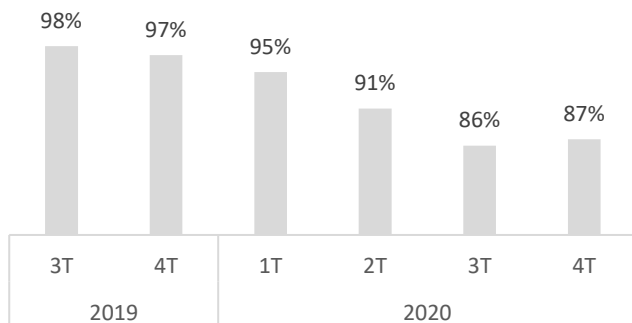


FONDO DE INVERSIÓN WEG-3
Análisis razonado a diciembre 2020



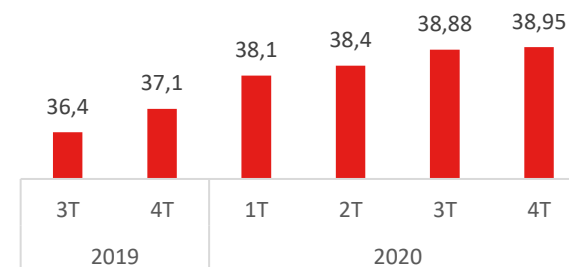
Abril 2021

Promedio Ocupación Total

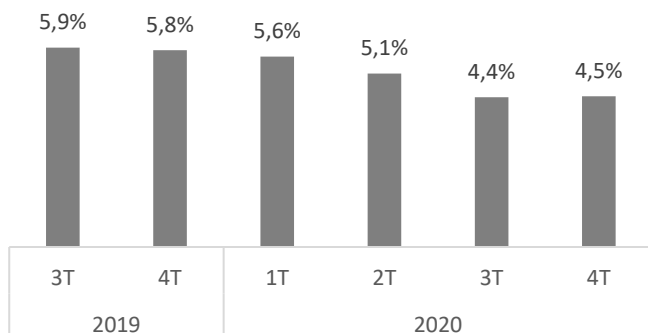


Superficie Promedio

m²

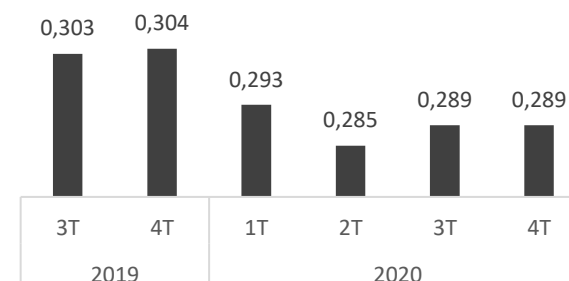


Cap Rate Bruto



Valor Arriendo

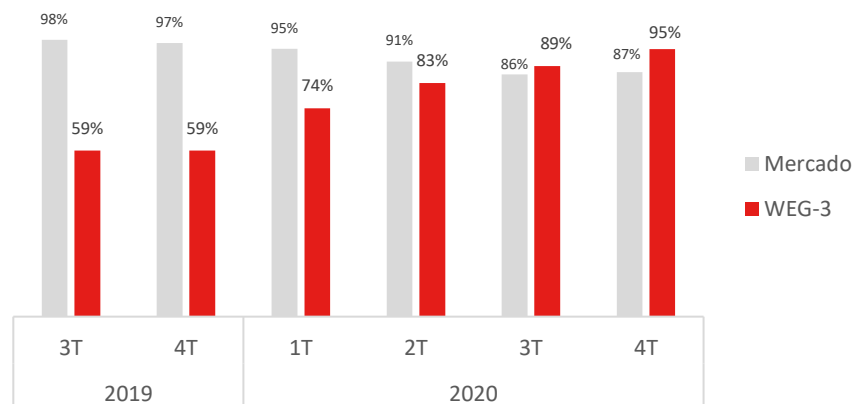
UF/m²



Fuente: DBO, 4T 2020

MERCADO

Promedio Ocupación Total

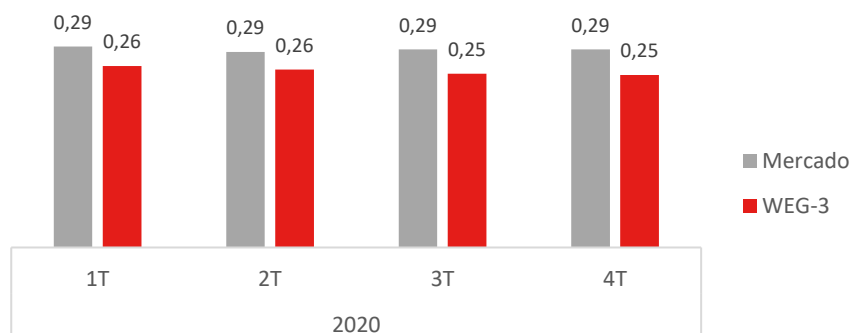


WEG-3 se demoró en llegar a la ocupación estructural de mercado, dado que estuvo en periodo de adaptación y arriendo de departamentos nuevos.

Hoy, la mayoría de los departamentos están arrendados y la ocupación es mejor a la de mercado.

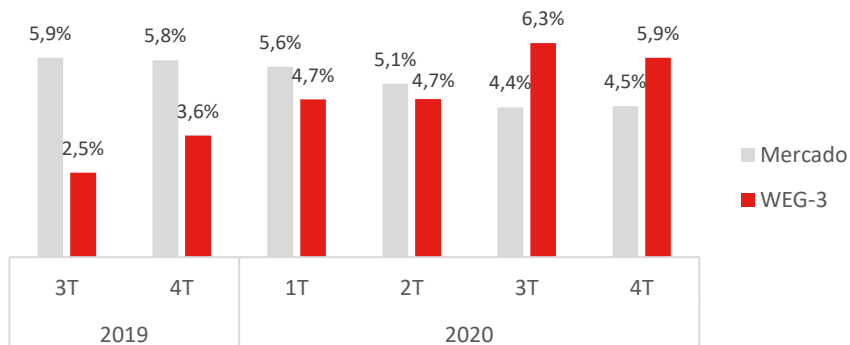
