



FONDO DE INVERSIÓN WEG-3

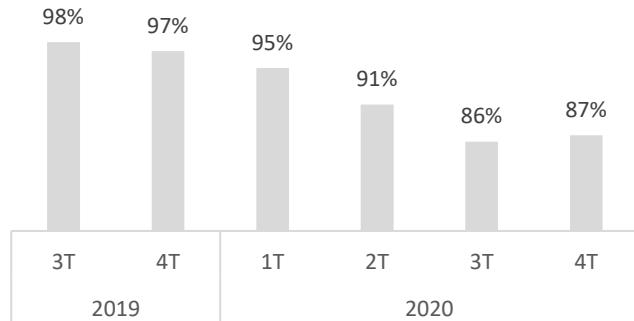
Análisis razonado a diciembre 2020



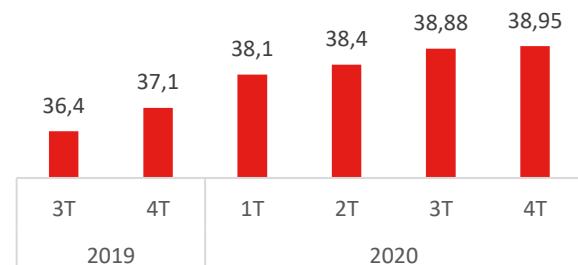
Abril 2021

MERCADO

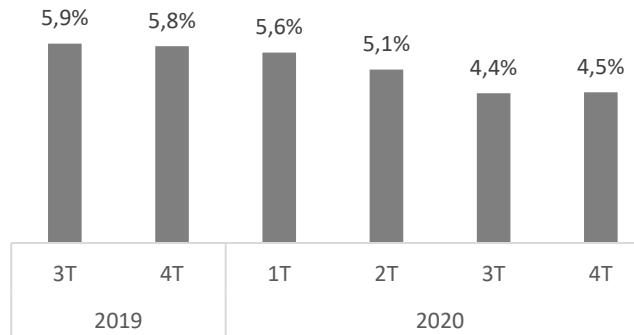
Promedio Ocupación Total



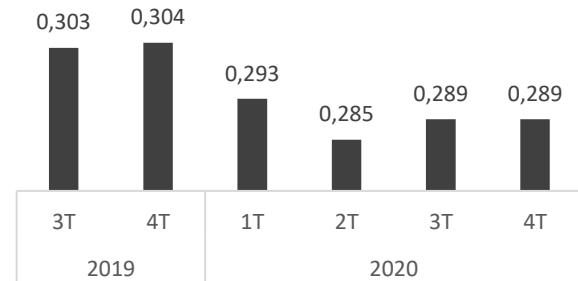
Superficie Promedio m²



Cap Rate Bruto



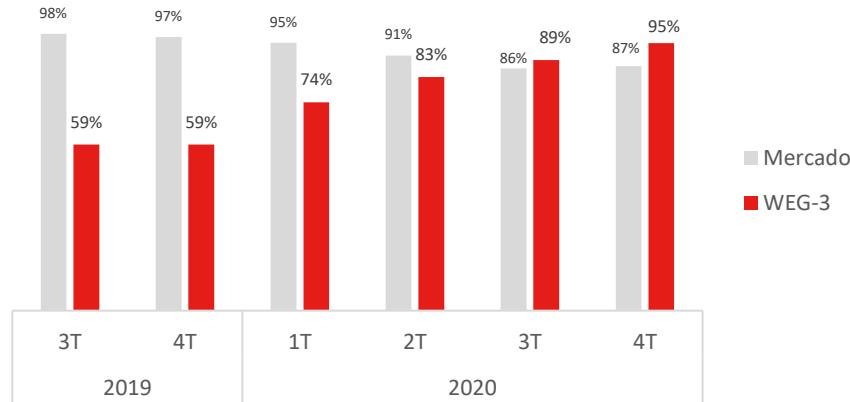
Valor Arriendo UF/m²



Fuente: DBO, 4T 2020

MERCADO

Promedio Ocupación Total

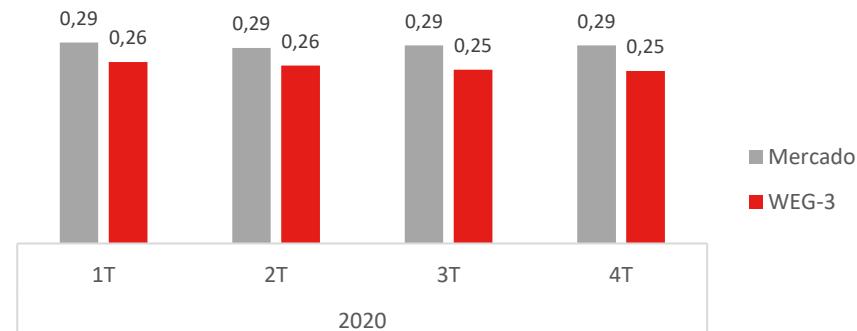


WEG-3 se demoró en llegar a la ocupación estructural de mercado, dado que estuvo en periodo de adaptación y arriendo de departamentos nuevos.

