

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1

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

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión WEG-1:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión WEG-1, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 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

WEG Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye 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 del Fondo 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 del Fondo. 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 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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 de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en 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 Administradora 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 subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con 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.

Otros asuntos – auditores independientes predecesores

Los estados financieros de Fondo de Inversión WEG-1 al 31 de diciembre de 2019, y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 31 de marzo de 2020.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberto Muñoz G.'.

Roberto Muñoz G.

KPMG SpA

Santiago, 30 de marzo de 2021



Estados Financieros

**FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
WEG ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.**

*Santiago, Chile
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019.*

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

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

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

ACTIVOS	Notas	31.12.2020		31.12.2019
		M\$	M\$	M\$
Activos corrientes				
Efectivo y efectivo equivalente	(6)	3.355.529	3.522.194	
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-	
Activos financieros al costo amortizado	(8a)	68.055	-	
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(13a)	2.558.804	2.521.296	
Otros documentos y cuentas por cobrar	(15a)	-	9.130	
Otros activos		-	-	
Total activos corrientes		5.982.388	6.052.620	
Activos no corrientes				
Activos financieros al costo amortizado	(8a)	47.233.209	38.187.355	
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-	
Otros activos	(16)	76.240	-	
Total activos no corrientes		47.309.449	38.187.355	
Total activos		53.291.837	44.239.975	
PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Préstamos	(12)	3.266.645	-	
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(13c)	52.157	1.195.549	
Remuneraciones Sociedad Administradora	(14)	320.527	153.079	
Otros documentos y cuentas por pagar	(15b)	-	1.146	
Otros Pasivos	(16b)	68.748	36.617	
Total pasivos corrientes		3.708.077	1.386.391	
Total pasivos		3.708.077	1.386.391	
PATRIMONIO NETO				
Aportes		44.960.947	40.340.656	
Resultados acumulados		2.512.928	913.616	
Resultado del ejercicio		4.354.891	3.252.545	
Dividendos provisorios		(2.245.006)	(1.653.233)	
Total patrimonio neto		49.583.760	42.853.584	
Total pasivos y patrimonio neto		53.291.837	44.239.975	

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Notas	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación:			
Intereses y reajustes	(17)	5.370.308	4.107.154
Dividendos percibidos		-	-
Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	28.288
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		(110.011)	(138.808)
Otros		<u>64.368</u>	<u>36.433</u>
Total ingresos netos de la operación		<u>5.324.665</u>	<u>4.033.067</u>
Gastos:			
Comisión de administración	(25a)	(630.259)	(475.203)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costo de transacción	(26)	(13)	(536)
Remuneración Comité Vigilancia		(2.876)	(3.327)
Otros gastos de operación	(28)	<u>(235.634)</u>	<u>(299.523)</u>
Total gastos de operación		<u>(868.782)</u>	<u>(778.589)</u>
Utilidad de la operación		<u>4.455.883</u>	<u>3.254.478</u>
Costos financieros		<u>(100.992)</u>	<u>(1.933)</u>
Resultado del ejercicio		<u>4.354.891</u>	<u>3.252.545</u>
Otros resultados integrales:			
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral		<u>4.354.891</u>	<u>3.252.545</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisarios M\$	Total M\$
		Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicial 01.01.2020	40.340.656	-	-	-	-	-	913.616	3.252.545	(1.653.233)	42.853.584
Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-	1.599.312	(3.252.545)	1.653.233	-
Subtotal	40.340.656	-	-	-	-	-	2.512.928	-	-	42.853.584
Aportes	4.620.291	-	-	-	-	-	-	-	-	4.620.291
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	4.354.891	-	4.354.891
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.245.006)	(2.245.006)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2020	44.960.947	-	-	-	-	-	2.512.928	4.354.891	(2.245.006)	49.583.760

	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisarios M\$	Total M\$
		Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicial 01.01.2019	19.847.675	-	-	-	-	-	291.613	1.400.197	(778.194)	20.761.291
Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-	622.003	(1.400.197)	778.194	-
Subtotal	19.847.675	-	-	-	-	-	913.616	-	-	20.761.291
Aportes	22.266.366	-	-	-	-	-	-	-	-	22.266.366
Repartos de patrimonio	(1.572.611)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.572.611)
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	3.252.545	-	3.252.545
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.653.233)	(1.653.233)
Otros movimientos	(200.774)	-	-	-	-	-	-	-	-	(200.774)
Saldo final al 31.12.2019	40.340.656	-	-	-	-	-	913.616	3.252.545	(1.653.233)	42.853.584

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Notas	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros	(8d)	(11.152.330)	(17.750.154)
Venta de activos financieros		3.785.433	3.826.896
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		3.504.752	-
Liquidación de instrumentos financieros		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		572.782	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(1.532.461)	(896.318)
Otros gastos de operación pagados		(914.041)	(778.203)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto utilizado en actividades de la operación		<u>(5.735.865)</u>	<u>(15.597.779)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos	(12)	3.193.915	-
Aportes		4.620.291	22.266.366
Repartos de patrimonio		-	(1.572.611)
Repartos de dividendos	(19)	(2.245.006)	(1.653.233)
Otros		-	(200.774)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>5.569.200</u>	<u>18.839.748</u>
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(166.665)	3.241.969
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	(6)	3.522.194	251.937
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	28.288
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	(6)	<u>3.355.529</u>	<u>3.522.194</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

El Fondo es de tipo no rescatable, 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. Ningún aportante tiene control o influencia significativa.

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

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 03 de junio de 2016, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico: CFIWEG-1.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha el 17 de diciembre de 2020 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el cual entrara en vigencia el día 04 de enero de 2021.