Valor Promedio Arriendo

UF/m2



Fuente: DBO, 4T 2020

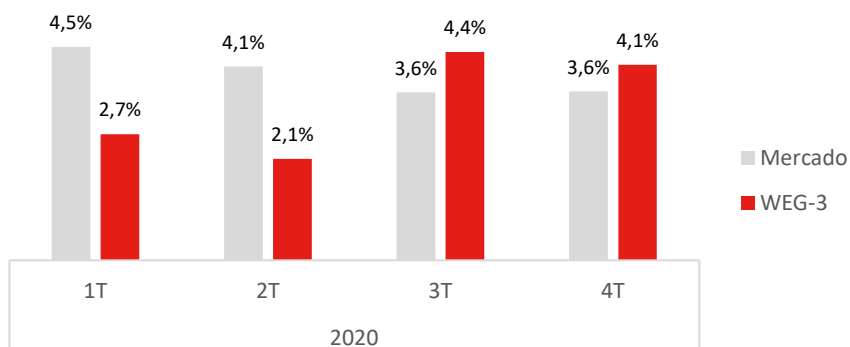
Cap Rate Bruto



Cap Rate Bruto considera Ingresos Percibidos sobre el valor de mercado de las propiedades (tasación).

Cap Rate Neto considera Ingresos Percibidos menos costos operacionales y de administración, sobre el valor de mercado de las propiedades (tasación).

Cap Rate Neto



Fuente: DBO, 4T 2020

RETORNOS Y DIVIDENDOS

El Fondo inició en agosto del año 2018, pasando por un periodo de inversión y luego de adaptación de los departamentos de forma que queden listos para ser ocupados. A partir del segundo semestre de 2020 se llegó a la ocupación estructural esperada, permitiendo el reparto de dividendos los últimos trimestres.

