

FONDO DE INVERSIÓN **WEG-1**

Mayo, 2021



## Deuda Privada con Respaldo Inmobiliario

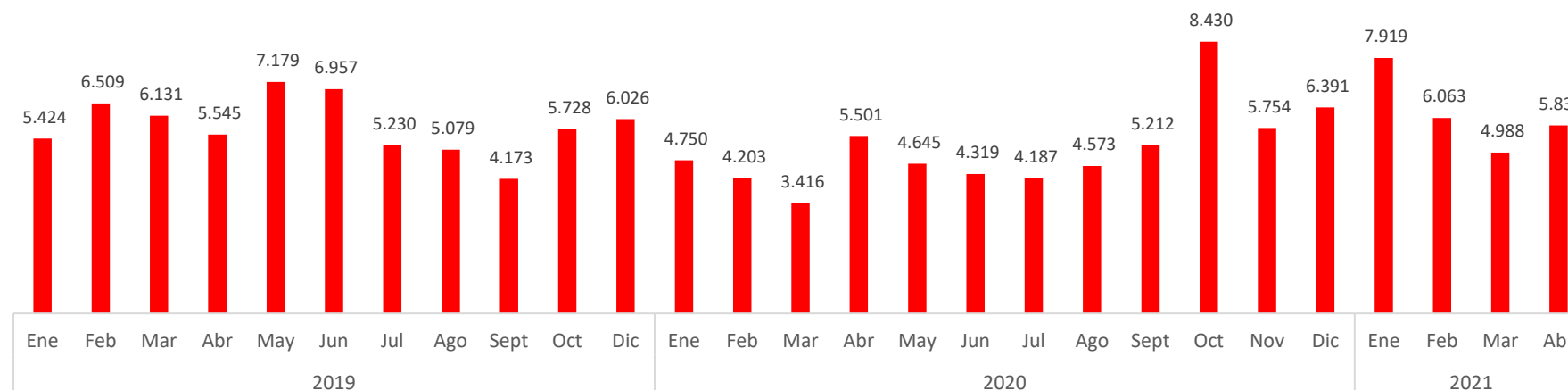
Real	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Acum.
<b>2016</b>		0,9%	0,8%	1,4%	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%	0,7%	0,8%	0,7%	0,8%	<b>9,5%</b>
<b>2017</b>	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,9%	0,6%	0,7%	<b>8,2%</b>
<b>2018</b>	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	<b>7,2%</b>
<b>2019</b>	0,6%	0,6%	0,7%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	<b>6,9%</b>
<b>2020</b>	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,7%	0,8%	<b>7,3%</b>
<b>2021</b>	0,6%	0,5%	0,6%	<b>0,5%</b>									<b>2,1%</b>

# UF + 7,3%

Retorno año 2020

## Dividendos (\$)

Fondo reparte mensualmente el 100% del Beneficio Neto Percibido



# 6,4%

Dividend Yield  
Promedio Histórico

Fondo Público cuyo objetivo es generar renta residencial, entregar un retorno de **UF + 8% anual** y **entregar dividendos mensuales**.

El Fondo compra **propiedades con contratos de arriendo con promesa de compra venta** a una empresa inmobiliaria. Las propiedades se registran en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del Fondo. **Adicionalmente compra carteras de leasing o mutuos.**

Las **propiedades pertenecen al Fondo**, tienen un valor cercano a UF 1.000 y sus contratos de UF 700. Pero debido al subsidio que recibe el arrendatario, o su aporte inicial, la compra por parte del Fondo se hace a un precio menor al valor que la inmobiliaria compró la propiedad.

Mensualmente, el Fondo recibe un pago por arriendo y otro por el pago parcial del precio. Este monto a su vez se entrega a los aportantes habiendo descontado antes comisión y gastos.

Si el arrendatario no paga el arriendo, el contrato se termina, y el Fondo que es el dueño de la propiedad, debe venderla.

La compra de propiedades, su arriendo y posterior cobranza lo hace **Servihabit** (registrada en CMF ex SVS).

## PORTFOLIO MANAGERS



**Fernando Gardeweg**

Portfolio Manager

Desde 2016



**Eduardo Escaffi**

Portfolio Manager

Desde 2016

Tanto el Fondo de Inversión WEG-1 como la empresa Servihabit, encargada de la gestión de contratos del Fondo, tienen Clasificación de Riesgo otorgada por Humphreys.



