

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG 1

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión WEG 1

Hemos efectuado la auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión WEG 1, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de WEG Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión WEG 1 al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos, Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros de Fondo de Inversión WEG 1 por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 26 de marzo de 2019.

Otros asuntos, Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los Estados Complementarios, que comprenden el resumen de la cartera e inversiones, estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en el anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacente utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Fernando Dughman N.
EY Audit SpA

Santiago, 31 de marzo de 2020



Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo
- Notas a los Estados Financieros
- Estados Complementarios

\$: Obras expresadas en pesos chilenos
M\$: Obras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Obras expresadas en unidad de fomento

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| ACTIVOS | Notas | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | |
|--|-------|-------------------|--|-------------------|--|
| | | M\$ | | M\$ | |
| Activos corrientes | | | | | |
| Efectivo y efectivo equivalente | (6) | 3.522.194 | | 251.937 | |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados | (7) | - | | - | |
| Activos financieros al costo amortizado | | - | | - | |
| Quetas y documentos por cobrar por operaciones | (13a) | 2.521.296 | | 440.264 | |
| Otros documentos y cuentas por cobrar | (15a) | 9.130 | | - | |
| Otros Activos | (16) | - | | - | |
| Total activos corrientes | | 6.052.620 | | 692.201 | |
| Activos no corrientes | | | | | |
| Activos financieros al costo amortizado | (8a) | 38.187.355 | | 20.285.185 | |
| Total activos no corrientes | | 38.187.355 | | 20.285.185 | |
| Total activos | | 44.239.975 | | 20.977.386 | |
| PASIVOS | | | | | |
| Pasivos corrientes | | | | | |
| Quetas y documentos por pagar por operaciones | (13b) | 1.195.549 | | 16.076 | |
| Remuneraciones Sociedad Administradora | (14) | 153.079 | | 71.511 | |
| Otros documentos y cuentas por pagar | (15b) | 1.146 | | 128.448 | |
| Otros Pasivos | (16b) | 36.617 | | 60 | |
| Total pasivos corrientes | | 1.386.391 | | 216.095 | |
| Total pasivos | | 1.386.391 | | 216.095 | |
| PATRIMONIO NETO | | | | | |
| Aportes | | 40.340.656 | | 19.847.675 | |
| Resultados acumulados | | 913.616 | | 291.613 | |
| Resultado del ejercicio | | 3.252.545 | | 1.400.197 | |
| Dividendos provisorios | | (1.653.233) | | (778.194) | |
| Total patrimonio neto | | 42.853.584 | | 20.761.291 | |
| Total pasivos y patrimonio neto | | 44.239.975 | | 20.977.386 | |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| | Notas | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Ingresos/pérdidas de la operación: | | | |
| Intereses y reajustes | (17) | 4.092.417 | 1.690.155 |
| Dividendos percibidos | | - | - |
| Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente | | 28.288 | 9.788 |
| Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados | | - | 221 |
| Resultado en venta de instrumentos financieros | | (111.186) | (14.985) |
| Otros | | <u>21.229</u> | - |
| Total ingresos netos de la operación | | <u>4.030.748</u> | <u>1.685.179</u> |
| Gastos: | | | |
| Comisión de administración | (25a) | (475.203) | (188.944) |
| Honorarios por custodia y administración | | - | - |
| Costo de transacción | (26) | (536) | (6.888) |
| Remuneración Comité Vigilancia | | (3.327) | (2.630) |
| Otros gastos de operación | (28) | <u>(297.204)</u> | <u>(85.131)</u> |
| Total gastos de operación | | <u>(776.270)</u> | <u>(283.593)</u> |
| Utilidad de la operación | | <u>3.254.478</u> | <u>1.401.586</u> |
| Gastos financieros | | | |
| Resultado del ejercicio | | <u>(1.933)</u> | <u>(1.389)</u> |
| | | <u>3.252.545</u> | <u>1.400.197</u> |
| Otros resultados integrales: | | | |
| Ajustes por conversión | | - | - |
| Resultado del ejercicio | | <u>3.252.545</u> | <u>1.400.197</u> |
| Total resultado integral | | <u>3.252.545</u> | <u>1.400.197</u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| | Aportes M\$ | Otras reservas | | | | Resultados acumulados M\$ | Resultado del ejercicio M\$ | Dividendos provisorios M\$ | Total M\$ |
|---|----------------|-------------------------------------|-------------------|--|--------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| | | Obertura de flujo de caja M\$ | Conversión M\$ | Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$ | Otras M\$ | | | | |
| Saldo inicial 01.01.2019 | 19.847.675 | - | - | - | - | 291.613 | 1.400.197 | (778.194) | 20.761.291 |
| Cambios contables | - | - | - | - | - | 291.613 | 1.400.197 | - | - |
| Subtotal | 19.847.675 | - | - | - | - | 291.613 | 1.400.197 | (778.194) | 20.761.291 |
| Aportes | 22.266.366 | - | - | - | - | - | - | - | 22.266.366 |
| Repartos de patrimonio | (1.572.611) | - | - | - | - | - | - | - | (1.572.611) |
| Repartos de dividendos | - | - | - | - | - | (778.194) | - | - | (1.653.233) (2.431.427) |
| Resultados integrales del ejercicio: | | | | | | | | | |
| - Resultado del ejercicio | - | - | - | - | - | 3.252.545 | - | - | 3.252.545 |
| - Otras resultados integrales | (200.774) | - | - | - | - | - | 1.400.197 | - | 577.420 |
| Otros movimientos | - | - | - | - | - | 1.400.197 | 778.194 | - | 577.420 |
| Saldo final al 31.12.2019 | 40.340.656 | - | - | - | - | 913.616 | 3.252.545 | (1.653.233) | 42.853.584 |
| <hr/> | | | | | | | | | |
| Otras reservas | | | | | | | | | |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación | | | | | | | | | |
| | | Obertura de flujo de caja M\$ | Conversión M\$ | Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$ | Otras M\$ | Total M\$ | Resultados acumulados M\$ | Resultado del ejercicio M\$ | Dividendos provisorios M\$ |
| Saldo inicial 01.01.2018 | 7.681.702 | - | - | - | - | 91.313 | 493.860 | (293.560) | 7.973.315 |
| Cambios contables | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Subtotal | 7.681.702 | - | - | - | - | 91.313 | 493.860 | (293.560) | 7.973.315 |
| Aportes | 12.305.528 | - | - | - | - | - | - | - | 12.305.528 |
| Repartos de patrimonio | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Repartos de dividendos | - | - | - | - | - | (293.560) | - | - | (778.194) (1.071.754) |
| Resultados integrales del ejercicio: | | | | | | | | | |
| - Resultado del ejercicio | - | - | - | - | - | 1.400.197 | - | - | 1.400.197 |
| - Otras resultados integrales | (139.555) | - | - | - | - | 493.860 | (493.860) | 293.560 | 154.005 |
| Saldo final al 31.12.2018 | 19.847.675 | - | - | - | - | 291.613 | 1.400.197 | (778.194) | 20.761.291 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| | Notas | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| Flujos de efectivo originados por actividades de la operación | | | |
| Compra de activos financieros | (8c) | (17.750.154) | (13.034.511) |
| Venta de activos financieros | | 3.826.896 | 458.372 |
| Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos | | - | 1.690.155 |
| Liquidación de instrumentos financieros | | - | - |
| Dividendos recibidos | | - | - |
| Cobranza de cuentas y documentos por cobrar | | - | - |
| Pago de cuentas y documentos por pagar | | (896.318) | (61.374) |
| Otros gastos de operación pagados | | (778.203) | (284.982) |
| Otros ingresos de operación percibidos | | - | - |
| Flujo neto utilizado en actividades de la operación | | (15.597.779) | (11.232.340) |
| Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento | | | |
| Obtención de préstamos | | - | - |
| Aportes | | 22.266.366 | 12.305.528 |
| Repartos de patrimonio | | (1.572.611) | - |
| Repartos de dividendos | | (1.653.233) | (778.194) |
| Otros | | (200.774) | (139.555) |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento | | 18.839.748 | 11.387.779 |
| Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente | | 3.241.969 | 155.439 |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente | (6) | 251.937 | 86.710 |
| Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente | | 28.288 | 9.788 |
| Saldo final de efectivo y efectivo equivalente | (6) | 3.522.194 | 251.937 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1 Información general