Rentabilidades

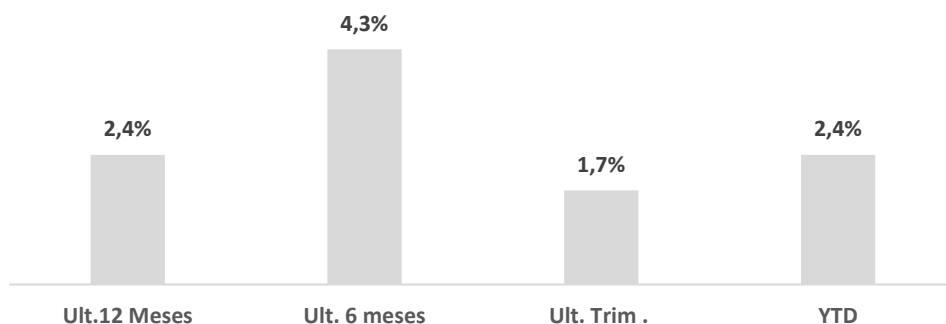
	4to Trim. 2019	1er Trim. 2020	2do Trim. 2020	3er Trim. 2020	4to Trim. 2020	Ult.12 Meses	Ult. 6 meses	Ult. Trim .	YTD
Nominal	2,1%	-2,7%	0,8%	2,6%	1,7%	2,4%	4,3%	1,7%	2,4%
Real	1,1%	-3,6%	0,5%	2,5%	0,5%	-0,3%	3,0%	0,5%	-0,3%

Repartos

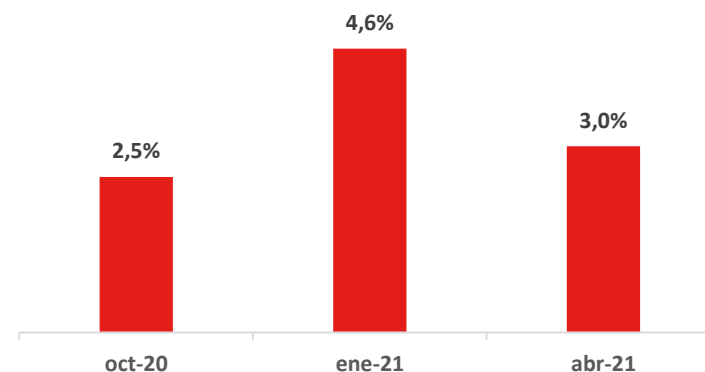
Reparto	Fecha	\$ por Cuota
Reparto de Capital	1 Abril, 2021	7,85
Reparto de Capital	21 Enero, 2021	3,14
Dividendo N°2	21 Enero, 2021	8,83
Dividendo N°1	28 Octubre, 2020	6,49

Rentabilidades Nominales

Al 31 de Diciembre, 2021



Dividend Yield Anualizado



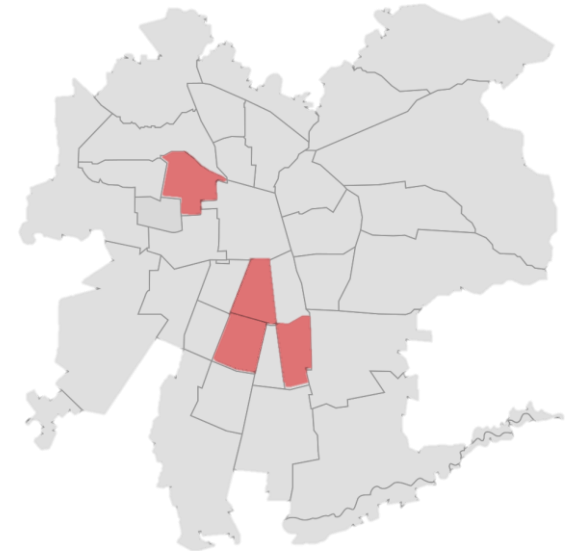
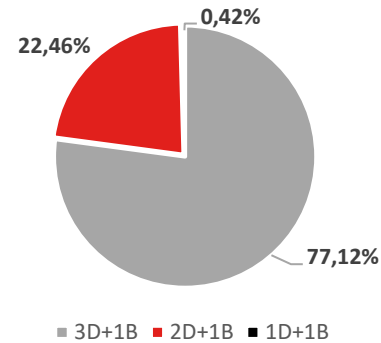
100% AUM en Renta Residencial