Modificaciones al Reglamento Interno durante el año 2020:

- (i) En el Título II. Política de Inversión y Diversificación se modificó el numeral 3.3. del número TRES. Características y Límites de las Inversiones en el sentido de agregar que los límites de inversión no aplicarán por un período de 12 meses en caso de operaciones que impliquen la enajenación, liquidación o vencimiento de más del 15% del activo del Fondo, contado desde la fecha en que el Fondo perciba los recursos derivados de dicha operación.
- (ii) Se modificó el Título III. Política de Liquidez, en el sentido de agregar como activo de alta liquidez a las cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market).
- (iii) Se modificó el Título IV. Política de Endeudamiento con el objetivo de precisar cómo se considera el endeudamiento de corto plazo del Fondo y establecer un límite de 49% del patrimonio del Fondo para los pasivos exigibles y pasivos de medianos y largo plazo.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 Información general, continuación

- (iv) En el Título VII. Aportes y Rescate, se modificó el numeral 1.5 del número UNO. Aporte, Rescate y Valorización de Cuotas, en el sentido de agregar dentro de los medios para efectuar aportes que la solicitud se pueda realizar mediante correo electrónico enviado a la Administradora. En el mismo título, se ajustó el numeral 4.2 del número CUATRO. Contabilidad del Fondo, el cual establece que el valor contable del patrimonio del Fondo se calcula de forma diaria.
- (v) Se modificó el número NUEVE. Resolución de Controversias del Título IX, Otra Información Relevante para efectos de incorporar también a los mandatarios.

Al 27 de octubre de 2020, Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda. publicó un informe de clasificación de riesgo, clasificando al fondo con la categoría Primera Clase Nivel 2 con tendencia estable.

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 ordinaria de Directorio de fecha 29 de marzo de 2021.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019.

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.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 Bases de preparación, continuación

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\$).

(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	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
USD	710,95	748,74
UF	29.070,33	28.309,94

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 correderos obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas.

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

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.

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 criterios 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

3.1 Pronunciamientos contables

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2020:

3.1.1 Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera.
Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).

Definición de Material o con Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).

Vigencia de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4).

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el 1 de junio de 2020, permitiéndose su adopción anticipada:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).

Estas modificaciones no generaron efecto en los estados financieros del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1 Nuevos pronunciamientos contables, continuación

3.1.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2</i> (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultado se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

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.

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 Administradora enviará 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 Administradora enviará 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 Ordinaria 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.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

La NIIF 9 Instrumentos Financieros, establece que los activos financieros medidos a costo amortizado están expuestos a Riesgo de Deterioro. Consecuentemente debe registrarse un ajuste a los valores brutos de los activos que sea una aproximación a la pérdida crediticia esperada.

Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Por lo anterior, WEG Administradora General de Fondos ha definido una Política de Deterioro, que es aplicada a este Fondo y que consiste en un modelo que busca estimar la perdida esperada, dicho modelo considera los siguientes factores:

- La experiencia pasada, se refiere a la información histórica de los flujos que ha recibido el fondo.
- Condiciones actuales, que busca considerar el entorno micro y macro económico y como éste podría influir en el comportamiento de los flujos.
- Información razonable y documentada relacionada a los flujos de efectivo futuros.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación

Para determinar el deterioro, el Fondo, considera las características de los activos financieros en su cartera que son principalmente contratos de Contratos de Arriendo con promesa de compraventa regulados en la Ley 19.281 de 1993 y Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, el modelo considera la información disponible, razonable, sustentable y relevante, que permita hacer los análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación informada que incluye aquella que pueda afectar los flujos futuros.

Como resultado, el modelo, determina las correcciones en el valor a cada uno los activos en la cartera del Fondo, consolidándose en una provisión contable por posible deterioro, lo que correspondería a la estimación de las pérdidas que podría enfrentar el Fondo, dadas las características de los instrumentos invertidos.

Medición del deterioro

Trimestralmente se hace una evaluación del comportamiento de los activos en cartera y la morosidad asociada, contrastándolo con el ajuste recomendado por el Modelo de Deterioro, lo que permite tener claridad de la evolución real del deterioro en cada periodo.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. La gestión de cobranza se realiza en forma mensual por cada originador, a los 3 meses comienza de cobranza prejudicial y la gestión de cobranza judicial comienza a partir de los 6 meses, luego los acuerdos de la misma podrían llevar aproximadamente 4 meses iniciales y llevan consigo acuerdos en las formalidades de pago o repactaciones, posterior a lo cual se procede a castigar el importe en libros bruto y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son cancelados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los importes adeudados.

El objetivo del fondo es la inversión en contratos de Contratos de Arriendo con promesa de compraventa regulados en la Ley 19.281 de 1993 y Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, estos están siempre garantizados por un bien raíz, que permite frente al incumplimiento, recuperar los montos morosos, generalmente, a valores por sobre a los contablemente registrados por la deuda, y debido a la plusvalía que afecta a los bienes raíces, con utilidades adicionales a la inversión.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

Cancelación, continuación

Por otra parte, WEG Administradora General de Fondos decidió someter el fondo a una clasificación de riesgos voluntaria, la que fue realizada por la empresa Calificadora de Riesgos Humphreys, quien otorgó la categoría “Primera Clase Nivel 2”, además emitió un informe con fecha 27 de octubre de 2020 indicando, entre otras características, lo siguiente:

“En general los activos del fondo tienen una tasa de interés anual entre 6,50% y 12,75%, a agosto de 2020. El LTV ([1]) en el último año se mantiene alrededor del 58% en los últimos cuatro trimestres. Por otro lado, la morosidad que reportaba la AGF de los contratos de leasing y mutuos registró un 2,8% a diciembre de 2019 y alcanzó su máximo durante 2020 en agosto tras registrar un 4,2%”.

Al cierre de diciembre de 2020, dichos porcentajes de tasa de interés se mantienen, el LTV, alcanzó a 59%. La morosidad fue de 4,51% en noviembre y 4,21% en diciembre de 2020.