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

Valor Promedio Arriendo

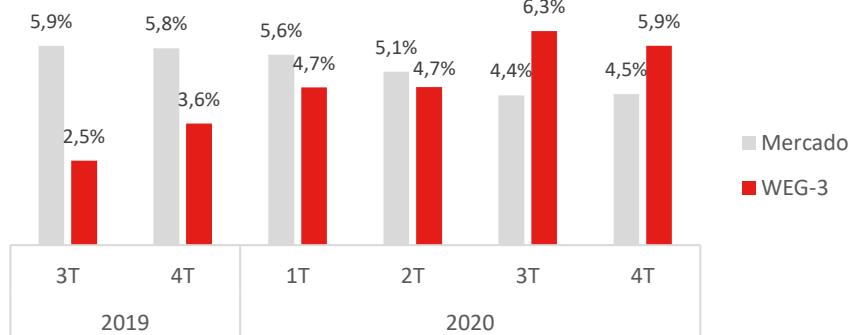
UF/m²



Fuente: DBO, 4T 2020

MERCADO

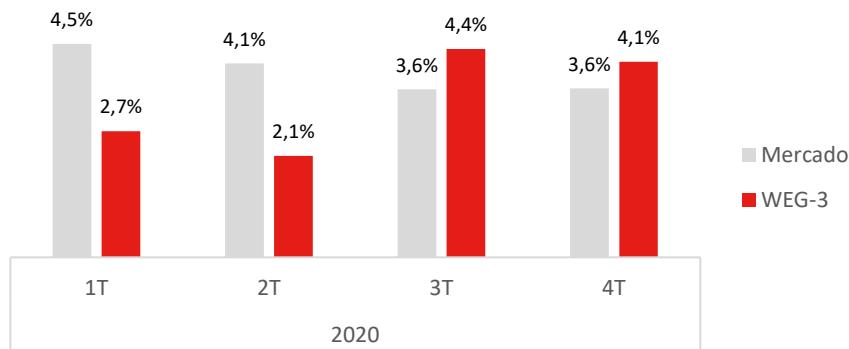
Cap Rate Bruto



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

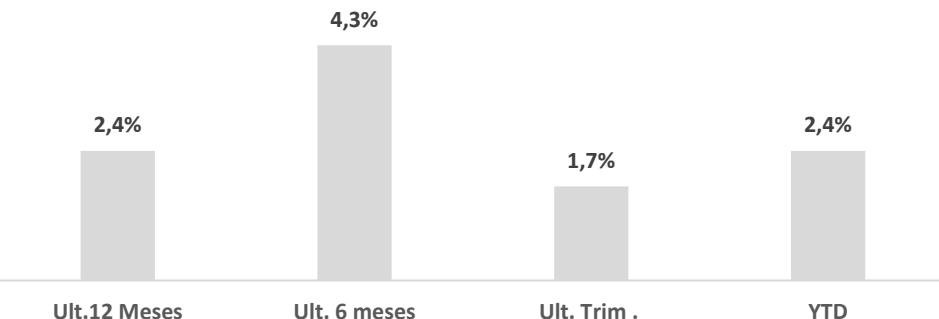
	4to Trim. 2019	1er Trim. 2020	2do Trim. 2020	3er Trim. 2020	4to Trim. 2020	Ult.12 Meses	Ult. 6 meses	Ult. Trim .	YTD
Nominal	2,1%	-2,7%	0,8%	2,6%	1,7%	2,4%	4,3%	1,7%	2,4%
Real	1,1%	-3,6%	0,5%	2,5%	0,5%	-0,3%	3,0%	0,5%	-0,3%