236 departamentos en distintos edificios

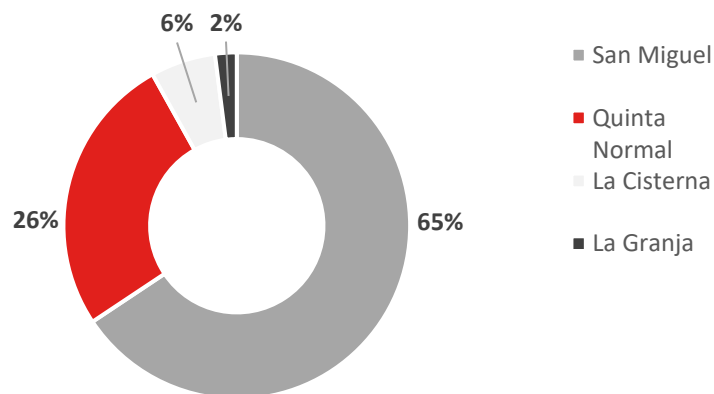
10.843 m²

Cap Rate Bruto 5,9%

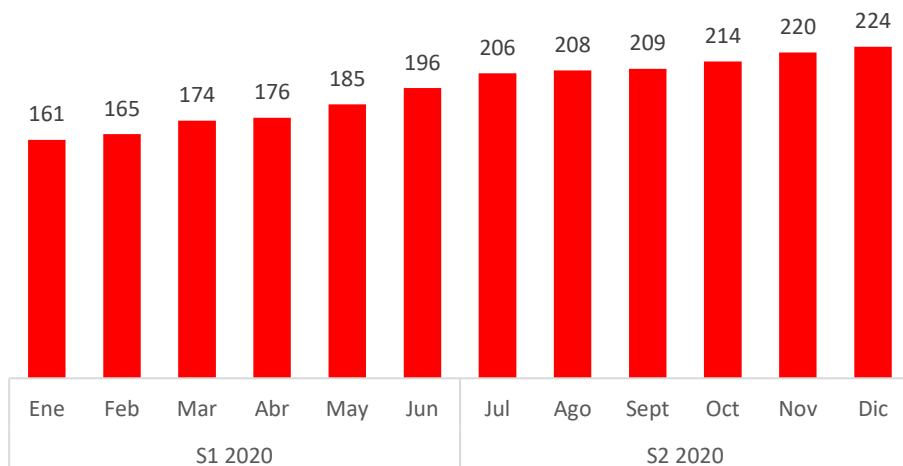
Tipología Departamentos



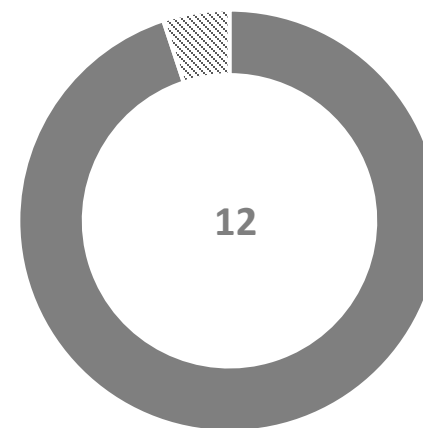
Ubicación en Sectores Consolidados



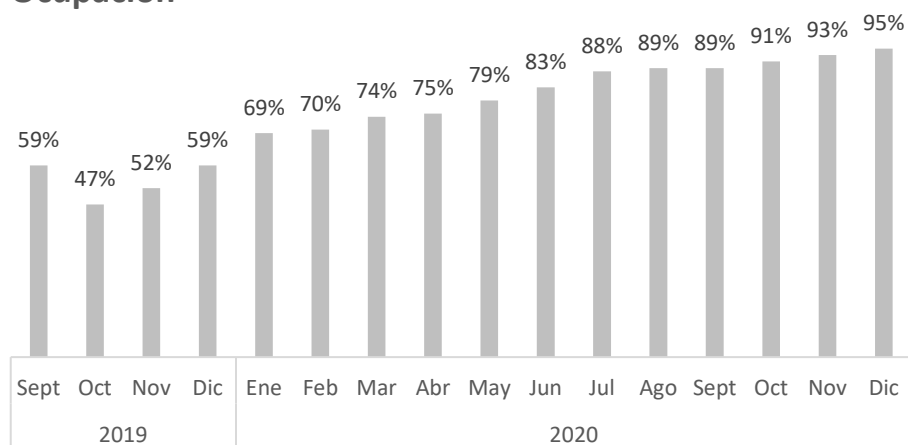
Deptos. Arrendados Acumulados



N° Propiedades que faltan por arrendar