“Entre las fortalezas de WEG-1 FI, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas en “Primera Clase Nivel 2” destaca que sus inversiones se han enmarcado consistentemente dentro de su propósito de inversión en el tiempo de operación del Fondo, situación que se espera que se mantenga a futuro dada la claridad del reglamento del Fondo como también por los límites que establece. Además, la Administradora presenta estándares aceptables en lo que refiere a su gestión, según la evaluación interna realizada por *Humphreys*, en particular en lo relativo a la compra de los activos propios del fondo evaluado.”

“Entre las fortalezas de Servihabit , que sirven de fundamento para la clasificación de su calidad de administrador primario de activos en “Categoría CA2”, se encuentra la experiencia de su directorio y gerencia en la administración de empresas de leasing, seguros, universidades, AFP y empresas financieras en general. También se valora el hecho de que la empresa ha dado un énfasis en la seguridad de la información y desarrollo de sistemas, con la contratación de plataformas especializadas en tales materias.”

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Cuotas	Primera Clase Nivel 2
Tendencia	Estable
Estados Financieros	Junio 2020
Administradora	WEG Administradora General de Fondos S.A.

Categoría de riesgo	
Tipo de Instrumento	Categoría
Calidad de la Administración	CA2 <sup>1</sup>
Tendencia	Estable <sup>2</sup>
Estados Financieros	Septiembre 2020 <sup>3</sup>

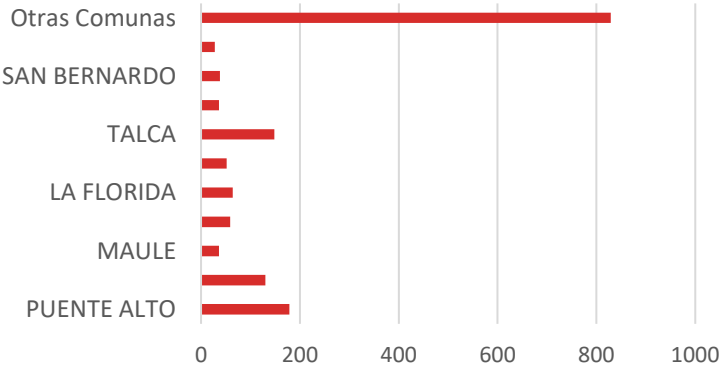
# CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS



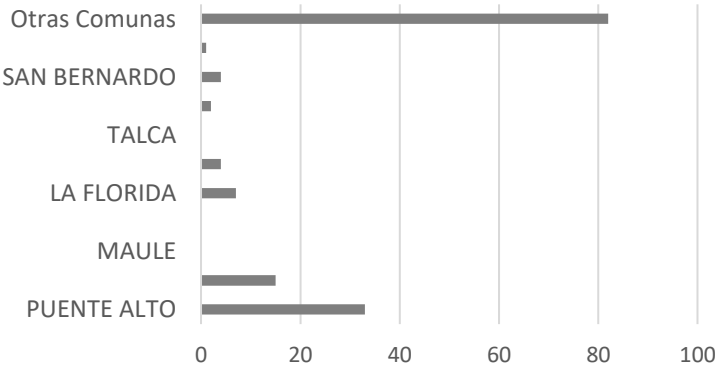
El Fondo tiene 1.671 propiedades, las cuales cuentan con una amplia diversificación por comuna y región.  
Las casas usadas se concentran en Santiago, mientras que las casas nuevas se concentran en regiones.



Leasing Habitacional



Mutuos Habitacionales



## COMPRAS DE CONTRATOS

A diciembre 2020 el Fondo ha registrado 154 culminaciones de contrato, por venta o prepago.

El Fondo adquiere las propiedades con nuevos aportes de capital o mediante el uso de una línea bancaria con el Banco Security.

	Mes	N° Contratos	Valor compra Contratos UF	Años Contrato Promedio	Arriendo Promedio	Valor Contrato/ valor compra propiedad	Valor Contrato/ valor tasación propiedad
<b>2016</b>	dic	144	111.024	19	7,50	72%	58%
<b>2017</b>	dic	181	186.208	19	9,40	73%	60%
<b>2018</b>	dic	387	465.644	20	10,40	74%	65%
<b>2019</b>	dic	896	696.686	19	9,40	76%	61%
<b>2020</b>	dic	261	376.403	20	12,78	80%	75%
<b>Total</b>		<b>1.869</b>	<b>1.835.965</b>	<b>20</b>	<b>10,4</b>	<b>76%</b>	<b>64%</b>

## INDICADORES DE CARTERA

Los contratos con garantía estatal son los que cuentan con subsidio a la compra de la propiedad, además estos cuentan con seguro ante un remate, seguros de desempleo y subsidio al buen pagador (los que pagan al día sus arriendos).

