

Fondo administrado por WEG AGF S.A. Patrimonio a agosto de 2021 de \$ 53.896 millones

Santiago, 25 de noviembre de 2021

Resumen Clasificación

Cuotas: Primera Clase Nivel 2

Tendencia: Estable

Humphreys ratifica la clasificación de las cuotas de Fondo de Inversión WEG-1 en "Primera Clase Nivel 2"

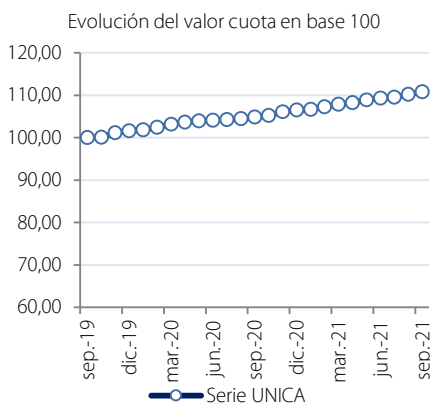
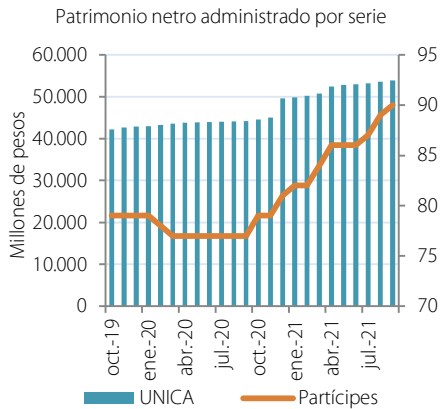
Humphreys decidió mantener la clasificación de las cuotas de **Fondo de Inversión WEG-1 (WEG-1 FI)** en "*Primera Clase Nivel 2*". Por su parte, la tendencia se mantiene en "*Estable*".

En relación con la contingencia asociada a la crisis producto del Covid-19, si bien un eventual nueva ola de contagio podría afectar la liquidez del fondo, esto no implicaría perjuicios en su operatividad dado que se trata de un fondo no rescatable. Por otra parte, incumplimientos severos que impliquen el término anticipado de los contratos están cubiertos por los activos subyacentes (viviendas) que permite reducir eficientemente las posibles pérdidas esperadas, siendo tal situación el riesgo que los aportantes han asumido. Con todo, considerando la experiencia del último trimestre de 2019 (crisis social) y todo el año 2020 (pandemia), se observa que WEG Administradora General de Fondos S.A. (WEG AGF) ha logrado administrar de buena forma los activos del fondo.

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

A junio de 2021 el fondo concentraba sus inversiones en instrumentos de deuda (principalmente contratos de leasing) que representaban un 89,93% de sus activos, cumpliendo así con su propósito de inversión. Asimismo, se considera positivamente que las características de los activos proporcionan una liquidez recurrente al fondo (pagos mensuales) y, a la vez, facilitan el proceso de liquidación del mismo (ya que los activos se extinguen junto con la madurez del fondo); a ello se suma a que los mutuos hipotecarios y los contratos de leasing son instrumentos de fácil valorización y, por ende, susceptibles de ser vendidos a precios de mercado.

Los mecanismos establecidos para evitar conflictos de interés responden, actualmente, a los estándares del mercado local, y han sido perfeccionados en línea con las exigencias establecidas por la CMF sobre dicha materia. También se valora positivamente el proceso de cobranza y de recaudación de las cuentas por



cobrar, y las amplias alternativas disponibles en el mercado para subcontratar este tipo de servicio.

En la práctica, **WEG-1 FI** se encuentra limitado por la poca historia que posee el fondo y su último reglamento interno vigente, el cual a mediados de este año cambió su política de inversiones respecto a las inversiones que puede hacer el fondo para cumplir su objetivo, lo que repercute que en los hechos se demuestre la capacidad continua del cumplimiento de su objetivo en el tiempo.

La clasificación también incorpora el que los activos del fondo se valorizan a TIR de compra y, por lo tanto, su valor contable, dependiendo de la tasa de interés de mercado, podría no representar su valor de mercado lo que, en la práctica, no favorece la determinación del precio de mercado de las cuotas para efectos de transar dichos instrumentos.

En el corto plazo la tendencia de clasificación corresponde a “*Estable*”, ya que no se espera cambios significativos en el cumplimiento de su objetivo.

Para la mantención de la clasificación es necesario que la calidad de la administración de **WEG-1 FI** no se debilite y que, al menos, el desarrollo del fondo se enmarque en lo establecido en su propio reglamento.

WEG-1 FI es un fondo no rescatable que inició sus operaciones el 1 de febrero de 2016, y es administrado por WEG AGF, administradora con cinco años de experiencia administrando activos alternativos.

De acuerdo con lo establecido en su reglamento interno, el fondo tiene como objetivo, según consta en su reglamento interno, la inversión de sus recursos principalmente en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas reguladas en la ley 19.281 de 1993 y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley.

El patrimonio del fondo a agosto de 2021 fue de \$ 53.896 millones. Las cuotas del fondo se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFIWEG-1.

Eric Pérez F.
Analista de riesgo
eric.perez@humphreys.cl

Hernán Jiménez A.
Subgerente de riesgo
hernan.jimenez@humphreys.cl