El Fondo denominado “Fondo de Inversión WEG - 1” (el “Fondo”) está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas y es administrado por WEG Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”) que fue autorizada mediante Resolución Exenta N°265 de fecha 10 de septiembre de 2015. Las oficinas de la Sociedad Administradora se encuentran ubicadas en Los Militares N°5953, oficina 1601, Las Condes, Santiago.

El objetivo del Fondo será invertir sus recursos principalmente en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellos regulados en la Ley N°19.281 de 1993, en adelante los “Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa”, y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley. Todo lo anterior, de acuerdo con las condiciones que al efecto imparta la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros).

El Fondo tendrá una duración de 7 años contados a partir del 15 de diciembre de 2015. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 2 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá celebrarse con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha el 11 de junio de 2019 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

El fondo inicia operaciones con fecha 1 de febrero de 2016.

Con fecha 4 de noviembre de 2016, en asamblea extraordinaria de aportantes se procedió a modificar la duración del fondo, de 20 a 7 años, a contar del 15 de diciembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo.

Nota 2 Bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”). Y en consideración a lo establecido por las normas establecidas por la Comisión para el Mercado Financiero

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión extraordinaria de Directorio de fecha 31 de marzo de 2020.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- Excepto por la valorización de activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N°21 (NIC 21). Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.5 Conversión de moneda extranjera, continuación

(b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en Pesos Chilenos y en otras monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo. Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicadas al día hábil siguiente, mientras que la paridad de la moneda dólares americanos, corresponde al dólar observado de cierre, publicado en la misma oportunidad señalada anteriormente.

| Paridades | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------|------------|------------|
| | \$ | \$ |
| USD | 748,74 | 694,77 |
| UF | 28.309,94 | 27.565,79 |

2.6 Uso de estimaciones y juicios

Estimaciones contables críticas

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo periodo financiero se describen a continuación:

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de "market makers" para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas.

El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valorización generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. Los "inputs" de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Sociedad Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios, continuación

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil, continuación

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la Administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo de la Administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos

Los principales criterios contables utilizados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.1 Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2019

| Nuevas NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIIF 16, Arrendamientos | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. |
| Enmiendas a NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
| Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. |
| Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. |
| Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. |
| Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. |
| Nuevas Interpretaciones | Fecha de aplicación obligatoria |
| QNIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. |

De acuerdo con los análisis realizados, las aplicaciones de estas normas no tuvieron un efecto en los montos reportados en estos estados financieros.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1 Nuevos pronunciamientos contables, continuación

3.1.2 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

| Nuevas NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|--|---|
| NIIF 17, Contratos de Seguros | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021. |
| Enmiendas a NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
| Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28) | Fecha de vigencia aplazada indefinidamente |
| Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020. |
| Definición de Material (enmiendas a NIC1 y NIC8) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020. |
| Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020 |

La Administración está evaluando el impacto de la aplicación de las nuevas enmiendas, NIIF e interpretaciones, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la Administración realice una revisión detallada.

En opinión de la Administración del Fondo, no se espera que la aplicación futura de otra norma, enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los Estados Financieros.

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados, se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente y no diferidos. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable, se incluyen dentro del resultado del periodo en el rubro de ingresos y pérdidas operacionales.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.2 Clasificación

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable. Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (1) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- (2) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la administración.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- (1) Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;
- (5) Las razones para las ventas de activos; y
- (6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales.

3.2.3 Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro en el caso de los activos financieros.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. La técnica de valorización escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían participantes en el mercado para establecer el precio, y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorizado inicialmente a este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

Los activos y posiciones largas o compradoras son valorizados al precio de demanda; los pasivos y las posiciones cortas o deudoras son valorizadas al precio de oferta.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

Para los efectos de la determinación del valor de las cuotas, en forma adicional a las instrucciones y normas obligatorias para los Fondos de Inversión, el Fondo efectuará la valorización económica o de mercado de las inversiones que posea si es el caso, en alguno de los activos señalados en el Artículo N°9 del Reglamento Interno, de conformidad con las instrucciones contenidas en el Oficio Circular N°657 de fecha 31 de enero de 2011 y las modificaciones posteriores de la Comisión para el Mercado. Por su parte, y para los efectos del cálculo del valor de las cuotas del Fondo, el mecanismo y periodicidad para el cálculo del valor de los derechos de la Sociedad, será:

- (a) De manera trimestral, la Gestora enviará a la Administradora los Estados Financieros no auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad; y
- (b) Anualmente, la Gestora enviará a la Administradora los Estados Financieros auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad.