El Fondo no remata las propiedades, las vende, no se ha utilizado el seguro de remate.

El Fondo no tiene riesgo de prepago.

Principales indicadores de la cartera	dic-16	dic-17	dic-18	sept-19	dic-19	mar-20	jun-20	sept-20	dic-20
Monto de la Cartera (UF)	110.658	288.230	634.854	1.576.881	1.546.990	1.567.064	1.576.168	1.694.530	1.837.740
Número de Contratos	144	320	698	1.345	1.533	1.596	1.604	1.671	1.715
Plazo Promedio contratos (meses)	217	214	232	175	174	209	208	207	207
Valor Promedio Compra Propiedades (UF)	897	1.067	1.082	897	904	929	946	970	999
Tasación Promedio Propiedades (UF)	1.185	1.373	1.445	1.307	1.310	1.321	1.344	1.363	1.374
Valor Promedio Contratos (UF)	768	919	924	771	777	898	901	936	953
Arriendo Promedio Mensual (UF)	7,6	8,7	9,7	8,8	8,9	12,0	12,2	12,3	12,8
Duration Promedio (años)	8,2	8,2	6,8	5,6	5,5	6,6	6,6	6,6	6,6
Interés de los Contratos (UF + )	12,0%	12,0%	11,2%	11,0%	10,9%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
Interés Promedio Compra CLH (UF + )	10,1%	9,9%	9,4%	8,9%	8,9%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Relación Valor Ctos. + Garantía/ Valor Propiedades	74%	74%	72%	57%	58%	67%	67%	67%	67%
Relación Arriendo / Renta arrendatarios	18%	18%	20%	20%	20%	19%	19%	19%	20%
Carga Financiera / Renta arrendatarios	26%	25%	20%	20%	20%	19%	19%	19%	20%
% Contratos con Garantía Estatal	31%	40%	57%	47%	47%	48%	49%	49%	49%

El monto por cobrar mayor a 12 meses corresponde a un 2,7% de la cartera. De este total, el 72% está con su proceso de cobranza judicial inicializado.

## Arriendos por Cobrar M\$

Fecha	dic-17	dic-18	sept-19	dic-19	mar-20	jun-20	sept-20	dic-20
1 a 3 meses	17.880	48.315	82.501	77.595	206.172	168.883	139.814	147.906
4 a 11 meses	86.562	229.894	482.229	704.606	639.809	636.253	595.877	635.446
Más de 12 meses	57.613	162.055	409.846	571.275	667.149	1.044.190	1.279.021	1.466.015
<b>Total</b>	<b>162.055</b>	<b>440.264</b>	<b>974.576</b>	<b>1.353.476</b>	<b>1.513.130</b>	<b>1.849.326</b>	<b>2.014.712</b>	<b>2.249.367</b>

## Arriendos por Cobrar % atrasado sobre la cartera total

Fecha	dic-17	dic-18	sept-19	dic-19	mar-20	jun-20	sept-20	dic-20
1 a 3 meses	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,5%	0,4%	0,3%	0,3%
4 a 11 meses	1,1%	1,1%	1,1%	1,6%	1,4%	1,4%	1,2%	1,2%
Más de 12 meses	0,7%	0,8%	0,9%	1,3%	1,5%	2,3%	2,6%	2,7%
<b>Total</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,2%</b>

