

FONDO DE INVERSIÓN **WEG**-1

Razonado Cartera de Atraso
Diciembre 2020



1

Análisis del Fondo a diciembre 2020

- Separación de resultado por Fondo y cartera de atraso

2

Comportamiento

- Razonado
- Recaudaciones
- Atrasos
- Exposición
- Propiedades

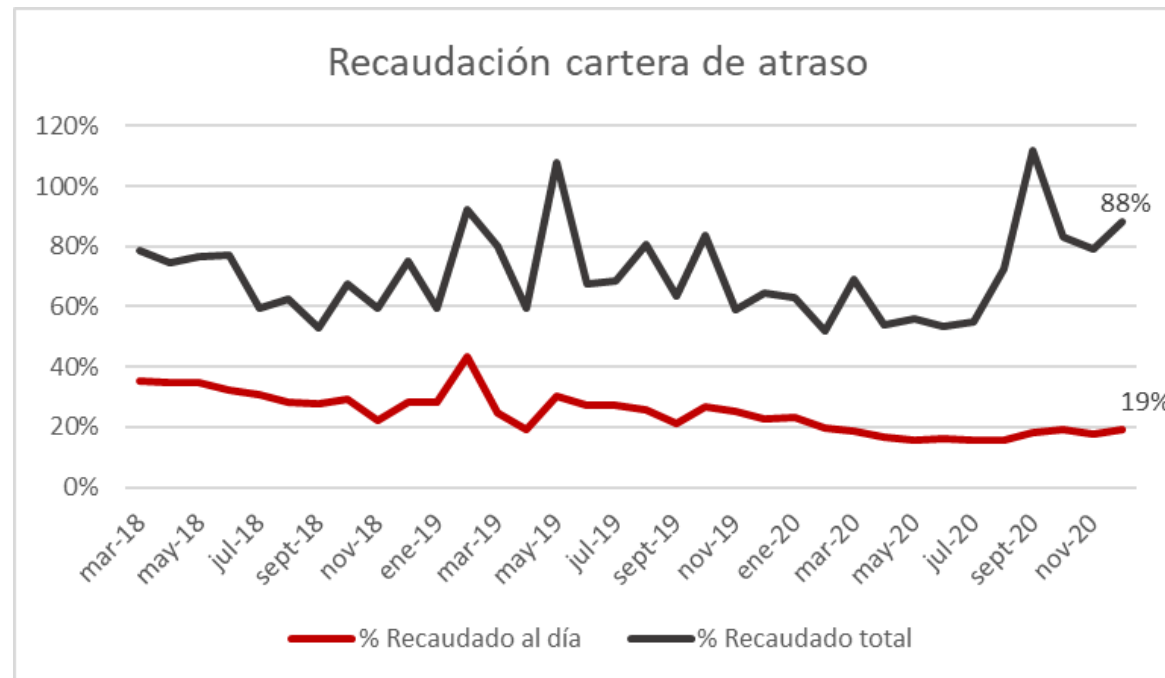
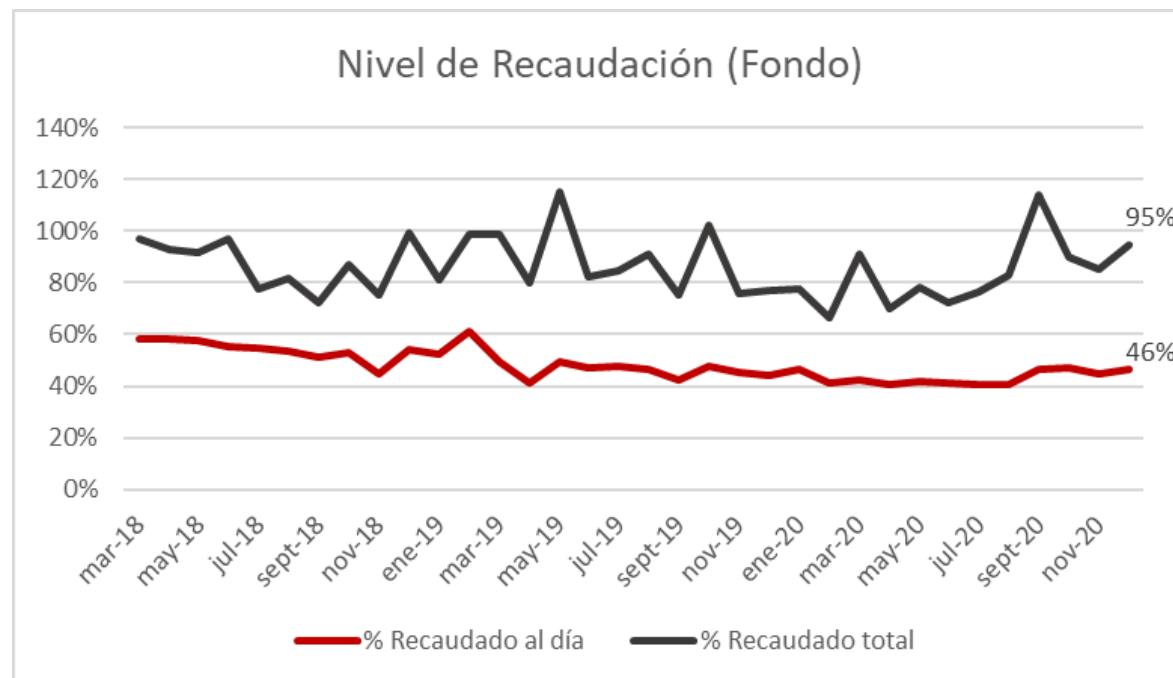
La cartera de atraso tiene ratios bastante similares a la cartera total del Fondo. Destaca la disminución del valor promedio por contrato y la cantidad de contratos con subsidio.