Para estos efectos, y salvo que se modifique la Circular referida en otro sentido, la Administradora convocará anualmente a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes con la finalidad de designar a los consultores independientes o empresas auditadoras a que se refiere el número 1 del Oficio Circular citado, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

La determinación de que constituye el término "observable" requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

3.2.5 Baja

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado en el Estado de Situación Financiera. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

El Fondo participa en transacciones mediante las que transfiere activos reconocidos en su Estado de Situación Financiera, pero retiene todos o casi todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos o una porción de ellos. Si todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios son retenidos, los activos transferidos no son eliminados. Por ejemplo, las transferencias de activos con retención de todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios incluyen préstamos de valores y acuerdos de recompra. El Fondo elimina un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

El Fondo evalúa en cada fecha de balance si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no llevados al valor razonable con cambio en resultados están deteriorados. Los activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad. La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye dificultad financiera significativa del prestatario o emisor, impagos o moras de parte del prestatario, reestructuración de un préstamo o avance por parte del Fondo en condiciones que de otra manera el Fondo no consideraría, indicaciones de que un prestatario o emisor entre en bancarrota u otros datos observables relacionados con un grupo de activos tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos en el Fondo, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos de los activos del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación

La pérdida por deterioro en activos reconocidos al costo amortizado es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en el resultado y reflejadas en una cuenta de provisión contra préstamos y avances. El interés sobre el activo deteriorado continúa siendo reconocido mediante la reversión del descuento. Cuando ocurre un hecho posterior que causa que disminuya el monto de pérdida de deterioro, esta disminución en la pérdida de deterioro es reversada en resultados.

3.2.7 Quentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

3.2.8 Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y solo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el Estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro. Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

Se considera como efectivo y efectivo equivalente, los saldos mantenidos en caja y bancos, de alta liquidez, esto es saldos disponibles para cumplir compromisos de pago a corto plazo más propósitos de inversión. Estas partidas se registran a su costo histórico.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.5 Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas. La Administradora podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, esto es, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en el número Dos del Título X de dicho Reglamento Interno.

3.6 Ingresos y gastos operacionales

Los ingresos se componen por ingresos de intereses en fondos invertidos, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros. Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor registra en el resultado del Fondo.

Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.

3.7 Dividendos por pagar

El Artículo 80 de la Ley N°20.712, establece que los Fondos de Inversión, deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el periodo. No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo un 100% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Este dividendo se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados.

Asimismo, la Administradora procurará distribuir mensualmente como dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente, un 100% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante cada mes. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.8 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y se encuentra sujeto únicamente al régimen tributario establecido en la Ley 20.712 Capítulo IV, respecto de los beneficios, rentas y cantidades obtenidas por las inversiones del mismo.

Considerando lo anterior, no se ha registrado efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

3.9 Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

3.10 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el fondo ha efectuado ciertas reclasificaciones menores en sus Estados Financieros en orden a mejorar las revelaciones requeridas por la normativa.

Estas reclasificaciones no afectan el patrimonio ni el resultado neto bajo IFRS informados previamente.

3.11 Cambios Contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre no se han efectuado cambios en las políticas contables con relación al ejercicio anterior.

Nota 4 Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez con fecha 11 de junio de 2019 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Los Militares N°5953, oficina 1601, Las Condes.

El objetivo del Fondo será invertir sus recursos principalmente en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellos regulados en la Ley N°19.281 de 1993, en adelante los “Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa”, y las viviendas correspondientes según lo regulado en el Artículo 30 de esta misma ley. Todo lo anterior de acuerdo con las condiciones que al efecto imparta la comisión.

Nota 4 Política de inversión del Fondo, continuación

Para efectos de materializar el objetivo antes indicado, el Fondo podrá invertir sus recursos principalmente en Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa, siempre con un límite global no inferior a un 70% del activo total del Fondo.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en la caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 30% del activo total del Fondo.

- (1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- (2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
- (3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.
- (4) Quotas de fondos mutuos y de fondos de inversión nacionales, que inviertan el 100% de sus activos en instrumentos de renta fija, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.
- (5) Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 5 Administración de riesgos

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N°1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, WEG S.A. Administradora General de Fondos elaboró políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, las que se encuentran contenidas en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora. De esta manera, el manual contempla la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión de las referidas, así como también los respectivos anexos que complementan dicho manual y que definen aspectos específicos de la gestión de cada uno de los riesgos identificados.

Las políticas y procedimientos considerados en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora son los relativos, entre otros, a:

- Cartera de inversión.
- Valor de la cuota.
- Rescates de cuotas de los Fondos.
- Conflictos de interés.
- Confidencialidad de la información.
- Cumplimiento de la legislación y normativa de los emisores.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

- Riesgo financiero.
- Publicidad y propaganda.
- Información al inversionista.
- Suitability.

De acuerdo a la política de inversión y estrategia de administración, el Fondo de Inversión y su Gestora, pueden verse enfrentados a diversos eventos específicos de riesgos. Previo a materializar la inversión, los inversionistas tomaron conocimiento del folleto informativo del fondo, en el cual se presenta, entre otros, los riesgos a los que se exponen las inversiones en el subyacente, respecto de la inversión final. El Fondo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos inherentes por la inversión directa en contratos de leasing habitacional, y se revelan para el debido conocimiento de los inversionistas, sin perjuicio de la exposición a otros riesgos que no son mencionados taxativamente en este numeral:

Riesgo de Mercado:

- a) Riesgo de Precio: El fondo se encuentra expuesto a la volatilidad del precio de los activos inmobiliarios que posee, ya que la compra de contratos de leasing habitacional implica la compra de un bien raíz el que tiene un contrato de arrendamiento con opción de compra, esto es relevante solo en el caso de no pago de arriendos y liquidación del activo.
- b) Riesgo Cambiario: La moneda funcional del fondo corresponde a pesos por lo que no está expuesto a este tipo de riesgo. Al 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee inversiones directas en monedas distintas a la funcional.
- c) Riesgo de Tasa de Interés: El Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, por cuanto al 31 de diciembre de 2019 no se encontraba endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito, sin embargo, mantiene inversiones directas en instrumentos de deuda, las que están adquiridas a término por lo que no están sujetas a variaciones de valor ante cambios en la tasa de interés. No obstante, el Fondo podría obtener apalancamiento para llevar a cabo su estrategia de inversiones y en consecuencia éste estaría expuesto al riesgo de pérdida por la variación en la tasa de interés.