3.2.7 Cuentas 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 de estado de situación financiera, respectivamente. Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, se miden a costo histórico en la moneda de emisión, la cual es convertida por la paridad del día de valorización, informada por el Banco Central de Chile.

También se incluyen los saldos por cobrar están constituidas por aquellos cupones quevencidos que no han sido percibidos por el Fondo, una vez que se perciben son se dan de baja de esta cuenta. La porción del interés pasa a formar parte del Beneficio Neto Percibido y la diferencia corresponde a recuperación de capital.

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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.3 Provisiones y pasivos contingentes, continuación

Un pasivo contingente es toda obligación surgidas 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

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para cumplir compromisos de pago a corto plazo.

Estas partidas se registran a su costo histórico.

3.5 Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación del Fondo ("Cuotas"), nominativas, unitarias, de igual valor y características. 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.

Las Cuotas serán valores de oferta pública. Asimismo, las Cuotas serán inscritas en el Registro de Valores de la Comisión y registradas en la Bolsa de Comercio de Santiago y/o en otras bolsas de valores del país o del extranjero.

3.6 Ingresos y gastos operacionales

Los ingresos se componen por los intereses calculados usando la tasa de interés efectiva de los instrumentos en los que invierte el fondo, 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.7 Dividendos por pagar, continuación

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.

3.8 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo. El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N° 20.712.

Sin embargo, de conformidad a la letra d) del N°1 del Artículo 81 de la Ley N° 20.712, los Fondos de Inversión deberán cumplir con el impuesto único del inciso primero del artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sobre las siguientes cantidades:

- I. Aquellos que no sean necesarios para el desarrollo de las actividades e inversiones que la ley permite efectuar al Fondos.
- II. Los préstamos que los Fondos de Inversión efectúen a sus aportantes contribuyentes del impuesto global complementario o adicional.
- III. El uso o goce, a cualquier título, o sin título alguno, que beneficie a uno o más aportantes, contribuyentes del impuesto global complementario o adicional, su cónyuge o hijos no emancipados legalmente de éstos, de los bienes del activo del Fondo de Inversión.
- IV. La entrega de bienes del Fondo de Inversión en garantía de obligaciones, directas o indirectas, de los aportantes contribuyentes del impuesto Global Complementario o Adicional.
- V. La diferencia de valor que se determinen por aplicación de la facultada de tasación ejercida conforme a la letra e), numeral 1 del artículo 81 de la Ley N° 20.712.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.8 Tributación, continuación

En consideración a lo anterior, no se ha causado ni registrado efectos en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuesto diferido.

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 2020, el fondo ha efectuado ciertas reclasificaciones menores entre rubros del estado de situación financiera y el estado de resultados sus Estados Financieros en orden a fin de mejorar la presentación requeridas por la normativa.

3.11 Cambios Contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2020 y 2019, no se han efectuados 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.

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.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 4 Política de inversión del Fondo, continuación

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) Cuotas 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 Administradora General de Fondos S.A. 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.
- Diminución de capital en cuotas del Fondo.
- Conflictos de interés.
- Confidencialidad de la información.
- Cumplimiento de la legislación y normativa información de los emisores.
- Riesgo financiero.
- Publicidad y propaganda.
- Información al inversionista.
- Suitability.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

De acuerdo con la política de inversión y estrategia de administración, el Fondo de Inversión, puede verse enfrentado a diversos eventos específicos de riesgos, por lo cual, 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 Crédito:

Se entiende por riesgo de crédito, la potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

Riesgo crediticio del emisor: Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo o cartera, incluyendo la propia de la Administradora.

Riesgo crediticio de la contraparte: Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.

El Riesgo crediticio es asociado a la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas producto del incumplimiento contractual de una contraparte, su degradación en su calidad crediticia, o que sea incapaz de pagar sus obligaciones al vencimiento.

La Administradora, dentro de sus procesos contempla políticas y procedimientos para la mitigación a la exposición del riesgo, está dada por la calidad crediticia de la cartera de inversiones de instrumentos financieros la cual es revisada y aprobada mensualmente en el Comité de Inversiones. Además de estar sometida a las políticas de inversión establecidas directamente en el reglamento interno.

Respecto al riesgo crediticio de contraparte los préstamos bancarios comprometidos al cierre del 31 de diciembre suman M\$3.266.645, a una tasa promedio de 2,36% anual. Comparativamente respecto al riesgo crediticio de emisión de los instrumentos de la cartera que es de un 8,74% anual, lo que nos demuestra que a nivel de tasas los riesgos están cubiertos.

Esto sin considerar que además que los contratos de arrendamiento son con opción de compra, por consiguiente, queda el bien raíz a nombre del fondo, en cuyo caso frente a un eventual no pago, se puede hacer la liquidación del activo. También es importante mencionar que el LTV en diciembre alcanzó el 58%.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

Riesgo de Crédito, continuación:

El principal activo sujeto a riesgo de crédito para el Fondo son los activos financieros a costo amortizado y cuentas por cobrar por operaciones, para los cuales se aplica el modelo de deterioro de acuerdo a IFRS N°9, descrito en párrafo 3.2.6. El principal indicador es la antigüedad de las partidas por cobrar, se considera con riesgo crediticio bajo si no se ha demorado mas de 3 meses para el pago de la cuota de arrendamiento y si existe una mora en el pago superior a los 6 meses se considera que el riesgo crediticio se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

La gestión de cobranza se realiza en forma mensual por cada originador, a los 3 meses comienza la cobranza prejudicial y la gestión de cobranza judicial comienza a partir de los 6 meses, luego los acuerdos de la misma podrían llevar aproximadamente 4 meses iniciales y llevan consigo acuerdos en las formalidades de pago o repactaciones. Estos plazos de igual forma son referenciales, ya que a veces se solucionan en forma inmediata con el pago de la deuda atrasada, logrando el recupero retroactivo en su totalidad, de lo contrario se asume incumplimiento y se realiza la ejecución de la garantía.