Repartos

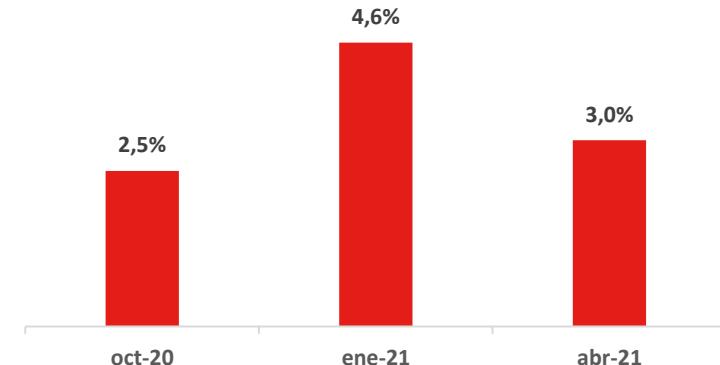
Reparto	Fecha	\$ por Cuota
Reparto de Capital	1 Abril, 2021	7,85
Reparto de Capital	21 Enero, 2021	3,14
Dividendo N°2	21 Enero, 2021	8,83
Dividendo N°1	28 Octubre, 2020	6,49

Rentabilidades Nominales

Al 31 de Diciembre, 2021



Dividend Yield Anualizado



PORTFOLIO

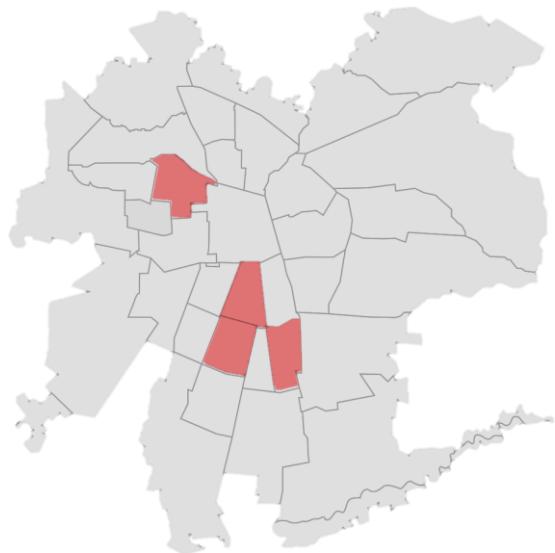
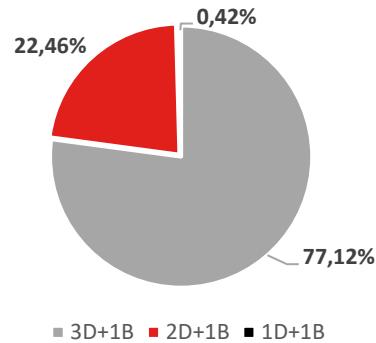
100% AUM en Renta Residencial