Riesgo de Administración:

Al estar la mayoría de los recursos del Fondo invertidos en contratos de leasing habitacional, su Gestora tiene la responsabilidad de tomar todas las decisiones de inversión y de gestión para la misma. Este Fondo no tendrá oportunidad de participar en este tipo de decisiones y, por tanto, dependerá de la habilidad y experiencia de los ejecutivos profesionales de la Gestora y de la selección de los activos a incorporar al fondo que ellos efectúen. Al respecto, no puede haber garantía de que no existirán cambios en el personal clave de la Gestora, ni de otros potenciales acontecimientos que pudieran afectar la calidad de la gestión.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

Riesgo de Valorización:

Si bien no existe un mercado establecido para valorizar los contratos de leasing habitacional, la valorización se efectúa mediante la variación del costo de compra de los contratos, ajustado por las amortizaciones de capital que hayan efectuado.

Riesgo de Moneda:

No tiene.

Riesgo de Liquidez de las inversiones:

Por las características del fondo y su política de inversión de largo plazo y a término de los contratos, el fondo no está expuesto a este tipo de riesgo.

Riesgo Sectorial:

Los activos en los cuales invertirá el Fondo pueden involucrar un alto nivel de riesgo financiero o comercial.

Riesgo Jurídico:

La existencia de modificaciones legales, tributarias o administrativas que se apliquen a las inversiones del fondo en contratos de leasing habitacional en los cuales invierta el Fondo, puede provocar que los activos en los cuales invierta el Fondo, renten negativamente o bien, sean menos atractivos para los inversionistas.

Gestión sobre patrimonio legal mínimo:

La Administradora monitorea de manera mensual los límites a través de reportes que son elaborados por nuestra área de control. En donde se revisa y verifica que se esté cumpliendo con lo establecido en el Reglamento Interno para poder tomar las medidas que sean necesarias.

Adicionalmente, se mantiene un Depósito a plazo que garantiza la liquidez del fondo y con ello se mantiene en constante control dicho ítem.

Según lo establece el artículo 5° de la Ley N°20.712, transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor total del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 unidades de fomento.

La Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración del mismo. Dicha garantía deberá constituirse a más tardar el mismo día en que se deposite el reglamento interno del fondo, y ser mantenida hasta la total extinción de éste. La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o pólizas de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo.

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

No obstante lo anterior, el monto de la garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o; iii) Aquel porcentaje del patrimonio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la Comisión para el Mercado Financiero en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora en cuestión. La calidad de la gestión de riesgos será medida según una metodología estándar que considerará los riesgos de los activos y riesgos operacionales, entre otros. Dicha metodología y demás parámetros serán fijados en el Reglamento.

Al 31 de diciembre de 2019, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Aseguradora Porvenir (ASPOR), (ver nota 27) son los siguientes:

| Fondo | Vigencia póliza | Capital asegurado UF | Nº Póliza vigente |
|-------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| WEG 1 | 10.01.2019 – 10.01.2020 | 10.000 | 01-23-010183 |

Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes conceptos:

| Concepto | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Banco en CLP | 60.677 | 1.763 |
| Depósito a plazo | 524.065 | - |
| Quotas de fondos mutuos | 2.937.452 | 250.174 |
| Total | 3.522.194 | 251.937 |

Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

| Concepto | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Contratos de Arrendamiento con promesa de Compraventa | 38.187.355 | 20.285.185 |
| Total activos financieros al costo amortizado | 38.187.355 | 20.285.185 |

(b) Composición de la cartera

| Instrumento | 31.12.2019 | | | | 31.12.2018 | | | |
|--|-----------------|-------------------|--------------|------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|---------------------------|
| | Nacional M\$ | Extranjero M\$ | Total M\$ | % del total de activos | Nacional M\$ | Extranjero M\$ | Total M\$ | % del total de activos |
| Contratos de Arrendamiento con promesa de Compraventa | 38.187.355 | - | 38.187.355 | 86,3187% | 20.285.185 | - | 20.285.185 | 96,7003% |
| Total | 38.187.355 | - | 38.187.355 | 86,3187% | 20.285.185 | - | 20.285.185 | 96,7003% |

(c) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

| Movimientos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo inicial al 01 de enero | 20.285.185 | 7.724.031 |
| Intereses y reajustes | 4.092.417 | 1.690.155 |
| Adiciones | 17.750.154 | 13.034.511 |
| Ventas | (3.938.082) | (2.163.512) |
| Provisión por deterioro | (2.319) | - |
| Saldo final al ejercicio informado | 38.187.355 | 20.285.185 |
| Menos: Porción no corriente | - | - |
| Porción corriente | 38.187.355 | 20.285.185 |

Nota 9 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 10 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 12 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta préstamos.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

| Conceptos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deudores Varios (*) | 1.417.395 | 440.264 |
| Anticipo a proveedores (**) | 1.103.901 | - |
| Total | 2.521.296 | 440.264 |

(*) Resulta de los dividendos que se generan mensualmente producto de los contratos hipotecarios.

(**) Corresponde a Anticipo por contratos de cartera pendientes por inscribir en el conservador de bienes raíces.

En consecuencia, no existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 30 días).

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

| Conceptos | RUT | Nombre Entidad | País | Moneda | Tasa efectiva | Tasa nominal | Tipo amortización | Vencimientos | | | |
|------------------------|-----|----------------|-------|--------|---------------|--------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|------------------|
| | | | | | | | | Hasta 1 mes M\$ | 1 a 3 meses M\$ | 3 a 12 meses o más M\$ | Total M\$ |
| Deudores varios | - | - | Chile | M\$ | - | - | -- | - | 325.695 | 694.906 | 396.794 |
| Anticipo a proveedores | - | - | Chile | M\$ | - | - | -- | 262.032 | 841.869 | - | 1.103.901 |
| Total | | | | | | | | 587.727 | 1.536.775 | 396.794 | 2.521.296 |

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

| Conceptos | RUT | Nombre Entidad | País | Moneda | Tasa efectiva | Tasa nominal | Tipo amortización | Vencimientos | | | |
|-----------------|-----|----------------|-------|--------|---------------|--------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|----------------|
| | | | | | | | | Hasta 1 mes M\$ | 1 a 3 meses M\$ | 3 a 12 meses o más M\$ | Total M\$ |
| Deudores varios | - | - | Chile | M\$ | - | - | -- | - | 48.315 | 229.894 | 162.055 |
| Total | | | | | | | | 48.315 | 229.894 | 162.055 | 440.264 |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones:

| Conceptos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Registro aportantes | 400 | 55 |
| Comité de vigilancia | - | 495 |
| Administración contratos Servihabit | 8.293 | 3.307 |
| Auditoría | 6.844 | 3.256 |
| Cuenta por Pagar Administradora (AG) | 109 | 3 |
| Backoffice | 6.817 | 4.920 |
| Gastos Remate Quotas C de Bolsa | - | 4.000 |
| Legales y notariales | 90.137 | 40 |
| Sociedad Inmobiliaria De Leasing Habitacional Chile SA En | 1.082.949 | - |
| Quiebra. | | |
| Total | 1.195.549 | 16.076 |

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 30 días).

