

Resumen Calificación

FONDO COLECTIVO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA NOBIS 1

Calificación

Mariana Ávila

Gerente de Análisis

mavila@globalratings.com.ec

Hernán López

Gerente General

hlopez@globalratings.com.ec

Instrumento	Calificación	Tendencia	Acción de Calificación	Metodología
FONDO NOBIS 1	AAA		Inicial	Calificación de Fondos Colectivos de Inversión

Definición de categoría

Corresponde a las cuotas de los fondos colectivos en los que la administradora de fondos tiene una excelente capacidad técnica, operativa y económica; su política de inversión es excelente y el riesgo es casi nulo. El proyecto a desarrollarse tiene una perspectiva de excelente rentabilidad y seguridad.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Fundamentos de Calificación

Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A., en comité No. 153-2019, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M. el día 19 de julio de 2019 con base en información de la administradora, el fondo, proyecciones financieras de los proyectos de inversión, estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha mayo de 2019, califica en Categoría AAA, al Fondo Colectivo de Inversión Inmobiliaria NOBIS 1.

La calificación se sustenta en la solvencia del grupo promotor, la experiencia e idoneidad de la administradora, la adecuada estructuración del Fondo, su Reglamento Interno y la excelente expectativa financiera de los proyectos propuestos para formar parte de la cartera de inversiones. Al respecto:

- El mercado de fondos de inversión en el Ecuador cumple un rol cada vez más importante en el desarrollo del mercado financiero a nivel local y regional. El crecimiento de los fondos de inversión en el Ecuador se encuentra atado al del mercado de valores en el país, que durante la última década representó, en promedio, el 6,62% del PIB nacional.
- El CONSORCIO NOBIS que actúa como promotor del FONDO COLECTIVO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA NOBIS 1, es uno de los principales grupos empresariales del país que a través de un modelo de asociación, participación y gestión responsable ha creado beneficios para sus socios, colaboradores y la comunidad.
- FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS la Administradora del FONDO COLECTIVO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA NOBIS 1, tiene más de 20 años de presencia en el mercado y ha manejado con

transparencia y eficiencia diversos tipos de patrimonio en diferentes industrias, estructurando y administrando fondos de inversión y negocios fiduciarios transformándose en una de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos de mayor volumen y reconocimiento en el mercado de valores ecuatoriano.

- El objetivo de inversión del Fondo es claro en su definición, proporcionando a los potenciales aportantes información concreta y suficiente respecto al destino de los recursos a aportar. Asimismo, las políticas de inversión definen en forma precisa los instrumentos elegibles y el tipo de activos en los cuales el Fondo podrá realizar inversiones, siendo coherentes con lo planteado en el objetivo de inversión del Fondo.
- La estructura del Fondo, las políticas de inversión y el tipo de inversiones propuestas cumplen en todos sus aspectos con la normativa vigente y el Reglamento Interno-
- La Cartera de Inversiones simulada responde absolutamente y es coherente con los objetivos definidos en el Reglamento Interno y las proyecciones financieras realizadas aún bajo escenarios estresados se ajustan totalmente a las expectativas de realización y rentabilidad buscadas.
- Es opinión de Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A., que el FONDO COLECTIVO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA NOBIS 1 cuenta con una Promotora de probada solvencia y experiencia, una Administradora de fondos de excelente capacidad técnica, operativa y económica; su política de inversión es excelente y el riesgo es casi nulo. Las inversiones a realizarse tienen una perspectiva de excelente rentabilidad y seguridad.

0000045

julio 2019

Objetivo del Informe y Metodología

El objetivo del presente informe es entregar la calificación del Fondo de Inversión Colectivo FONDO NOBIS 1, como patrimonio común integrado por aportes de varios inversionistas, personas naturales o jurídicas para su inversión en los valores, bienes y demás activos permitidos por Ley, correspondiendo a la gestión del mismo a una compañía administradora de fondos y fideicomisos, a través de un análisis detallado tanto cuantitativo como cualitativo de la administradora, del fondo y la calidad de cada uno de los elementos que forman parte del entorno.

Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. respecto a éstas, ha sido fruto de un análisis realizado mediante un set de parámetros que cubren: la administradora, el fondo y el entorno.

Conforme el Artículo 12, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la ponderación máxima en todos los aspectos que se analicen tiene que ver con la solvencia del Emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes. Los demás aspectos tales como sector y posición de la empresa calificada en la industria, administración, situación financiera y el cumplimiento de garantías y resguardos se ponderan de acuerdo con la importancia relativa que ellas tengan al momento de poder cumplir con la cancelación efectiva de las obligaciones.

Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa.

La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información.

La información que sustenta el presente informe es:

- Entorno macroeconómico del Ecuador.
- Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Fondo.
- Información cualitativa proporcionada por la Administradora.
- Prospecto de Oferta Pública.
- Reglamento Interno del Fondo.
- Estados Financieros no auditados con corte de máximo dos meses anteriores al mes elaboración del informe y correspondientes al año anterior al mismo mes que se analiza la Administradora.
- Proyecciones Financieras.
- Reseñas de la Administradora.
- Otros documentos que la Administradora consideró relevantes.

Con base a la información antes descrita, Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. analiza lo descrito en el Artículo 19, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera:

- Calidad de los activos aportados al fondo.
- El plan de negocios del fondo o el proyecto específico, según corresponda al objeto del fondo.

Sin embargo, las calificadoras de riesgo podrán establecer en sus reglamentos internos, procedimientos técnicos y otros criterios adicionales.

- Además, el proceso de calificación de riesgo de cualquier valor deberá tomar en cuenta el análisis de los riesgos operacionales, tecnológicos, reputacionales y legales del emisor y de los participantes en el proceso de emisión y pago de los valores.

0000046

Administradora

- INVESTCORPVALORES S.A. CASA DE VALORES fue constituida el 29 de julio de 1994, mediante Escritura Pública otorgada ante la Notario Segunda del cantón Quito, Doctora Ximena Moreno e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 22 de agosto de 1994.
- Con fecha 22 de agosto de 1996 ante el Doctor Ramiro Rhea Palacios, notario Segundo Suplente del cantón Quito INVESTCORPVALORES S.A. CASA DE VALORES cambió su denominación por INVESCORPSECURITIES S.A. CASA DE VALORES.
- Acto seguido, el 12 de agosto de 1998 ante el Doctor Edgar Patricio Terán Granda, Notario Quinto del cantón Quito INVESCORPSECURITIES S.A. CASA DE VALORES cambió nuevamente su denominación a FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS (nombre actual de la compañía), adicionalmente; se modificó el objeto social, se aumentó el capital suscrito y autorizado y se reformó íntegramente el objeto social.
- Con fecha 29 de septiembre de 2013 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. Q.IMV.2013.04543 aprobó la fusión de FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS (absorbente) con ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL PICHINCHA FONDOS PICHINCHA S.A. (absorbida); así también, se aumentó el capital y se emitió una prórroga de plazo social y reforma y codificación del estatuto.
- De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y demás normas jurídicas aplicables el objeto social de la compañía consiste en: administrar fondos de inversión, administrar negocios fiduciarios, definidos en la Ley de Mercado de Valores, actuar como emisores de procesos de titularización y representar fondos internacionales de inversión. Actualmente, FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS mantiene 3 sucursales en el país (Quito, Guayaquil y Ambato).
- Los principales ejecutivos de FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS tienen una amplia experiencia en actividades relacionadas al objeto principal de la compañía. Se evidencia que ha existido una baja rotación en los principales ejecutivos denotado en el tiempo que llevan trabajando para la compañía.
- La compañía está gobernada por la Junta General de Accionistas, como órgano supremo, y está integrada por los accionistas de la misma, legalmente convocados y reunidos. La administración de la compañía está a cargo del del Directorio, del Presidente y del Gerente General. La compañía para su función de administradora en el caso de fondos administrados deberá tener un comité de inversiones cuyos miembros deberán acreditar la experiencia y cumplimiento de los requisitos en la Ley de Mercado de Valores y demás normas pertinentes. El comité de inversiones tiene bajo su responsabilidad definir las políticas de inversión de los fondos y supervisar su cumplimiento además de las determinadas en los estatutos y la normativa de la materia.
- El Comité de Inversiones está constituido por el Gerente General, quien actuará como Presidente del Comité y cuatro miembros designados por el Directorio. El Directorio designa para cada miembro principal a un suplente, el que subrogará al principal en ausencia de este. El sesenta por ciento de los integrantes del Comité de Inversiones deben ser funcionarios a tiempo completo de la sociedad administradora y la totalidad de sus miembros deben cumplir con todos los requisitos establecidos en la Ley de Mercado de Valores y demás normas pertinentes, así como el no estar en ninguna de las prohibiciones establecidas en la normativa.
- A través del análisis del organigrama estructural de la compañía y demás información proporcionada por la compañía se constató que FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS mantiene una independencia en sus funciones y cargos. La conformación y funcionamiento de cada órgano responde a principios de independencia, imparcialidad y especialización.
- FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS actualmente cuenta con alrededor de 140 empleados, distribuidos en las distintas áreas de la organización. Cabe mencionar que a la fecha no presenta sindicatos ni comités de empresas.
- Las actividades, proyectos y acciones de la empresa son desarrollados a través de estrechas y solidarias relaciones con sus colaboradores, que reciben todo lo necesario para desarrollarse como profesionales y seres humanos; considerándolos como socios activos en la compañía, con aspiraciones colectivas de desarrollo sostenible y responsabilidad corporativa.
- Para FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS es de suma importancia velar por la salud y seguridad de sus funcionarios, buscan prevenir, disminuir, y de ser posible eliminar los riesgos y accidentes en el trabajo, al tiempo que mejorar el ambiente laboral.