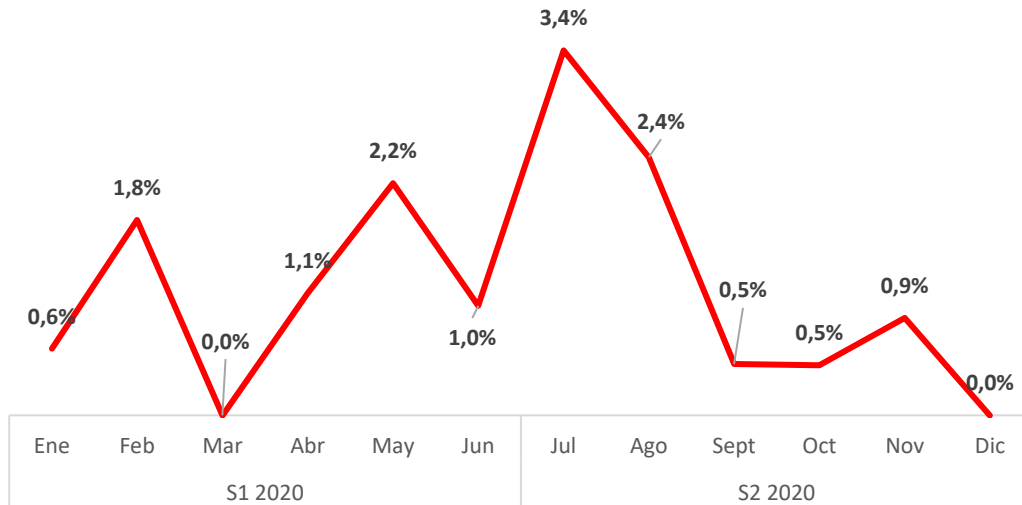
Ocupación



En el gran Santiago, la ocupación total promedio para el cuarto trimestre del año 2020 fue 86,8% (BDO, 4T 2020). Por otra parte, en el informe residencial de Colliers para este mismo semestre, se muestra que la tasa de ocupación para la Cisterna fue 92% y para San Miguel 96%.

WEG-3 ha mantenido una ocupación buena en comparación al mercado.