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTASA LOSESTADOSFINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

| Conceptos | RUT | Nombre Entidad | País | Moneda | Tasa efectiva | Tasa nominal | Tipo amortización | Vencimientos | | |
|----------------------|--------------|--|-------|--------|---------------|--------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | | | | | | | | Hasta 1 mes M\$ | 1 a 3 meses M\$ | Total M\$ |
| Registro Aportantes | 96.964.310-3 | DCV/registros SA. | Chile | M\$ | - | - | - | 400 | - | 400 |
| Auditoria | 77.802.450-6 | EY/Profesionales de Auditoría y Asesoría | Chile | M\$ | - | - | - | - | 6.844 | 6.844 |
| Cofro | - | Servihabit SA. | Chile | M\$ | - | - | - | - | 1.082.949 | 1.082.949 |
| Admin. Servihabit | 96.783.540-4 | Weg Administradora Gral. | Chile | M\$ | - | - | - | - | 8.293 | 8.293 |
| Cuenta por Pagar AGF | 76.503.272-5 | Legales y Notariales | Chile | M\$ | - | - | - | - | 109 | 109 |
| Deudores Varios | - | Legales y Notariales | Chile | M\$ | - | - | - | - | 90.137 | 90.137 |
| Backoffice | 76.513.692-K | CG/Servicios Finaderos Limitada | Chile | M\$ | - | - | - | - | 6.817 | 6.817 |
| Total | | | | | | | | 105.756 | 6.844 | 1.082.949 |
| | | | | | | | | | | 1.195.549 |

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

| Conceptos | RUT | Nombre Entidad | País | Moneda | Tasa efectiva | Tasa nominal | Tipo amortización | Vencimientos | | |
|-------------------------|--------------|------------------------------------|-------|--------|---------------|--------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | | | | | | | | Hasta 1 mes M\$ | 1 a 3 meses M\$ | Total M\$ |
| Registro Aportantes | 96.964.310-3 | DCV/registros SA. | Chile | M\$ | - | - | - | 55 | - | 55 |
| Auditoria | 81.513.400-1 | PriceWaterHouse Coopers | Chile | M\$ | - | - | - | 3.256 | - | 3.256 |
| Cuenta por Pagar AGF | 76.503.272-5 | Weg Administradora Gral. de fondos | Chile | M\$ | - | - | - | - | - | 3 |
| Deudores Varios | - | Comité de Vigilancia | Chile | M\$ | - | - | - | 495 | - | 495 |
| Admin. Servihabit | 96.783.540-4 | Servihabit SA. | Chile | M\$ | - | - | - | 3.307 | - | 3.307 |
| Deudores Varios | - | Legales y Notariales | Chile | M\$ | - | - | - | 40 | - | 40 |
| Backoffice | 76.513.692-K | CG/Servicios Finaderos Limitada | Chile | M\$ | - | - | - | 4.920 | - | 4.920 |
| Renta Quotas C de Bolsa | - | - | Chile | M\$ | - | - | - | - | - | 4.000 |
| Total | | | | | | | | 12.820 | 3.256 | 16.076 |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 14 Remuneraciones Sociedad Administradora

| Conceptos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Quentas por pagar con Sociedad Administradora | 153.079 | 71.511 |
| Total | 153.079 | 71.511 |

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de diciembre de 2019 y 2018, que será pagada a la Sociedad Administradora durante los primeros cinco días del mes siguiente.

Nota 15 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

| Conceptos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Otras cuentas por cobrar | 9.130 | - |
| Total | 9.130 | - |

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

| Conceptos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dividendos por pagar | - | 108.425 |
| Disminución de capital por pagar | - | 19.775 |
| Otras cuentas por pagar | 1.146 | 248 |
| Total | 1.146 | 128.448 |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta otros activos y otros pasivos.

(b) Otros pasivos

| Conceptos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Recaudación por Ingresar | 36.617 | 60 |
| Total | 36.617 | 60 |

Las recaudaciones por ingresar corresponden a recaudaciones cobradas, pero que a la fecha no había ocurrido el corte de cupón.

Nota 17 Intereses y reajustes

| Conceptos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Intereses Contratos de Arrendamiento con promesa de Compraventa | 4.092.417 | 1.690.155 |
| Total | 4.092.417 | 1.690.155 |

Nota 18 Quotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 36.530 de cuotas al 31 de diciembre de 2019 (18.409 al 31 de diciembre de 2018), con un valor de \$ 1.173.106,5921 (\$ 1.127.779,3955 al 31 de diciembre de 2018)

Al 31 de diciembre de 2019:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| Emisión vigente | Comprometidas (*) | Suscritas | Pagadas | Total |
|-----------------|-------------------|-----------|---------|--------|
| 31.12.2019 | - | 36.530 | 36.530 | 36.530 |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 18 Quotas emitidas, continuación

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

| | Comprometidas (*) | Suscritas | Pagadas | Total |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Saldo de inicio 01.01.2019 | - | 18.409 | 18.409 | 18.409 |
| Emisiones del período | - | 19.504 | 19.504 | 19.504 |
| Transferencias (**) | - | 8.630 | 8.630 | 8.630 |
| Disminuciones (***) | - | (1.383) | (1.383) | (1.383) |
| Saldo al cierre 31.12.2019 | - | 36.530 | 36.530 | 36.530 |

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2019.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

(***) Con fecha 23 de julio se procedieron a resciliar 1.383 cuotas del fondo emitidas en exceso.