236 departamentos en distintos edificios

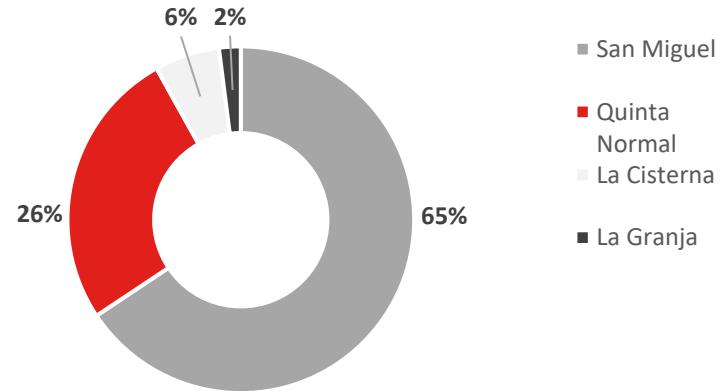
10.843 m²

Cap Rate Bruto 5,9%

Tipología Departamentos



Ubicación en Sectores Consolidados

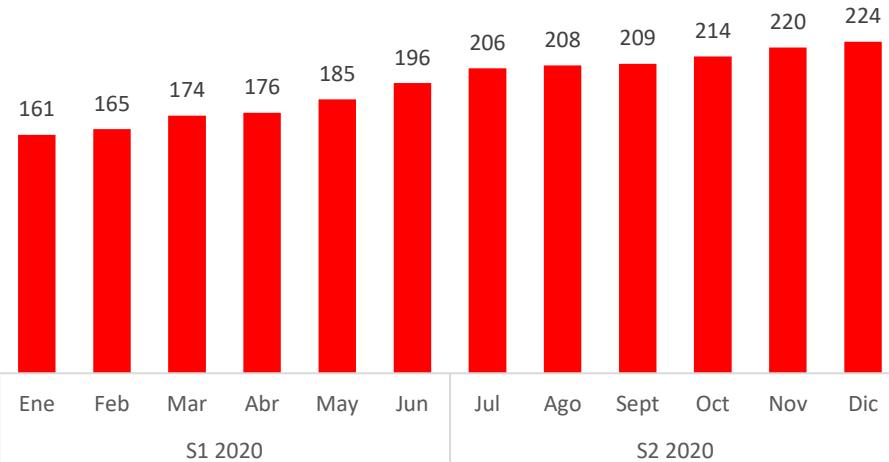


- San Miguel
- Quinta Normal
- La Cisterna
- La Granja

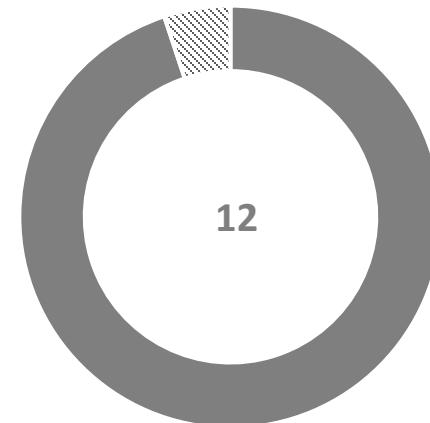


ARRIENDOS

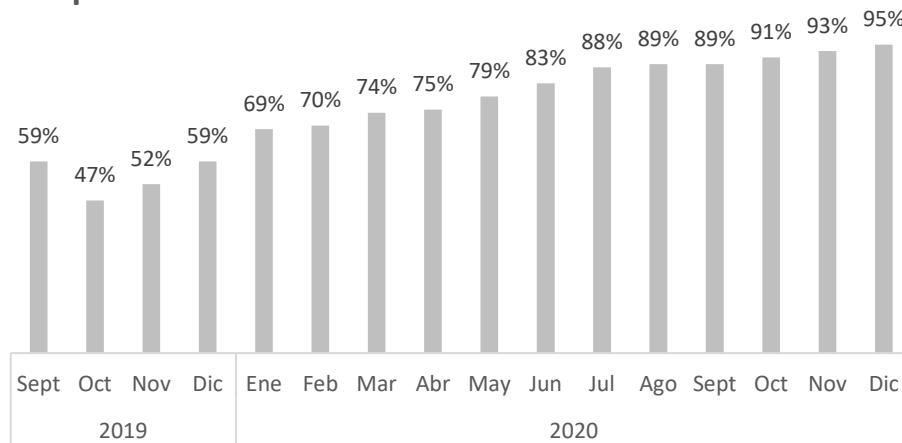
Deptos. Arrendados Acumulados



Nº Propiedades que faltan por arrendar



Ocupación

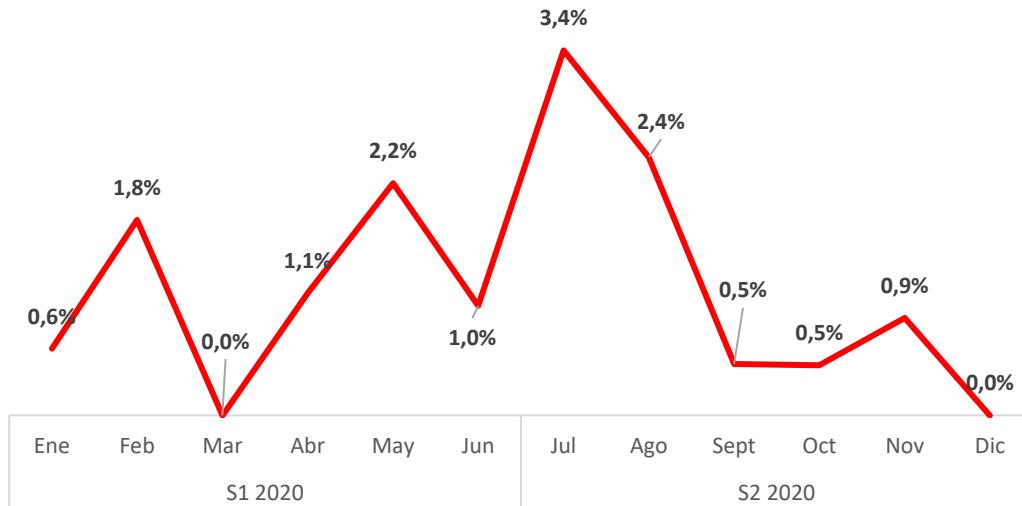


En el gran Santiago, la ocupación total promedio para el cuarto trimestre del año 2020 fue 86,8% (BDO, 4T 2020). Por otra parte, en el informe residencial de Colliers para este mismo semestre, se muestra que la tasa de ocupación para la Cisterna fue 92% y para San Miguel 96%.