La Administración considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo al Fondo, sin recurso por parte del Fondo a acciones como la ejecución de la garantías; o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Elementos que definen la pérdida esperada, probabilidad de incumplimiento y pérdida dado incumplimiento, tienen sensibilidad a cambios en la economía. Por un lado, el desempleo afecta el cumplimiento de los pagos acordados y, por otro, la plusvalía de la vivienda afecta la pérdida (o ganancia) una vez ocurrido el incumplimiento.

El Fondo usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas considerando las categorías de riesgo internas y comportamiento de la cobranza determinando la probabilidad de default de la cartera. Las tasas de deterioro se calculan considerando las categorías de riesgo internas tomando en cuenta características comunes de riesgos de crédito.

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 arriendo con opción de compra se realiza en Unidades de Fomento, lo que es una exposición en forma directa. La Administradora cuenta con políticas y procedimientos para la mitigación de exposiciones al riesgo. En la siguiente tabla se expone la exposición a la variación directa en la Unidad de Fomento, considerando 3 escenarios:

- El primero como se vería afectado el resultado en forma directa con el aumento de UF en un 0.21%, que es el promedio de la variación de la UF del año 2020, donde la variación afectaría el resultado en un 2.31%, correspondiente a M\$ 100.603.
- El segundo si aumentara un 5% el valor de la UF, lo que representaría una variación en la utilidad aumentando el resultado de un 54, 31%.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

- La tercera medición, expresando una disminución en el valor de la UF de un 5%, lo que impactaría el resultado disminuyéndolo en un 54,31% menos.

	Total Cartera en UF	Monto UF	Resultado en Pesos	En miles de pesos	Variación
Sensibilidad al aumento Promedio Anual	1.627.131,98	3.460,68	100.603.138	100.603	2,31%
Sensibilidad al aumento 5%	1.627.131,98	81.356,60	2.365.063.183	2.365.063	54,31%
Sensibilidad a una disminución del 5%	1.627.131,98	81.356,60	2.365.063.183	2.365.063	-54,31%

Riesgo de Mercado, continuación:

a) Riesgo de Precio, continuación:

Respecto a los préstamos bancarios, también se expone en la siguiente tabla la variación directa en Unidades de Fomento, considerando los 3 escenarios:

- El primero como se vería afectado el resultado en forma directa con el aumento de UF en un 0,21%, que es el promedio de la variación de la UF del año 2020, donde la variación afectaría el resultado negativamente en un 0,16%, correspondiente a M\$ 6.882.
- El segundo si aumentara un 5% el valor de la UF, lo que representaría una disminución en la variación en la utilidad en el resultado de un 3,71%
- La tercera medición, expresando una disminución en el valor de la UF de un 5%, lo que impactaría el resultado positivamente en un 3,71%.

	Total Cartera en UF	Monto UF	Resultado en Pesos	En miles de pesos	Variación
Sensibilidad al aumento Promedio Anual	111.300,00	236,72	6.881.513	6.882	0,16%
Sensibilidad al aumento 5%	111.300,00	5.565,00	161.776.386	161.776	3,71%
Sensibilidad a una disminución del 5%	111.300,00	5.565,00	-161.776.386	-161.776	-3,71%

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 2020, 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, sus activos y pasivos financieros se encuentran a una tasa fija. Al 31 de diciembre de 2020, se encontraba endeudado vía créditos bancarios del cual sólo se cancelan intereses, el tipo de préstamo es Bullet.

d) Estimación valor razonable: La Administración ha evaluado y concluido no presentar el valor razonable de los instrumentos medidos a costo amortizado.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

e) Riesgo de Administración:

Al estar la mayoría de los recursos del Fondo invertidos en contratos de leasing habitacional, la Administradora 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 Administradora 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 Administradora, ni de otros potenciales acontecimientos que pudieran afectar la calidad de la gestión.

Riesgos por Continuidad Operacional:

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declara el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como pandemia mundial. Con fecha 18 de marzo de 2020, se decretó Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio nacional.

Es así como la Administradora, resguardando la salud de su equipo de colaboradores, se adhiere a las medidas sanitarias y luego de una reunión de su alta gerencia decide e informa, poner en práctica su plan de continuidad operacional ante la contingencia, operando de forma remota.

Como resultado las gestiones del Fondo de Inversión WEG-1, durante el periodo de marzo a diciembre, cumplió con todos sus compromisos, normativas y necesidades de sus aportantes.

Durante este periodo, se consideraron las medidas necesarias para la atención de aportantes y contrapartes, coordinando y utilizando las herramientas tecnológicas disponibles ya sea través de medios de comunicación y apoyados con las tecnologías de información disponibles, que permitieron el desarrollo de las funciones, aplicando el sistema de continuidad operacional.

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 Liquidez de las inversiones:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Al 31 de diciembre de 2020, se encontraba endeudado vía créditos bancarios del cual sólo se cancelan intereses, el tipo de préstamo es Bullet, el vencimiento de los activos contractuales y la conciliación del movimiento de los préstamos se encuentran en la nota 12.

Riesgo Sectorial:

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

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

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.

Riesgo de Capital

El patrimonio del fondo está integrado por los aportes realizados por partícipes o aportantes y destinados exclusivamente para su inversión en el objetivo del fondo, el cual está definido en el reglamento, que es depositado en la Comisión para el Mercado Financiero.

Por lo cual la administración de los riesgos del capital tiene una regulación definida respecto a:

- Las políticas de inversión, características y sus límites.
- Operaciones que realizará
- Políticas de Liquidez y
- Políticas de endeudamiento, lo que permite un adecuado control de riesgos, por parte de la administradora

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 de este. 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.