Al 31 de diciembre de 2018:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

| Emisión vigente | Comprometidas (*) | Suscritas | Pagadas | Total |
|-----------------|-------------------|-----------|---------|--------|
| 31.12.2018 | - | 18.409 | 18.409 | 18.409 |

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

| | Comprometidas (*) | Suscritas | Pagadas | Total |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Saldo de inicio 01.01.2018 | - | 7.316 | 7.316 | 7.316 |
| Emisiones del período | - | 11.093 | 11.093 | 11.093 |
| Transferencias (**) | - | 9.291 | 9.291 | 9.291 |
| Disminuciones | - | - | - | - |
| Saldo al cierre 31.12.2018 | - | 18.409 | 18.409 | 18.409 |

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2018.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 19 Reparto de beneficios a los Aportantes

A la fecha de los presentes estados financieros se han repartido los siguientes dividendos:

Al 31 de diciembre de 2019

| Fecha de distribución | Monto por cuota \$ | Monto total distribuido M\$ | Tipo de dividendo |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 04.1.2019 | 5.890 | 108.426 | Provisorio |
| 06.2.2019 | 4.585 | 89.977 | Provisorio |
| 06.3.2019 | 5.740 | 138.484 | Provisorio |
| 04.4.2019 | 5.264 | 129.805 | Provisorio |
| 07.5.2019 | 4.280 | 109.721 | Provisorio |
| 06.6.2019 | 5.237 | 142.206 | Provisorio |
| 05.07.2019 | 4.862 | 136.996 | Provisorio |
| 14.8.2019 | 5.230 | 147.110 | Provisorio |
| 05.09.2019 | 5.079 | 176.343 | Provisorio |
| 07.10.2019 | 4.173 | 152.439 | Provisorio |
| 07.11.2019 | 5.728 | 209.235 | Provisorio |
| 10.12.2019 | 6.026 | 220.127 | Provisorio |

Al 31 de diciembre de 2018

| Fecha de distribución | Monto por cuota \$ | Monto total distribuido M\$ | Tipo de dividendo |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 06.01.2018 | 6.875,95 | 36.844 | Provisorio |
| 06.02.2018 | 7.512,82 | 46.158 | Provisorio |
| 06.03.2018 | 7.906,35 | 51.159 | Provisorio |
| 06.04.2018 | 8.388,65 | 46.726 | Provisorio |
| 07.05.2018 | 8.992,56 | 62.426 | Provisorio |
| 06.06.2018 | 9.960,31 | 61.205 | Provisorio |
| 06.07.2018 | 10.903,11 | 60.023 | Provisorio |
| 06.08.2018 | 11.869,07 | 76.649 | Provisorio |
| 06.09.2018 | 12.564,46 | 65.509 | Provisorio |
| 04.10.2018 | 13.420,16 | 85.176 | Provisorio |
| 08.11.2018 | 14.230,29 | 77.893 | Provisorio |
| 06.12.2018 | 15.569,36 | 108.426 | Provisorio |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 19 Reparto de beneficios a los Aportantes, continuación

A la fecha de los presentes estados financieros se han realizado las siguientes devoluciones de capital:

Al 31 de diciembre de 2019

| Fecha de distribución | Monto por cuota \$ | Monto total distribuido M\$ |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 04.1.2019 | 1.074 | 19.775 |
| 06.2.2019 | 839 | 16.472 |
| 06.3.2019 | 769 | 18.544 |
| 04.4.2019 | 867 | 21.380 |
| 07.5.2019 | 1.265 | 32.436 |
| 06.6.2019 | 1.942 | 52.722 |
| 05.7.2019 | 2.095 | 59.030 |

Al 31 de diciembre de 2018

| Fecha de distribución | Monto por cuota \$ | Monto total distribuido M\$ |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 08.01.2018 | 1.191 | 6.382 |
| 06.02.2018 | 1.304 | 8.013 |
| 06.03.2018 | 1.370 | 8.862 |
| 06.04.2018 | 1.430 | 8.123 |
| 07.05.2018 | 1.536 | 10.666 |
| 06.06.2018 | 1.929 | 11.852 |
| 06.07.2018 | 1.990 | 10.955 |
| 06.08.2018 | 2.061 | 13.309 |
| 06.09.2018 | 2.329 | 12.141 |
| 04.10.2018 | 2.408 | 15.282 |
| 08.11.2018 | 2.610 | 14.195 |
| 06.12.2018 | 2.840 | 19.775 |

Nota 20 Rentabilidad del Fondo

| Tipo Rentabilidad | Período actual | Rentabilidad acumulada Últimos 12 meses | Rentabilidad acumulada Últimos 24 meses |
|----------------------|----------------|--|--|
| Nominal | 9,70 % | 9,70 % | 20,56 % |
| Real | 6,90 % | 6,90 % | 14,10 % |

(*) La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.

(***) La rentabilidad para el ejercicio actual del fondo se calcula tomando la variación entre el 31 de diciembre de 2019 y 2018, más los dividendos y reducciones de capital repartidos a los aportantes.

(****) La rentabilidad real considera la variación de los valores cuotas convertidos a unidades de fomento (UF)

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 21 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 22 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 23 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene gravámenes y prohibiciones.

Nota 24 Custodia de valores

Los activos financieros del Fondo permanecen en custodia según el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2019:

| Entidades | CUSTODIA NACIONAL | | | CUSTODIA EXTRANJERA | | |
|--|-------------------------|---|--------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|
| | Monto custodiado M\$ | % sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales | % sobre total activo del Fondo | Monto custodiado M\$ | % sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros | % sobre total activo del Fondo |
| Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora | - | - | - | - | - | - |
| Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias | - | - | - | - | - | - |
| Otras Entidades (WEG Administradora General de Fondos SA.) | 38.187.355 | 100,0000% | 86,3187% | - | - | - |
| Total cartera de inversiones en custodia | 38.187.355 | 100,0000% | 86,3187% | - | - | - |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 24 Custodia de valores, continuación

Al 31 de diciembre de 2018:

| Entidades | CUSTODIA NACIONAL | | | CUSTODIA EXTRANJERA | | |
|--|-------------------------|--|-------------------------------|-------------------------|---|-------------------------------|
| | Monto custodiado M\$ | %sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales | %sobre total activo del Fondo | Monto custodiado M\$ | %sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros | %sobre total activo del Fondo |
| Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora | - | - | - | - | - | - |
| Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias | - | - | - | - | - | - |
| Otras Entidades (WEG Administradora General de Fondos S.A.) | 20.285.185 | 100,0000% | 96,7003% | - | - | - |
| Total cartera de inversiones en custodia | 20.285.185 | 100,0000% | 96,7003% | - | - | - |

Nota 25 Partes relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el Artículo N°100 de la Ley de Mercado de Valores.