Principales indicadores de la cartera	dic-20	dic-20
	Fondo	Cartera Atraso
Monto de la Cartera (UF)	1.837.740	868.333
Número de Contratos	1.715	984
Plazo Promedio contratos (meses)	207	193
Valor Promedio Compra Propiedades (UF)	999	857
Tasación Inicial Promedio Propiedades(UF)	1.374	1.299
Valor Promedio Contratos (UF)	953	806
Arriendo Promedio Mensual (UF)	12,8	9,0
Duration Promedio (años)	6,6	6,2
Interés de los Contratos (UF +)	11,0%	11,2%
Interés Promedio Compra CLH (UF +)	9,0%	9,2%
Relación Valor Ctos. + Garantía/ Valor Propiedades	67%	71%
Relación Arriendo / Renta arrendatarios	20%	20%
Carga Financiera / Renta arrendatarios	20%	20%
% Contratos con Garantía Estatal	49%	32%

La cartera de atrasos representa el 97,8% de los montos en atrasos. Se observa un leve aumento porcentual en monto de los contratos con mas de 12 meses atrasados.

Análisis de los atrasos del fondo		Fondo	Cartera Atraso
Fecha		dic-20	dic-20
Valor UF		29.070,33	29.070,33
Activo Fondo M\$		53.423.706	29.143.155
Arriendos por Cobrar M\$			
Fecha		dic-20	dic-20
1 a 3 meses		147.906	97.983
4 a 11 meses		635.446	635.446
Más de 12 meses		1.466.015	1.466.015
Total		2.249.367	2.199.444
Arriendos por Cobrar % atrasado sobre la cartera total			
Fecha		dic-20	dic-20
1 a 3 meses		0,3%	0,3%
4 a 11 meses		1,2%	2,2%
Más de 12 meses		2,7%	5,0%
Total		4,2%	7,5%
Arriendos por Cobrar, composición porcentual			
Fecha		dic-20	dic-20
1 a 3 meses		7%	4%
4 a 11 meses		28%	29%
Más de 12 meses		65%	67%

A nivel de recaudación, la recaudación al día se ve afectada; no así como la recaudación total, lo que quiere decir, que los deudores siguen pagando.