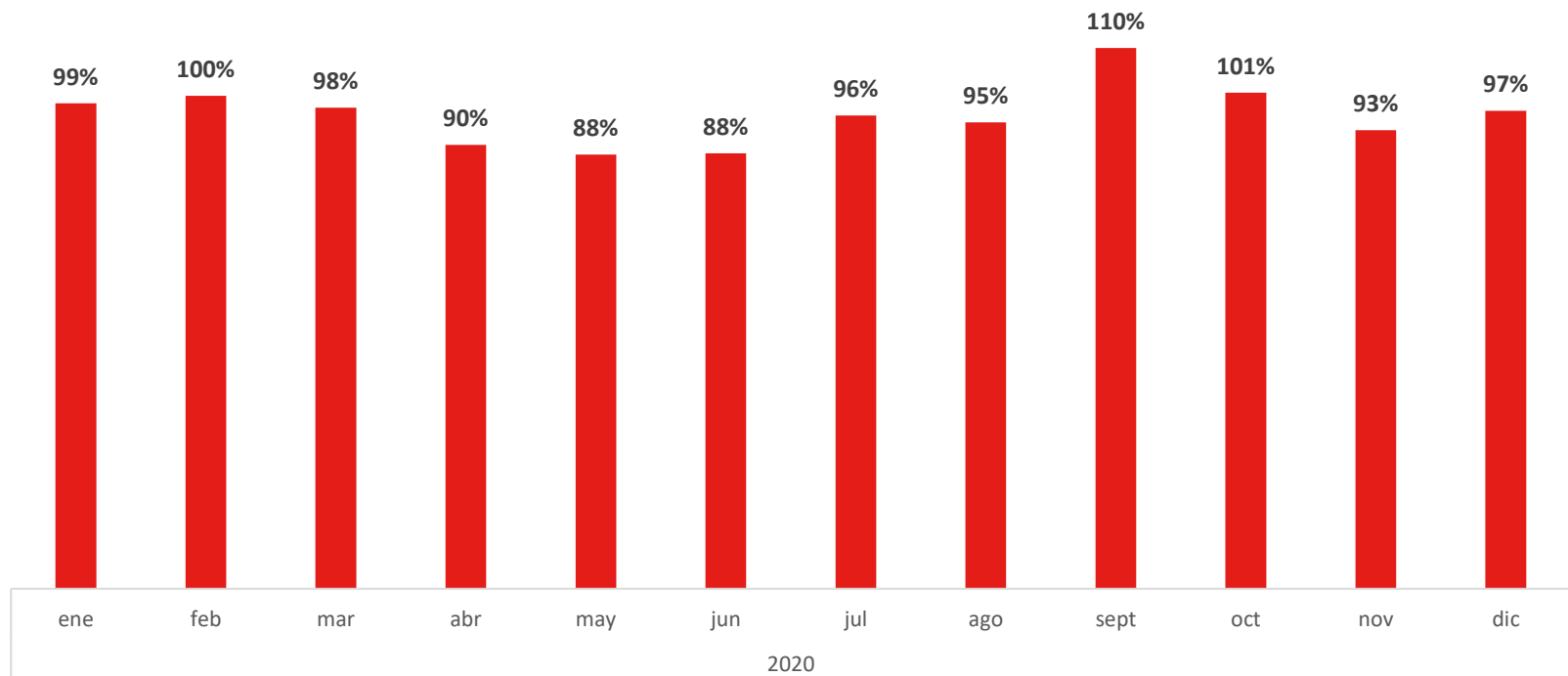
Porcentaje de Rotación del Total Arrendado



**Promedio de rotación
mensual 2020:
1,2%**

Promedio anual	1T	2T	3T	4T
96,4%	98,9%	88,9%	100,3%	97,0%

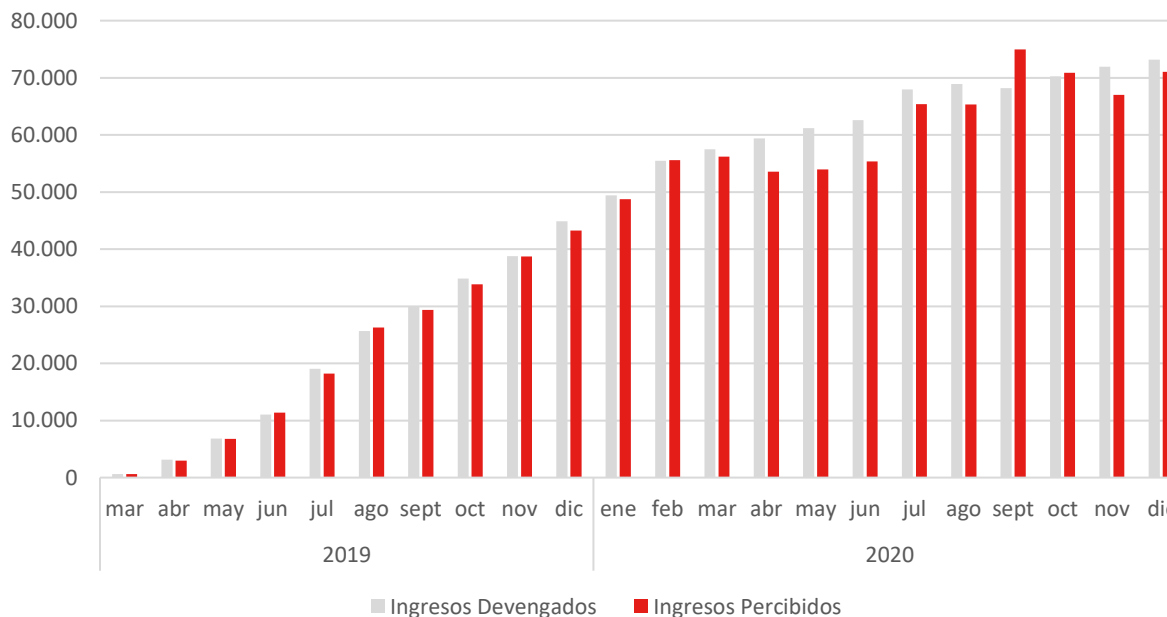
Recaudación percibida vs Devengada



Se puede observar a continuación que históricamente los ingresos recibidos fueron similares a los devengados, hasta abril del 2020, donde el monto recibido fue menor.