(a) Remuneración por administración

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual ascendente a un 12% (IVA incluido) de los ingresos que el Fondo perciba a cualquier título, producto de la inversión en los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa.

El total de remuneración por administración del período finalizado al 31 de diciembre de 2019, ascendió a M\$ 475.203 (M\$ 188.944 al 31 de diciembre de 2018)

(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus Personas relacionadas, sus Accionistas y los Trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 25 Partes relacionadas, continuación

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2019:

| Tenedor | % | Número de cuotas a comienzos del ejercicio | Número de cuotas adquiridas en el año | Número de cuotas rescatadas en el año | Número de cuotas al cierre del ejercicio | Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$ | % |
|---|-----|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---|----|
| Sociedad Administradora | 3% | 240 | - | 0 | 240 | 281.546 | 1% |
| Personas relacionadas | 13% | 1.464 | 383 | 0 | 1.847 | 2.166.728 | 5% |
| Accionistas de la Sociedad Administradora | 4% | 684 | 759 | 0 | 1.443 | 1.692.793 | 4% |
| Trabajadores que representen al empleador | - | - | - | - | - | - | - |

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2018:

| Tenedor | % | Número de cuotas a comienzos del ejercicio | Número de cuotas adquiridas en el año | Número de cuotas rescatadas en el año | Número de cuotas al cierre del ejercicio | Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$ | % |
|---|-----|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---|----|
| Sociedad Administradora | 3% | 226 | 14 | 0 | 240 | 270.667 | 1% |
| Personas relacionadas | 13% | 966 | 646 | 0 | 1.612 | 1.817.980 | 9% |
| Accionistas de la Sociedad Administradora | 4% | 275 | 242 | 0 | 517 | 583.062 | 3% |
| Trabajadores que representen al empleador | - | - | - | - | - | - | - |

Nota 26 Costo de transacción

| Conceptos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Corretaje | 536 | 6.888 |
| Total | 536 | 6.888 |
| %sobre el activo del fondo | 0,0012 | 0,0328 |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 27 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

Al 31 de diciembre de 2019, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 01-23-010183, con la Aseguradora Porvenir (ASPOR), de acuerdo al siguiente detalle:

| Naturaleza | Nº POLIZA | Emisor | Representante de los beneficiarios | Monto UF | Vigencia (Desde – Hasta) |
|------------------|--------------|--------|------------------------------------|----------|--------------------------|
| Póliza de seguro | 01-23-010183 | ASPOR | Banco Santander | 10.000 | 10.01.2019-10.01.2020 |

La referida póliza de seguro fue constituida como garantía por la Administradora, en beneficio del Fondo, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración del mismo, de acuerdo a la Ley N°20.712 sobre Administración de fondos de terceros y carteras individuales y a las instrucciones impartidas por la Norma de Carácter General N°125 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 28 Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2019 Y 2018, el fondo presenta otros gastos de operación según el siguiente detalle:

| Conceptos | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ | 01.10.2019 al 31.12.2019 M\$ | 01.10.2018 al 31.12.2018 M\$ |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Auditoría | 9.137 | 7.296 | 4.142 | 1.551 |
| Backoffice | 31.631 | 30.113 | 6.661 | 11.086 |
| Abogados | 1.380 | 9.125 | (2.615) | 1.786 |
| DCV Registros | 5.595 | 4.679 | 789 | 1.288 |
| Legales y Notariales | 114.978 | 1.554 | (11.780) | 645 |
| Servihabit | 91.524 | 27.629 | 31.281 | 9.330 |
| Otros CMF | 207 | 409 | - | 206 |
| Comisión Asesoría | 34.645 | 100 | 33.162 | - |
| Gasto Remate Quotas Cde Bolsa | 6.040 | 4.000 | 2.940 | 3.000 |
| Publicaciones | 637 | 226 | - | 113 |
| Licencia de Software | 1.263 | - | 1.263 | - |
| Bolsa de comercio | 167 | - | 167 | - |
| Total | 297.204 | 85.131 | 66.010 | 29.005 |
| %sobre el activo del fondo | 0,6718% | 0,4058% | 0,1492 | 0,1383% |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 29 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2019:

| Mes | Valor libro cuota \$ | Valor mercado cuota \$ | Patrimonio M\$ | Nº Aportantes |
|------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|------------------|
| Enero | 1.128.247,0155 | 1.128.247,0155 | 22.141.848 | 76 |
| Febrero | 1.129.186,1265 | 1.129.186,1265 | 27.245.003 | 79 |
| Marzo | 1.131.627,7067 | 1.131.627,7067 | 27.904.808 | 79 |
| Abril | 1.135.755,5400 | 1.135.755,5400 | 29.113.958 | 77 |
| Mayo | 1.138.945,9951 | 1.138.945,9951 | 30.928.078 | 78 |
| Junio | 1.145.180,7816 | 1.145.180,7816 | 32.264.323 | 78 |
| Julio | 1.154.316,4117 | 1.154.316,4117 | 32.320.860 | 78 |
| Agosto | 1.151.214,4316 | 1.151.214,4316 | 39.971.316 | 76 |
| Septiembre | 1.154.821,6351 | 1.154.821,6351 | 42.185.634 | 79 |
| Octubre | 1.156.038,1824 | 1.156.038,1824 | 42.230.075 | 79 |
| Noviembre | 1.168.240,2655 | 1.168.240,2655 | 42.675.817 | 79 |
| Diciembre | 1.173.106,5921 | 1.173.106,5921 | 42.853.584 | 79 |

