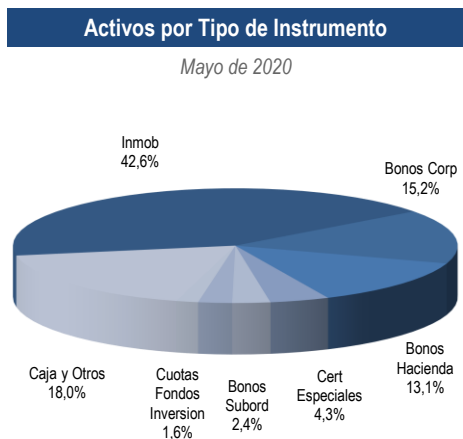
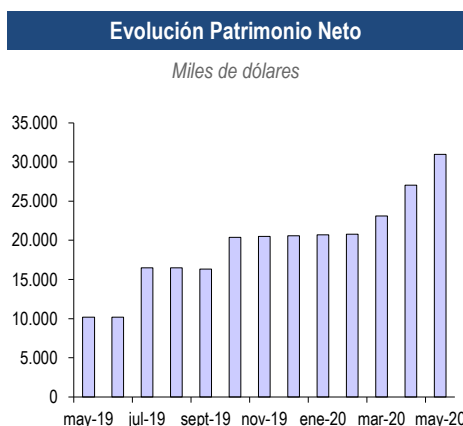


Cuotas	Abr. 2020 BBBfa (N)	Jun. 2020 BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores Financieros		
	Dic. 19	May. 20
Activos administrados (MUS\$)	20.747	31.089
Patrimonio (MUS\$)	20.599	30.966
Valor Nominal Cuota (US\$)	103,0	102,9
Rentabilidad Acumulada Cuota*	3,0%	0,9%
Dividendo por Cuota (US\$)	0,0	1,0
Nº de Cuotas (miles)	200	301

* Dic. 19 corresponde a la rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEEF en relación al inicio de operaciones (25-feb-2019). La rentabilidad de May. 20 corresponde a la acumulada durante el año 2020 (no anualizada).



Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0474

Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" asignada responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., primera administradora acreditada en el país, calificada en "Aaf" por Feller Rate.

Su objetivo es invertir en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. En mayo recién pasado el Fondo realizó modificaciones a su reglamento interno, ampliando su programa a US\$100 millones y eliminando algunas restricciones de diversificación y tipos de activos que puede adquirir. El Fondo colocó sus tres primeros tramos durante el año 2019. En marzo de 2020 comenzó la colocación del cuarto tramo y en abril el quinto tramo, colocando el 31% de su programa total de emisión. A mayo de 2020 alcanzó un patrimonio neto de US\$ 31 millones, cerca de un 10,3% del total de fondos cerrados de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo se encuentra en proceso de formación. En septiembre de 2019 el Fondo adquirió una parte del piso 21 del Condominio de la Torre Blue Mall. En enero de 2020 adquirió el piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, en febrero 8 locales de Plaza Sambil en Santo Domingo y en marzo una porción del piso 14 del edificio

Corporativo 2015. Con todo, el Fondo mantiene un 42,6% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante se mantiene en Bonos Corporativos (15,2%), Bonos de Hacienda (13,1%), Banco Central (4,3%), Bonos Subordinados (2,4%), Cuotas de Fondos (1,6%) y caja en cuentas disponibles (18,0%).

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

La liquidez de la cartera inmobiliaria es buena, está dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Actualmente la cartera es altamente líquida dada la inversión en instrumentos financieros de corto plazo. En abril el Fondo pagó su primer dividendo por US\$ 1 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de mayo de 2020, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 0,4% del patrimonio, que correspondían a pagos pendientes por la colocación del Fondo y otras cuentas por pagar. El reglamento interno del Fondo permite un endeudamiento máximo de 30% del patrimonio neto.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el Fondo debe tener 36 meses de operaciones. No obstante, la rentabilidad acumulada en los meses de operación alcanza un 3,9%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 3,1%.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

FIC Inmobiliario Excel II tiene un plazo de vencimiento de 10 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios
- Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento.

Riesgos

- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 impactaría negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

Cuotas

Ago-18	Feb-19	Abr-19	Jul-19	Oct-19	Ene-20	Abr-20	Jun-20
BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.