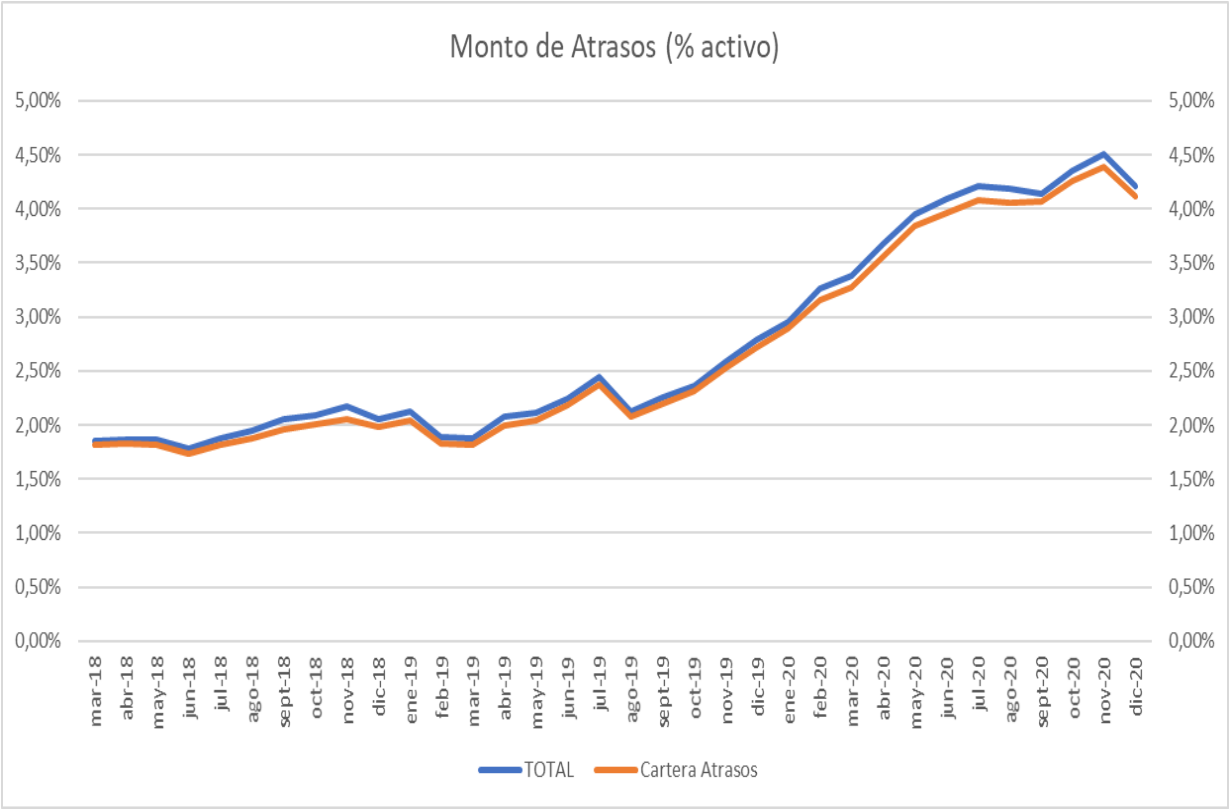
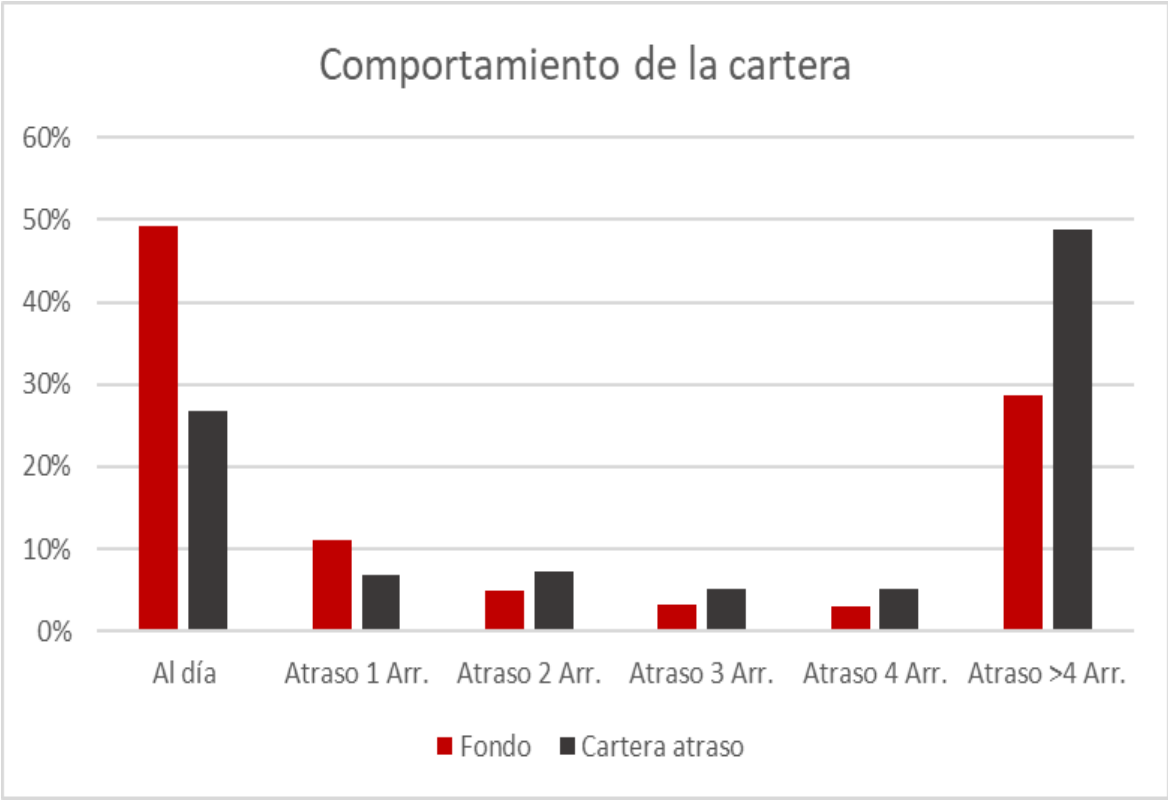