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

ROTACIÓN

Porcentaje de Rotación del Total Arrendado

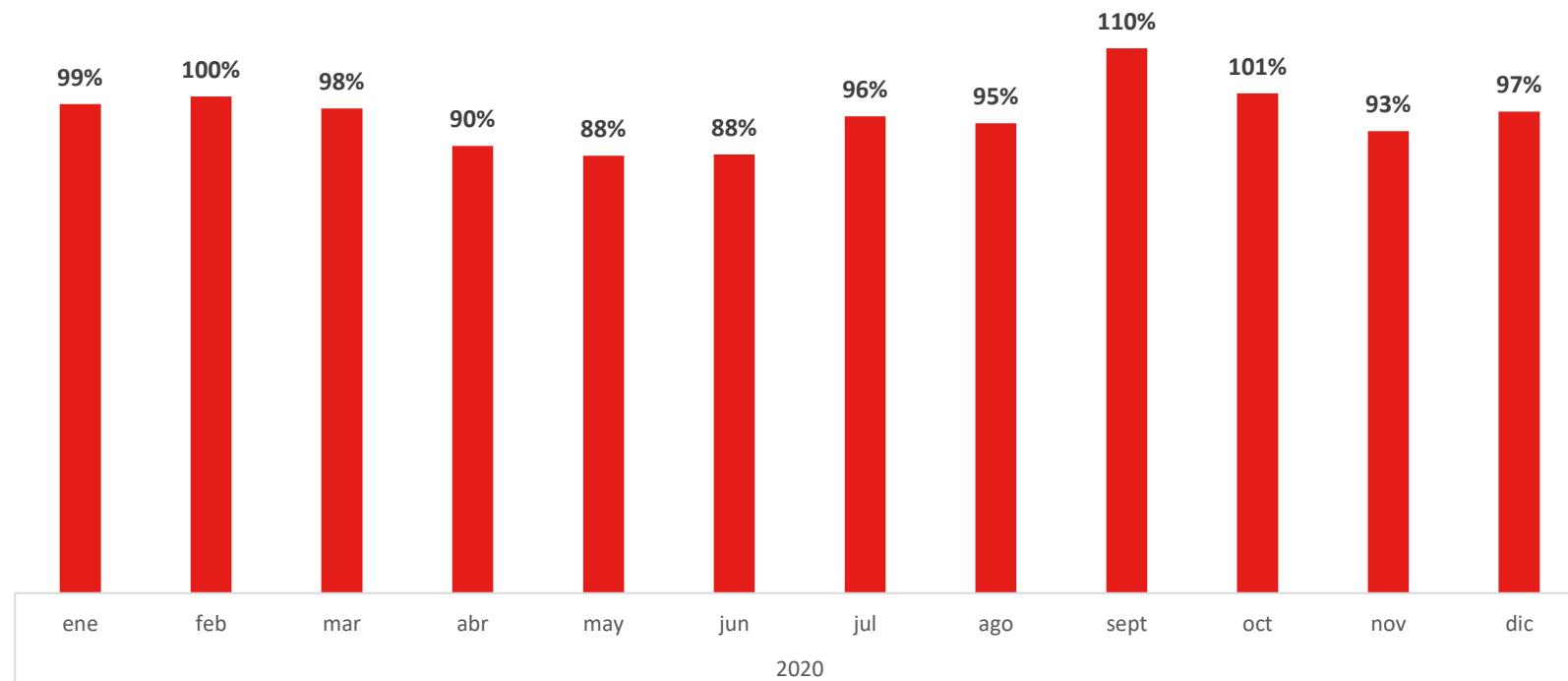


**Promedio de rotación
mensual 2020:
1,2%**

RECAUDACIÓN

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

Recaudación percibida vs Devengada

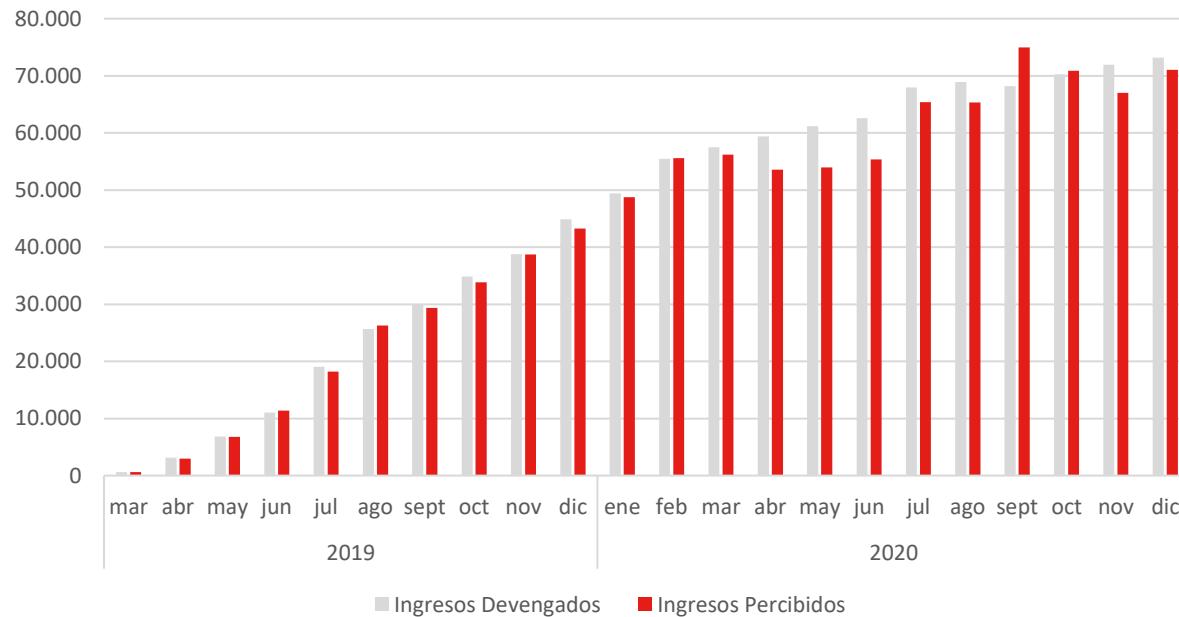


INGRESOS WEG RENTAS

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

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 construidos 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
wecapital.cl

EEFF WEG Rentas

BALANCE WEG RENTAS

	Nota Nº	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$		Nota Nº	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS							
Activos corrientes							
Efectivo y Equivalentes al Efectivo							
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	8.854	25.693		10 (b)	46.899	45.594
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	5.482	4.747		12	29.074	3.503
Otros activos no financieros corrientes	7	206.956	200.321		13	1.458	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11 (b)	46.000	-		8 (a)	77	617
Activos por impuestos corrientes	8 (a)	1.046	1.046		14	70.660	44.580
Total activos corrientes		268.338	231.807			148.168	94.294
Activos no corrientes							
Propiedades de inversión	9	14.459.248	14.118.838		10 (c)	7.974.373	7.765.788
Activos por impuestos diferidos	8 (d)	-	35.669		8 (d)	4.049	-
Total activos no corrientes		14.459.248	14.154.507			7.978.422	7.765.788
TOTAL ACTIVOS		14.727.586	14.386.314			8.126.590	7.860.082
PASIVOS							
Pasivos corrientes							
Otros pasivos financieros corrientes							
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar							
Ingresos anticipados							
Pasivos por impuestos corrientes							
Otros pasivos no financieros corrientes							
Total pasivos corrientes							
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros no corrientes							
Pasivo por impuestos diferidos							
Total pasivos no corrientes							
Total Pasivo							
Patrimonio							
Capital pagado							
Ganancias acumuladas							
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora							
Participaciones no controladoras							
Total Patrimonio							
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO							
		14.727.586	14.386.314				

ESTADO DE RESULTADOS WEG RENTAS

Nota	01-01-2020 31-12-2020	01-01-2019 31-12-2019
Nº	M\$	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