Al 31 de diciembre de 2018:

| Mes | Valor libro cuota \$ | Valor mercado cuota \$ | Patrimonio M\$ | Nº Aportantes |
|------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|------------------|
| Enero | 1.089.981,5182 | 1.089.981,5182 | 8.792.881 | 61 |
| Febrero | 1.094.270,9669 | 1.094.270,9669 | 9.648.187 | 61 |
| Marzo | 1.096.270,5533 | 1.096.270,5533 | 10.169.006 | 62 |
| Abril | 1.099.012,2169 | 1.099.012,2169 | 10.862.637 | 65 |
| Mayo | 1.101.939,0662 | 1.101.939,0662 | 11.602.316 | 65 |
| Junio | 1.105.935,9239 | 1.105.935,9239 | 13.148.472 | 70 |
| Julio | 1.108.576,4556 | 1.108.576,4556 | 14.292.876 | 72 |
| Agosto | 1.112.906,1996 | 1.112.906,1996 | 15.502.783 | 72 |
| Septiembre | 1.117.169,3841 | 1.117.169,3841 | 16.638.004 | 72 |
| Octubre | 1.120.319,7760 | 1.120.319,7760 | 17.732.421 | 73 |
| Noviembre | 1.126.403,8402 | 1.126.403,8402 | 19.070.017 | 75 |
| Diciembre | 1.127.779,3955 | 1.127.779,3955 | 20.761.291 | 75 |

(*) El valor cuota al 31.12.2018 no incluye el efecto de la provisión de dividendos por M\$ 108.425

Nota 30 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 31 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 32 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 33 Hechos posteriores

En cumplimiento a las disposiciones legales, la Sociedad Administradora renovó póliza de garantía en favor del Fondo según se describe a continuación:

| Naturaleza | N° POLIZA | Emisor | Representante de los beneficiarios | Monto UF | Vigencia (Desde – Hasta) |
|------------------|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|----------|--------------------------|
| Póliza de seguro | 6165630 | Seguros Generales Suramericana S.A. | Banco Santander | 15.500 | 10.01.2020-10.01.2021 |

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se han producido otros hechos posteriores que pudieran afectar significativamente la presentación de estos.

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

| Descripción | Monto invertido | | | % Invertido sobre activo del Fondo |
|---|-------------------|-------------------|----------------|------------------------------------|
| | Nacional M\$ | Extranjero M\$ | Total M\$ | |
| Acciones de sociedades anónimas abiertas | - | - | - | - |
| Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas | - | - | - | - |
| Quotas de Fondos mutuos | - | - | - | - |
| Quotas de Fondos de inversión | - | - | - | - |
| Certificados de depósitos de valores (CDV) | - | - | - | - |
| Titulos que representen productos | - | - | - | - |
| Otros títulos de renta variable | - | - | - | - |
| Depositos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras | - | - | - | - |
| Cartera de créditos o de cobranzas | - | - | - | - |
| Titulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales | - | - | - | - |
| Otros títulos de deuda | - | - | - | - |
| Acciones no registradas | - | - | - | - |
| Quotas de Fondos de inversión privados | - | - | - | - |
| Títulos de deuda no registrados | 38.187.355 | 38.187.355 | 86,3187 | - |
| Bienes raíces | - | - | - | - |
| Proyectos en desarrollo | - | - | - | - |
| Deudores por operaciones de leasing | - | - | - | - |
| Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias | - | - | - | - |
| Otras inversiones | - | - | - | - |
| Total | 38.187.355 | 38.187.355 | 86,3187 | |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
 ESTADOS COMPLEMENTARIOS
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

| Descripción | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES | 2.304.301 | 1.063.176 |
| Enajenación de acciones de sociedades anónimas | - | - |
| Enajenación de cuotas de Fondos de inversión | - | - |
| Enajenación de cuotas de Fondos mutuos | 27.622 | - |
| Enajenación de certificados de depósito de valores | - | - |
| Dividendos percibidos | - | - |
| Enajenación de títulos de deuda | (40.682) | (14.985) |
| Intereses percibidos en títulos de deuda | 2.310.869 | 1.078.161 |
| Enajenación de bienes raíces | - | - |
| Arriendo de bienes raíces | - | - |
| Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces | - | - |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados | - | - |
| Otras inversiones y operaciones | 6.492 | - |
| PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES | - | - |
| Valorización de acciones de sociedades anónimas | - | - |
| Valorización de cuotas de Fondos de inversión | - | - |
| Valorización de cuotas de Fondos mutuos | - | - |
| Valorización de certificados de depósitos de valores | - | - |
| Valorización de títulos de deuda | - | - |
| Valorización de bienes raíces | - | - |
| Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces | - | - |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados | - | - |
| Otras inversiones y operaciones | - | - |
| UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES | 1.698.159 | 612.215 |
| Valorización de acciones de sociedades anónimas | - | - |
| Valorización de cuotas de Fondos de inversión | - | - |
| Valorización de cuotas de Fondos mutuos | 14.737 | 221 |
| Valorización de certificados de depósito de valores | - | - |
| Dividendos devengados | - | - |
| Valorización de títulos de deuda | - | - |
| Intereses devengados de títulos de deuda | 1.683.422 | 611.994 |
| Valorización de bienes raíces | - | - |
| Arriendos devengados de bienes raíces | - | - |
| Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles | - | - |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados | - | - |
| Otras inversiones y operaciones | - | - |
| GASTOS DEL EJERCICIO | (778.203) | (284.982) |
| Gastos financieros | (1.933) | (1.389) |
| Comisión de la Sociedad Administradora | (475.203) | (188.944) |
| Remuneración del comité de vigilancia | (3.327) | (2.630) |
| Gastos operacionales de cargo del Fondo | (297.204) | (85.131) |
| Otros gastos | (536) | (6.888) |
| Diferencias de cambio | 28.288 | 9.788 |
| RESULTADO NETO DEL EJERCICIO | 3.252.545 | 1.400.197 |

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
 ESTADOS COMPLEMENTARIOS
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

| Descripción | 31.12.2019 M\$ | 31.12.2018 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO | 1.526.098 | 778.194 |
| Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones | 2.304.301 | 1.063.176 |
| Pérdida no realizada de inversiones (menos) | - | - |
| Gastos del ejercicio (menos) | (778.203) | (284.982) |
| Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos) | - | - |
| DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos) | (1.653.233) | (778.194) |
| BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES | | |
| Utilidad (pérdida) realizada no distribuida | - | - |
| Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial | 778.194 | 293.560 |
| Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio | - | - |
| Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos) | - | - |
| Dividendos definitivos declarados (menos) | (778.194) | (293.560) |
| Pérdida devengada acumulada (menos) | - | - |
| Pérdida devengada acumulada inicial (menos) | - | - |
| Abono a pérdida devengada acumulada (más) | - | - |
| Ajuste a resultado devengado acumulado | - | - |
| Por utilidad devengada en el ejercicio (más) | - | - |
| Por pérdida devengada en el ejercicio (más) | - | - |
| MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR | (127.135) | - |