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.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

Gestión sobre patrimonio legal mínimo:

Al 31 de diciembre de 2020, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Seguros Generales Suramericana S.A., (ver nota 27) son los siguientes:

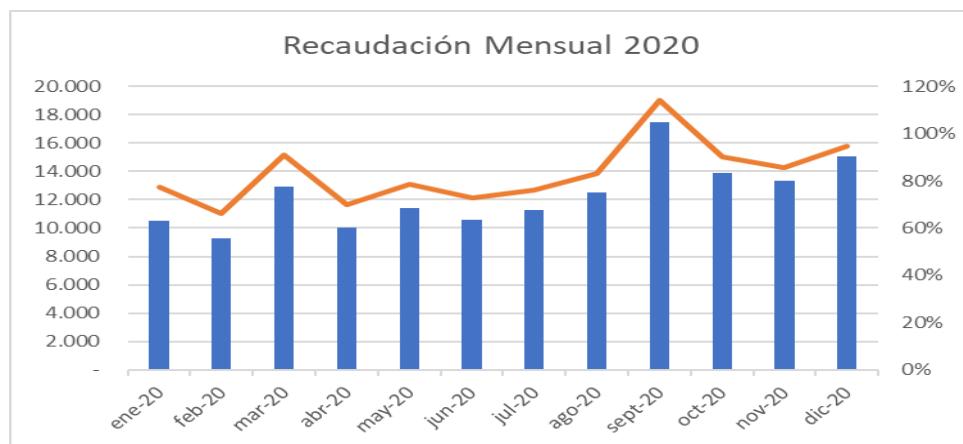
Fondo	Vigencia póliza	Capital asegurado UF	Nº Póliza vigente
WEG 1	10.01.2020 – 10.01.21	15.500	6165630

Riesgos por Impacto de Covid-19:

La declaración del Covid-19 como Pandemia mundial, afectó a la economía a nivel internacional, sin embargo, el Fondo de Inversión no se vio afectado, manteniendo su estabilidad. Una de las maneras cuantitativas de mostrar esta realidad, es a través de la recaudación anual, la cual se encuentra calculada iniciando el año con un porcentaje de 77% respecto a lo esperado, su variación alcanzó en el mes de septiembre un 114% para terminar en un 95% al cierre del mes diciembre 2020.

Cifras en UF	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20
Cupones devengados	13.608	13.986	14.168	14.371	14.550	14.581	14.764	15.024	15.298	15.416	15.616	15.916
Cupones Pagados (A)	6.287	5.779	6.013	5.842	6.061	6.024	5.967	6.086	7.137	7.235	6.994	7.366
% Recaudado al día	46%	41%	42%	41%	42%	41%	40%	41%	47%	47%	45%	46%
Recuperaciones (B)	4.241	3.476	6.899	4.179	5.355	4.564	5.300	6.417	10.315	6.650	6.355	7.727
Recaudación (A+B)	10.528	9.255	12.912	10.021	11.417	10.588	11.267	12.504	17.452	13.885	13.349	15.092
% Recaudado total	77%	66%	91%	70%	78%	73%	76%	83%	114%	90%	85%	95%

Gráficamente, se observa la evolución en forma mensual, donde en el mes de septiembre alcanza un 114% logrando mantenerse, sobre el 80% durante los últimos meses.



FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

En este caso las medidas adoptadas por el gobierno, que permitió hacer retiro de los fondos previsionales individuales, podría ser un factor que influenció el comportamiento de pagos, aumentando después de septiembre 2020, periodo que coincide con los pagos de las solicitudes de retiro entregadas por las administradoras de fondos de pensiones.

Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente

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

Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Banco en CLP	101.312	60.677
Depósito a plazo	197.020	524.065
Cuotas de fondos mutuos (*)	3.057.197	2.937.452
Total	3.355.529	3.522.194

(*) Cuotas de Fondos Mutuos:

Institución	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor cuota \$	31.12.2020 M\$
Banco Security	Pesos	2.512.715,8266	1.146,2468	2.880.193
Banco Security	Pesos	103.905,4057	1.703,5125	177.004
Total				3.057.197

Institución	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor cuota \$	31.12.2019 M\$
Banco Santander	Pesos	2.105.178,8679	1.395,3454	2.937.452
Total				2.937.452

Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa	46.386.425	37.047.488
Contratos de Mutuos Habitacionales	914.839	1.139.867
Total activos financieros al costo amortizado	47.301.264	38.187.355
Menos: Porción no corriente	47.233.209	38.187.355
Porción corriente	68.055	-

En general los activos del fondo tienen una tasa de interés anual de 8,74% para los Mutuos Habitacionales y 11.08% para los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa a diciembre de 2020. Tienen un vencimiento promedio de entre 5 y 16 años, culminando para el año 2037.

(b) Efecto en Resultados

Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Resultados Realizados	3.504.752	2.408.995
Resultados No realizados	1.865.556	1.683.422
Total intereses	5.370.308	4.092.417

(c) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2020				31.12.2019			
	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	46.386.425	-	46.386.425	87,0423%	37.047.488	-	37.047.488	83,7421%
Contratos de Mutuos Habitacionales	914.839		914.839	1,7167%	1.139.867		1.139.867	2,5766%
Total	47.301.264	-	47.301.264	88,7590%	38.187.355	-	38.187.355	86,3187%

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

Movimientos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	38.187.355	20.285.185
Intereses y reajustes	1.865.556	1.683.422
Adiciones	11.152.330	17.750.154
Prepagos de Activos financieros a costo amortizado	(3.895.444)	(1.529.087)
Provisión por deterioro	(8.533)	(2.319)
Saldo final al ejercicio informado	47.301.264	38.187.355
Menos: Porción no corriente	47.233.209	38.187.355
Porción corriente	68.055	-