Esto se debe principalmente al efecto pandemia, sin embargo, la diferencia entre lo recibido y lo devengado ha disminuido con los meses, y en septiembre 2020 la situación fue totalmente lo contrario. Con el levantamiento de las cuarentenas y la reapertura de gran parte del comercio, las personas comenzaron a ponerse al día. El último trimestre la situación volvió a la normalidad.

Ingresos por concepto de arriendos (miles de pesos)



CONCLUSIÓN

El Fondo tiene una serie de características que lo convierten destacable:

- Mayor Liquidez: Inversión en **departamentos** ubicados en la **Región Metropolitana**. Focalizado en propiedades de **UF 2.000**. Esto nos permite ser capaces de vender unidades sueltas y aprovechar oportunidades de mercado.
- Excelente calidad: Departamentos en edificios contruidos y administrados por **Maestra**.
- **J-Curve baja**, dado que se invierte en departamentos de edificios que ya están en su **proceso de construcción**.
Generación de **ingresos por renta con mayor velocidad que competencia**
- **Experiencia en administración de propiedades**: **WEG AGF** cuenta con la **administración de más de 3.500 propiedades** de sus Fondos, por lo que cuenta con **experiencia** en cuanto a **conocer el comportamiento del mercado focalizado en UF 2.000**.



Los Militares 5953, Oficina 1601, Las Condes, Santiago de Chile
wegcapital.cl

EEFF WEG Rentas

	Nota Nº	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	8.854	25.693
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	5.482	4.747
Otros activos no financieros corrientes	7	206.956	200.321
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11 (b)	46.000	-
Activos por impuestos corrientes	8 (a)	1.046	1.046
Total activos corrientes		268.338	231.807
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	14.459.248	14.118.838
Activos por impuestos diferidos	8 (d)	-	35.669
Total activos no corrientes		14.459.248	14.154.507
TOTAL ACTIVOS		14.727.586	14.386.314

	Nota Nº	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	10 (b)	46.899	45.594
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	29.074	3.503
Ingresos anticipados	13	1.458	-
Pasivos por impuestos corrientes	8 (a)	77	617
Otros pasivos no financieros corrientes	14	70.660	44.580
Total pasivos corrientes		148.168	94.294
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	10 (c)	7.974.373	7.765.788
Pasivo por impuestos diferidos	8 (d)	4.049	-
Total pasivos no corrientes		7.978.422	7.765.788
Total Pasivo		8.126.590	7.860.082
Patrimonio			
Capital pagado	15 (a)	6.446.010	6.428.007
Ganancias acumuladas		154.986	98.225
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		6.600.996	6.526.232
Participaciones no controladoras		-	-
Total Patrimonio		6.600.996	6.526.232
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		14.727.586	14.386.314

	Nota Nº	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
ESTADOS DE RESULTADOS			
Ingresos por actividades ordinarias	16	790.030	217.421
Costo de ventas	17	- 249.270	- 149.940
Ganancia bruta		540.760	67.481
Gasto de administración	18	- 16.136	- 39.642
Ganancias (pérdidas) de activos medidos al valor razonable	19	- 145.615	254.275
Ingresos financieros	20	128	4.651
Costos financieros	21	- 312.461	- 277.468
Resultado por unidades de reajuste	22	243.803	49.433
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		310.479	58.730
Gasto por impuestos a las ganancias	8 (b)	- 39.718	35.669
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		270.761	94.399
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		270.761	94.399
Ganancia o (Pérdida) Atribuible a :			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		270.761	94.399
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		270.761	94.399
GANANCIAS (PÉRDIDA) POR ACCION			
Acciones comunes			
Ganancia (pérdida) básica por acción		420,0443	153,7443
Acciones comunes diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción		420,0443	153,7443