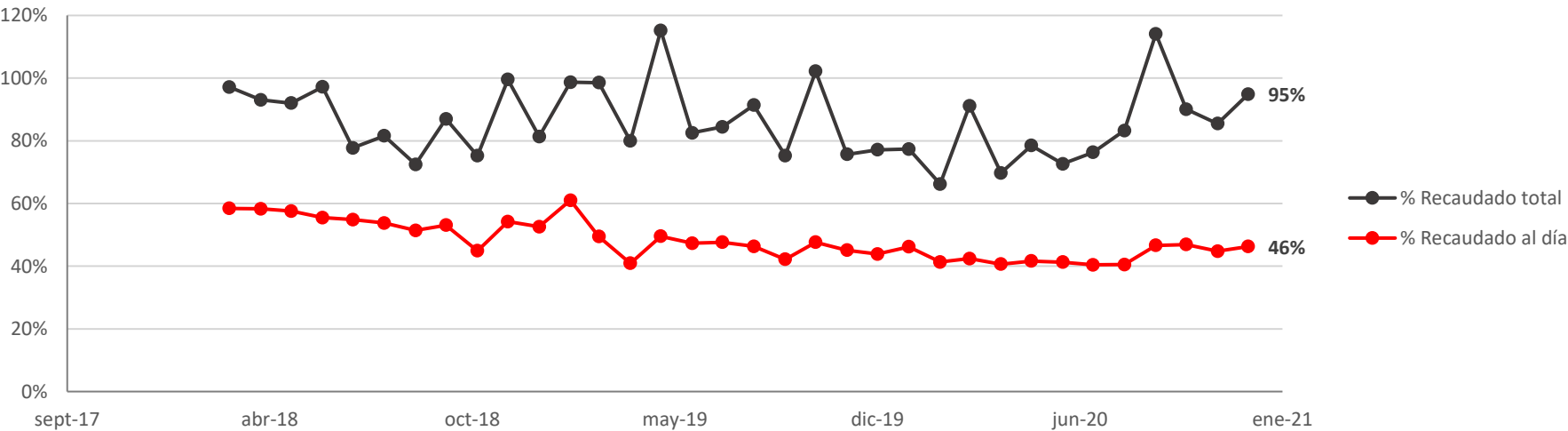


# COMPORTAMIENTO DE LA COBRANZA DE LOS ARRIENDOS



Recaudación Trimestral Fondo WEG-1										
Cifras en UF	sept-18	dic-18	mar-19	jun-19	sept-19	dic-19	mar-20	jun-20	sept-20	dic-20
Cupones devengados	13.160	16.465	21.908	29.392	33.474	37.628	41.762	43.502	45.086	46.948
Cupones Pagados (A)	7.009	8.361	11.855	13.531	15.169	17.111	18.078	17.927	19.190	21.594
% Recaudado	53%	51%	54%	46%	45%	45%	43%	41%	43%	46%
Recuperaciones (B)	3.139	6.053	8.653	13.684	12.817	14.689	14.617	14.099	22.032	20.732
Recaudación Total (A+B)	10.148	14.414	20.508	27.216	27.986	31.800	32.696	32.025	41.222	42.326
% Recaudado/Devengo	77%	88%	94%	93%	84%	85%	78%	74%	91%	90%

## Nivel de Recaudaciones



Este gráfico presenta la evolución de niveles de recaudación. La recaudación total presenta un comportamiento más inestable debido al pago semanal del proveedor y al corte mensual. Por otro lado, la evolución de pagos al día es más estable, mostrando que los pagos al día no llegan los últimos días del mes.

Al quinto mes de atraso se comienza el proceso de cobranza judicial.

Si un arrendatario paga, aunque sea parcialmente, su deuda no se prosigue con el desalojo.

A la fecha hay 7 casos con sentencia judicial emitida y se está a la espera de la venta de la propiedad para que el Fondo recupere la deuda acumulada.

**Exposición Neta por nivel de atraso**

Nivel atraso	# Contratos morosos	Total deuda Contratos + Cuotas	Valor tasación <sup>(**)</sup> contratos atrasados	Exposición Neta	LTV
12 cuotas	79	40.007	72.203	32.197	55%
13 a 24 cuotas	186	174.450	248.593	74.143	70%
>24 cuotas	59	62.263	85.538	23.275	73%
Sentenciados <sup>(*)</sup>	7	8.306	9.323	1.017	89%

(\*): Estos contratos se encuentran liquidados, por lo que no tienen saldo insoluto, sólo deuda

(\*\*): Los valores de tasación corresponden al valor de la propiedad al momento de compra

## RIESGOS

- Desalojo y posterior venta de las propiedades del Fondo: desde octubre del 2019 no se pueden realizar desalojos de las propiedades sentenciadas del Fondo, esto demora y ha hecho difícil la recuperación de los arriendos adeudados.
- Pagos Presenciales: muchos arrendatarios realizaban sus pagos en forma presencial en las oficinas de Servihabit, producto de la cuarentena esto ha dificultado el pago. También ha hecho más difícil la cobranza pre judicial, ya que esta también se realiza en las oficinas de Servihabit en el centro de Santiago.
- Riesgo prepago por portabilidad financiera
- Nuevas leyes que impidan el cobro y desalojo de los deudores

## OPORTUNIDADES

- Se obtuvo un financiamiento de UF 500.000 con el banco Security, mediante una línea rotativa, a una tasa TAB (360) + 2,3%. Esto ha permitido seguir comprando contratos y a tasas mejores que anteriormente.
- Nueva norma de calce que permitirá que las cuotas del Fondo sirvan como reserva técnica a las compañías de seguros.
- Una vez normalizado el mercado se verá la posibilidad de emitir un bono de LP por el Fondo, para esto se está trabajando en la clasificación de riesgo del Fondo y se propondrá una extensión del plazo de vencimiento actual del Fondo (dic 2022).



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