(e) El movimiento Provisión de deterioro se resume a continuación:

Movimientos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	(2.319)	-
Incremento	(6.214)	(2.319)
Utilización	-	-
Monto revertido no usado	-	-
Saldo final al ejercicio informado	(8.533)	(2.319)

(f) Garantías asociadas a los Activos financieros a costo amortizado

Concepto	31.12.2020	LTV (*)
	M\$	
Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa	62.093.399	69.3%
Contratos de Mutuos Habitacionales	3.747.182	39.5%
Total garantías activos financieros al costo amortizado	65.840.581	68,47%

(*) LTV Loan to value.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 9 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 10 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 11 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 12 Préstamos

Préstamos	31.12.2020		31.12.2019	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamo bancario	3.266.645	-	-	-
Total	3.266.645	-	-	-

Al cierre del 31 de diciembre de 2020:

País	Nombre acreedor	Moneda	Fecha de Otorgamiento	Tipo de amortización	Tasa anual %	Monto insoluto UF	Total corriente al 31.12.2020 M\$				Total No corriente al 31.12.2020 M\$
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Totales	
Chile	Banco Security	UF	01-07-2020	Bullet	2,33	35.000			1.029.554	1.029.554	
Chile	Banco Security	UF	12-08-2020	Bullet	2,35	69.300			2.033.196	2.033.196	
Chile	Banco Security	UF	02-12-2020	Bullet	2,41	7.000			203.895	203.895	
				Total		111.300			3.266.645	3.266.645	

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene Préstamos.

La conciliación de los cambios en los pasivos surgidos de actividades de financiación El movimiento de los préstamos se resume a continuación:

Movimientos	31.12.2020	
	M\$	
Saldo inicial		-
Obtención de Préstamos		3.192.301
Intereses y reajustes		74.344
Saldo final al ejercicio informado		3.266.645

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Conceptos	Corriente		No Corriente	
	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Cuentas por Cobrar (*)	2.558.804	1.417.395	-	-
Anticipo a proveedores (**)	-	1.103.901	-	-
Total	2.558.804	2.521.296	-	-

(*) Resulta de los cupones que no ha percibido el Fondo, que se generan mensualmente producto de los vencimientos de las tablas de los Activos financieros a costo amortizado.

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

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.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020, 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	Antigüedad				Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	12 meses o mas	
Cuentas por Cobrar	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	978.974	560.222	1.126.017	2.665.213
Estimación por deterioro	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	(106.409)	(106.409)
Anticipo a proveedores	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
Total					-	-	-	-	978.974	560.222	1.019.608	2.558.804

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	Antigüedad				Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	12 meses o mas	
Cuentas por Cobrar	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	325.695	694.906	396.794	1.417.395
Estimación por deterioro	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipo a proveedores	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	262.032	841.869	-	1.103.901
Total					-	-	-	-	587.727	1.536.775	396.794	2.521.296

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

(c) Cuentas y documentos por pagar por operaciones:

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Registro aportantes	400	400
Comité de vigilancia	-	-
Administración contratos Servihabit	10.192	8.293
Auditoría	1.975	6.844
Cuenta por Pagar Administradora (AGF)	-	109
Backoffice	2.597	6.817
Legales y notariales	34.556	90.137
Derechos BCS	174	-
Publicaciones	-	-
Transferencias	97	-
Dividendo por pagar	2.166	-
Cobranza Judicial	-	-
Cuenta por pagar por compra de instrumentos a Sociedad. Inmobiliaria De Leasing Habitacional Chile S.A. En Quiebra.(*)	-	1.082.949
Total	52.157	1.195.549

(*) La Cuenta por pagar a Sociedad. Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A. En Quiebra se debe a compra de Activos financieros a Costo amortizado, los cuales incluyen Contratos de Arrendamiento con promesa de Compraventa y Contratos de Mutuos Habitacionales, el pago total fue realizado a la liquidación de la operación en octubre del ejercicio 2020.

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 INVERSIONES WEG-1
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020, 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				Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
Registro Aportantes	96.964.310-3	DCV registros S.A.	Chile	M\$	-	-	-	400	-	-	400	
Auditoria	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores Ltda.	Chile	M\$	-	-	-	-	1.975	-	1.975	
Admin. Servihabit	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	10.192	-	-	10.192	
Cuenta por Pagar AGF	76.503.272-5	Weg Administradora Gral. de fondos	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-	
Deudores Varios	-	Legales y Notariales	Chile	M\$	-	-	-	34.556	-	-	34.556	
Deudores Varios	-	Comité de vigilancia	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-	
Deudores Varios	-	Derechos BCS	Chile	M\$	-	-	-	174	-	-	174	
Deudores Varios	-	Publicaciones	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-	
Gastos transferencias	-	Transferencias	Chile	M\$	-	-	-	-	97	-	97	
Deudores Varios	-	Dividendo por pagar	Chile	M\$	-	-	-	-	2.166	-	2.166	
Deudores Varios	-	Cobranza Judicial	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-	
Backoffice	77.060.973-9	Fund Services Chile Spa	Chile	M\$	-	-	-	2.597	-	-	2.597	
Total					-	-	-	47.919	4.238	-	52.157	