A nivel trimestral, se observa que las diferencias de recaudación al día mantienen el mismo comportamiento. Sin embargo, en las recaudaciones totales se observa una leve aproximación de la cartera de atrasos a la cartera total del Fondo.

Recaudación Trimestral Fondo WEG-1				Fondo
Cifras en UF	mar-20	jun-20	sept-20	dic-20
Cupones devengados	41.762	43.502	45.086	46.948
Cupones Pagados (A)	18.078	17.927	19.190	21.594
% Recaudado	43%	41%	43%	46%
Recuperaciones (B)	14.617	14.099	22.032	20.732
Recaudación Total (A+B)	32.696	32.025	41.222	42.326
% Recaudado/Devengo	78%	74%	91%	90%

Recaudación Trimestral Fondo WEG-1				Cartera atraso
Cifras en UF	mar-20	jun-20	sept-20	dic-20
Cupones devengados	25.590	25.841	25.577	25.581
Cupones Pagados (A)	5.254	4.197	4.197	4.767
% Recaudado	21%	16%	16%	19%
Recuperaciones (B)	10.456	9.859	16.218	16.625
Recaudación Total (A+B)	15.710	14.056	20.415	21.392
% Recaudado/Devengo	61%	54%	80%	84%

A nivel de atrasos, se observa que tienen el mismo comportamiento en comparación a los montos atrasados. Sin embargo, al analizar la cartera por cantidad de contratos atrasados, se observa que la cartera de atrasos aumenta considerablemente la cantidad en “atrasos mayores a 4 meses”.



A nivel de exposición, se observa que existe menor holgura, esto es debido a que el monto por atrasos no varía significativamente.

Exposición Neta (Valores en UF)				a	b	b-a
Fecha	# Contratos morosos	Monto en UF de cuotas adeudadas	Saldo insoluto Contratos con Deuda	Total deuda Contratos + Cuotas	Valor tasación contratos atrasados	Exposición Neta
dic-16	37	1.083	25.600	26.683	46.048	19.365
dic-17	95	4.800	73.638	78.438	130.622	52.184
mar-18	144	6.792	111.299	118.091	202.962	84.871
jun-18	182	8.934	154.657	163.591	277.754	114.163
sept-18	217	11.406	182.402	193.808	324.386	130.578
dic-18	316	15.791	278.900	294.691	467.918	173.227
mar-19	525	20.622	347.509	368.130	643.489	275.359
jun-19	596	28.265	436.072	464.337	791.910	327.572
sept-19	678	34.817	457.804	492.621	854.586	361.965
dic-19	732	47.809	531.581	579.390	957.130	377.740
mar-20	883	52.911	664.788	717.699	1.177.515	459.815
jun-20	894	64.444	703.520	767.964	1.224.588	456.624
sept-20	838	70.168	671.545	741.714	1.165.044	423.330
Fondo	dic-20	854	77.377	694.989	772.365	414.844
Cartera Atrasos	dic-20	720	75.659	549.607	625.267	366.442

En cuanto a la distribución geográfica de las propiedades del Fondo, el Fondo mantiene una buena diversificación.

