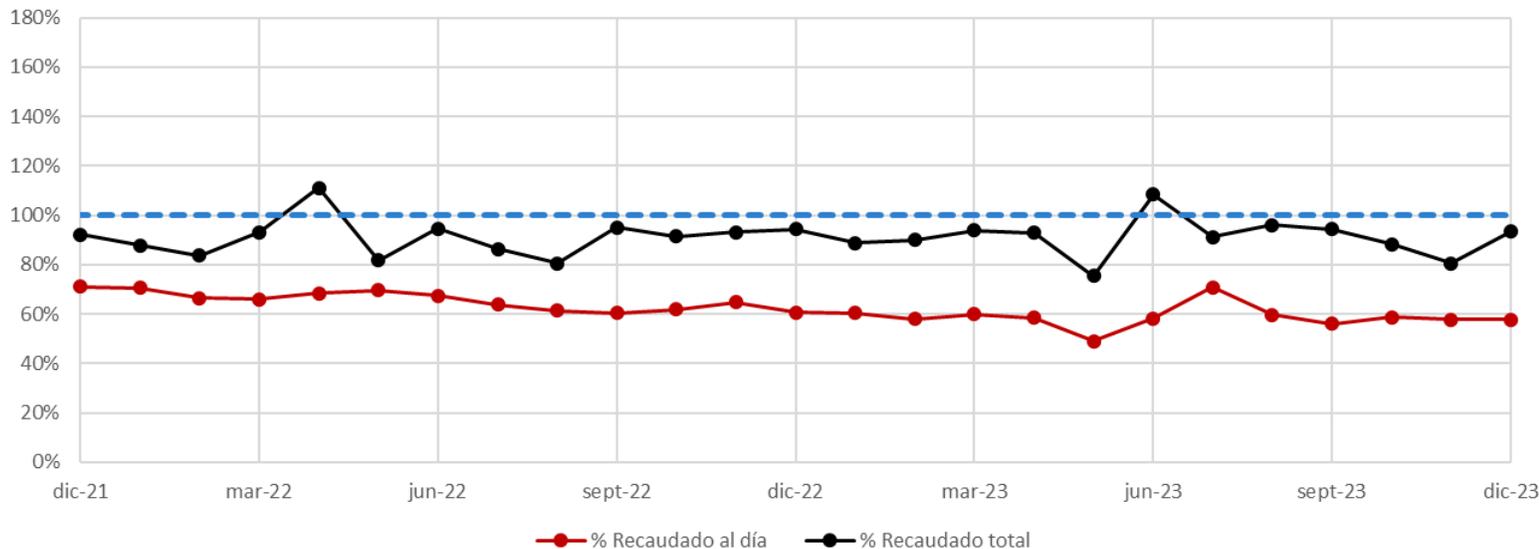
ATRASOS

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
% Recaudado al día	57%	63%	81%	62%	59%	55%	62%	58%	59%
Recuperaciones (B)	13.068	8.516	5.236	12.407	12.497	15.552	12.447	11.662	52.158
Recaudación Total (A+B)	30.045	26.169	41.108	37.665	36.157	39.236	36.936	34.938	147.268
% Recaudado/Devengo	89%	94%	93%	93%	91%	91%	94%	87%	91%

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

Nivel de Recaudación Fondo WEG-2



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.

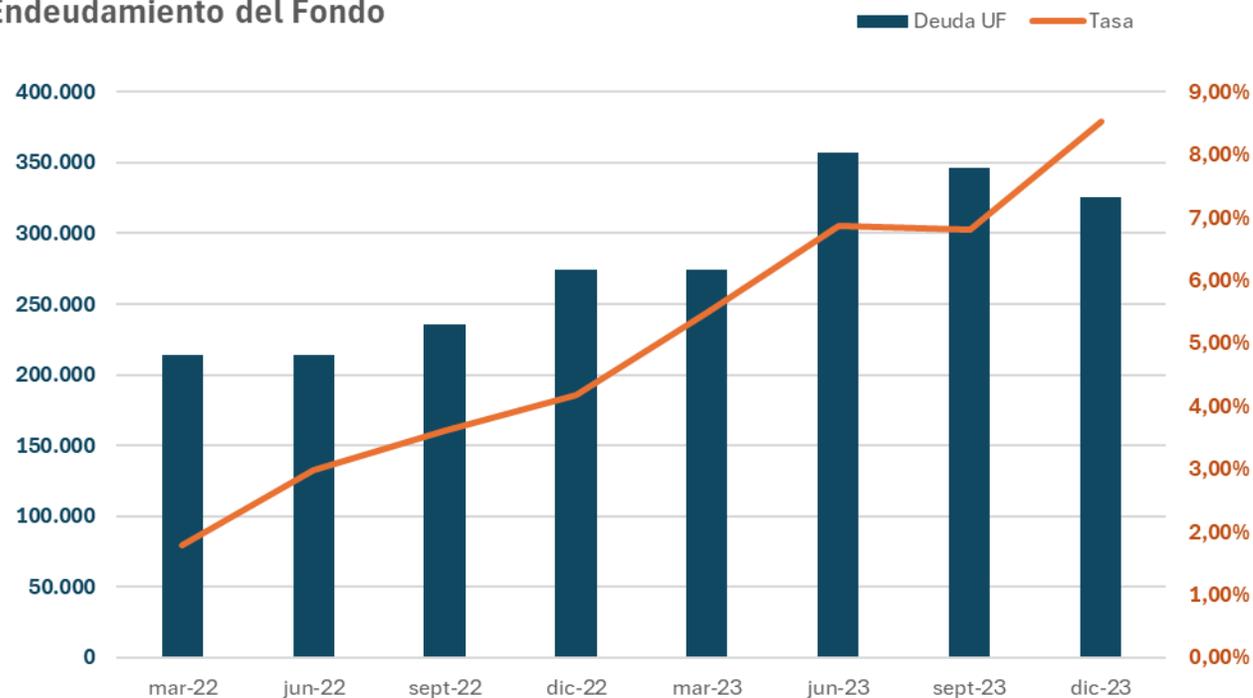
Subdivisión	Nivel recaudación al día	Nivel de recaudación
MH	60%	97%
MG	80%	95%
LH	58%	90%
Total	60%	91%

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



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



FONDO DE INVERSIÓN WEG-2
DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

ABRIL 2024