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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				Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
Registro Aportantes	96.964.310-3	DCV registros S.A.	Chile	M\$	-	-	-	400	-	-	400	
Auditoria	77.802.430-6	EY Profesionales de Auditoría y Asesoría	Chile	M\$	-	-	-	-	6.844	-	6.844	
Cuenta por pagar por compra de instrumentos	-	Sociedad Inmobiliaria De Leasing Habitacional Chile S.A. En Quiebra	Chile	M\$	-	-	-	-	-	1.082.949	1.082.949	
Admin. Servihabit	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	8.293	-	-	8.293	
Cuenta por Pagar AGF	76.503.272-5	Weg Administradora Gral. de fondos	Chile	M\$	-	-	-	109	-	-	109	
Deudores Varios	-	Legales y Notariales	Chile	M\$	-	-	-	90.137	-	-	90.137	
Backoffice	76.513.692-K	CG Servicios Financieros Limitada	Chile	M\$	-	-	-	6.817	-	-	6.817	
Total					-	-	-	105.756	6.844	1.082.949	1.195.549	

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 14 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	320.527	153.079
Total	320.527	153.079

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de diciembre de 2020 y 2019, fue 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Otras cuentas por cobrar	-	9.130
Total	-	9.130

Las Otras Cuentas por Cobrar corresponden a Fondos por Rendir por servicios legales asociados a la compra de instrumentos a Sociedad Inmobiliaria De Leasing Habitacional Chile S.A. En Quiebra que al cierre del ejercicio 2019 estaban entrámite.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Otras cuentas por pagar	-	1.146
Total	-	1.146

Nota 16 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Porción corriente

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene otros activos.

Porción no corriente

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Gastos pagados por anticipado	76.240	-
Total	76.240	-

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 16 Otros activos y otros pasivos, continuación

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

(b) Otros pasivos

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Recaudación por Ingresar	68.748	36.617
Total	68.748	36.617

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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Intereses percibidos en títulos de deuda	3.504.752	2.408.995
Intereses devengados de títulos de deuda	1.865.556	1.683.422
Valorización de cuotas de Fondos Mutuos	-	14.737
Total	5.370.308	4.107.154

Nota 18 Nota Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 42.000. Suscritas y pagadas son 40.306 de cuotas al 31 de diciembre de 2020 (36.530 al 31 de diciembre de 2019), con un valor de \$ 1.230.183,0884 (\$ 1.173.106,5921 al 31 de diciembre de 2019)

Al 31 de diciembre de 2020:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Emisión vigente	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
31.12.2020	42.000	-	40.306	40.306

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 18 Nota Cuotas emitidas, continuación

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

	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio 01.01.2020	42.000	-	36.530	36.530
Emisiones del período	-	-	3.776	3.776
Transferencias (**)	-	-	3.568	3.568
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2020	42.000	-	40.306	40.306

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2020.

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

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	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
31.12.2019	42.000	-	36.530	36.530

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

	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio 01.01.2019	42.000	-	18.409	18.409
Emisiones del período	-	-	19.504	19.504
Transferencias (**)	-	-	8.630	8.630
Disminuciones	-	-	(1.383)	(1.383)
Saldo al cierre 31.12.2019	42.000	-	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.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 2020:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
03.01.2020	4.750	173.521	Provisorio 2019.
03.02.2020	4.203	153.573	Provisorio 2020.
02.03.2020	3.415	124.821	Provisorio 2020.
01.04.2020	5.501	201.025	Provisorio 2020.
04.05.2020	4.645	169.725	Provisorio 2020.
02.06.2020	4.319	157.826	Provisorio 2020.
02.07.2020	4.187	152.993	Provisorio 2020.
03.08.2020	4.573	167.120	Provisorio 2020.
01.09.2020	5.212	190.469	Provisorio 2020.
01.10.2020	8.430	308.041	Provisorio 2020.
03.11.2020	5.754	211.247	Provisorio 2020.
01.12.2020	6.391	234.645	Provisorio 2020.
Total		2.245.006	

Al 31 de diciembre de 2019:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
06.02.2019	4.585	89.977	Provisorio 2019.
06.03.2019	5.740	138.484	Provisorio 2019.
04.04.2019	5.264	129.805	Provisorio 2019.
07.05.2019	4.280	110.511	Provisorio 2019.
06.06.2019	5.237	142.206	Provisorio 2019.
05.07.2019	4.862	136.996	Provisorio 2019.
14.08.2019	5.230	147.110	Provisorio 2019.
05.09.2019	5.079	176.343	Provisorio 2019.
07.10.2019	4.173	152.439	Provisorio 2019.
07.11.2019	5.728	209.235	Provisorio 2019.
10.12.2019	6.026	220.127	Provisorio 2019.
Total		1.653.233	

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

Al 31 diciembre de 2020, no se han realizado devoluciones de capital.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 19 Reparto de beneficios a los Aportantes, continuación

Al 31 de diciembre de 2019:

Fecha de distribución	Monto por cuota	Monto total distribuido
	\$	M\$
06.02.2019	839	16.472
06.03.2019	769	18.544
04.04.2019	867	21.380
07.05.2019	1.265	32.626
06.06.2019	1.942	52.722
05.07.2019	2.095	59.030
Total		200.774

Nota 20 Rentabilidad del Fondo

Las premisas bajo las cuales se calcula la rentabilidad son las siguientes:

- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.
- La rentabilidad considera los repartos de dividendos y reducciones de capital, en los períodos que corresponda.
- La rentabilidad para el ejercicio actual del fondo se calcula tomando la variación entre el 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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).

Tipo	Rentabilidad acumulada			
	Rentabilidad	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal		10,0976 %	10,0976 %	20,1991 %
Real		7,2864 %	7,2864 %	13,9599 %

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 23 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo mantiene gravámenes por garantías otorgadas a Banco Security por M\$ 12.011.318, para respaldar deuda bancaria por M\$ 3.235.528.

Activo Comprometido	Cantidad de Instrumentos Comprometidos	Monto Comprometido de la garantía M\$	% del Activo total del fondo	% del Patrimonio total del fondo	Tipo de Prohibición o Gravamen	Nombre del beneficiario
OTROD ^(*)	235	12.011.318	22,4831%	24,2243%	Prenda sin Desplazamiento	Banco Security

(*) OTROD es la clasificación que le da la CMF a Otros Instrumentos de Deuda, correspondientes a Contratos de Arrendamiento de viviendas con promesa de compra-venta.

Política de Endeudamiento según Reglamento

La Administradora podrá contratar créditos bancarios de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo, con un plazo de vencimiento que no podrá exceder del plazo de duración del Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 49% del patrimonio del Fondo. Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la Ley, no podrán exceder del 45% del activo total del Fondo. La suma total de los referidos pasivos, gravámenes y prohibiciones que pudieran afectar los bienes y valores que integren el activo del Fondo, incluyendo los pasivos exigibles que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 50% del patrimonio del Fondo.

Nota 24 Custodia de valores

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

Al 31 de diciembre de 2020:

Entidades	Monto custodiado	CUSTODIA NACIONAL		CUSTODIA EXTRANJERA	
		% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del Fondo	Monto custodiado	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros
M\$					M\$
WEG Administradora General de Fondos S.A.	47.301.264	100,0000%	88,7589%	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	47.301.264	100,0000%	88,7589%	-	-

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 24 Custodia de valores, continuación

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
WEG Administradora General de Fondos S.A.	38.187.355	100,0000%	86,3187%	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	38.187.355	100,0000%	86,3187%	-	-	-

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 2020, ascendió a M\$ 630.259 (M\$ 475.203 al 31 de diciembre de 2019).

(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:

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020:

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	1%	240			240	295.244	0,60%
Personas relacionadas (*)	5%	1.847			1.847	2.275.839	4,58%
Accionistas de la Sociedad Administradora	4%	1.443			1.443	1.782.535	3,58%
Trabajadores que representen al empleador							

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 25 Partes relacionadas, continuación

Producto del cambio del Directorio de la Administradora, un aportante con calidad de relacionado al Director saliente ser “Persona relacionada”.

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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Personal clave de la Administradora

Nota 26 Costo de transacción

Conceptos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Corretaje	13	536
Total	13	536
% sobre el activo del fondo	0,0000	0,0012

Nota 27 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo 12 Ley N°20.712)

Al 31 de diciembre de 2020, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 6165630, con la Seguros Generales Suramericana S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

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

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:

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 27 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo 12 Ley N°20.712), continuación

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	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 de este, de acuerdo con 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 2020 y 2019, el fondo presenta otros gastos de operación según el siguiente detalle:

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Auditoría	3.687	9.137
Backoffice	57.309	31.631
Abogados	-	1.380
DCV Registros	4.792	5.595
Legales y Notariales	7.218	114.978
Servihabit	113.613	91.524
Otros	9.169	207
Comisión Asesoría	-	34.645
Gasto Remate Cuotas C de Bolsa	-	6.040
Publicaciones	226	637
Licencia de Software	8.184	1.263
Derecho BCS	344	167
Clasificación de riesgo	1.219	-
Deterioro	6.214	2.319
Cobranza Judicial	23.659	-
Total	235.634	299.523
% sobre el activo del fondo	0,4422%	0,6770%

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 29 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2020:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	1.175.673,6231	1.175.673,6231	42.962.641	79
Febrero	1.182.894,1268	1.182.894,1268	43.226.500	78
Marzo	1.191.653,3704	1.191.653,3704	43.546.589	77
Abril	1.197.631,6391	1.197.631,6391	43.765.053	77
Mayo	1.200.820,1913	1.200.820,1913	43.881.572	77
Junio	1.202.546,5823	1.202.546,5823	43.944.660	77
Julio	1.203.972,2985	1.203.972,2985	43.996.760	77
Agosto	1.206.966,6635	1.206.966,6635	44.106.183	77
Septiembre	1.210.894,5448	1.210.894,5448	44.249.719	77
Octubre	1.215.290,7525	1.215.290,7525	44.619.400	79
Noviembre	1.225.635,3306	1.225.635,3306	44.999.201	79
Diciembre	1.230.183,0884	1.230.183,0884	49.583.760	81

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

Nota 30 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

FONDO DE INVERSIONES WEG-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 33 Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no presenta juicios y contingencias

Nota 34 Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Nota 35 Hechos posteriores

En los meses de enero y febrero del año 2021 se repartieron los siguientes dividendos:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
04.01.2021	7.919	319.187	Provisorio
01.02.2021	6.063	245.614	Provisorio
01.03.2021	4.988	202.203	Provisorio

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

Naturaleza	Nº POLIZA	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	6660114	Seguros Generales Suramericana S.A.	Banco Santander	16.000	11.01.2021-10.01.2022

No han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
ESTADOS COMPLEMENTARIOS
Al 31 de diciembre de 2020

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	47.301.264	-	47.301.264	88,5398
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	47.301.264	-	47.301.264	88,5398

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
ESTADOS COMPLEMENTARIOS
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	3.403.376	2.304.301
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	8.635	27.622
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	(110.011)	(138.808)
Intereses percibidos en títulos de deuda	3.504.752	2.408.995
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	(6.214)	-
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	(6.214)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.865.556	1.698.159
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	14.737
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.865.556	1.683.422
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	(963.560)	(778.203)
Gastos financieros	(100.992)	(1.933)
Comisión de la Sociedad Administradora	(630.259)	(475.203)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.876)	(3.327)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(229.420)	(297.204)
Otros gastos	(13)	(536)
Diferencias de cambio	55.733	28.288
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	4.354.891	3.252.545

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1
ESTADOS COMPLEMENTARIOS
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	2.433.602	1.526.098
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	3.403.376	2.304.301
Pérdida no realizada de inversiones (menos)		-
Gastos del ejercicio (menos)	(969.774)	(778.203)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(2.245.006)	(1.653.233)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(127.135)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(127.135)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	1.526.098	778.194
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(1.653.233)	(778.194)
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	61.461	(127.135)