0000047

- El Reglamento Interno de Seguridad y Salud tiene por objeto cumplir con las disposiciones legales enmarcadas en las leyes, reglamentos y demás disposiciones normativas, además de los instrumentos internacionales vigentes aplicables, garantizando así un ambiente de trabajo seguro, confiable y estimulante.
- La compañía dispone de diversos sistemas informáticos, entre los que destacan: ISO Manager, Gestor (sistema core de negocio de Fideval), HYSI (sistema de consultas histórico negocio), eFront (sistema de evaluación de conocimientos y capacitación empleados), flujo documental/SRO (sistema de manejo de requerimientos, flujo documental y BPM) y fondos.com (sistema de manejo de fondos). La compañía mantiene diversos sistemas de información que garantizan la continuidad del negocio y el adecuado respaldo y manejo de la información; no existe dependencia de la compañía hacia ningún sistema o proveedor de éstos.
- El Directorio de la compañía está constituido por el Presidente, quien también presidirá el Directorio y tres miembros designados todos por la Junta General de Accionistas. La Junta General de Accionistas designa para cada miembro principal del Directorio a un suplente, el que subrogará al principal en ausencia de este. El Directorio es el encargado de dar los lineamientos estratégicos para el correcto desempeño de la empresa.
- El Directorio tiene entre sus funciones designar y remover al Gerente General y al Presidente, fijar su remuneración y conocer su renuncia, designar o remover a los miembros principales o suplentes del Comité de Inversión, dictar normas administrativas internas, conocer y aprobar el presupuesto anual y el flujo de fondos presentado por el Gerente General, entre otras atribuciones mencionadas en los estatutos.
- Adicionalmente la compañía mantiene constituidos diferentes comités con el fin de mantener un mayor efectividad y control en la toma de decisiones.
- FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS rige el comportamiento de sus colaboradores a través de un código de ética.
- Dentro del Código de Ética se describen lineamientos sobre el tratado de conflictos de interés; sin embargo, no se cuenta con un Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés formal.
- La información constituye sin lugar a duda una de las principales ventajas de la compañía, en esta línea buscan que su administración y su manejo sea responsable, segura y objetiva.
- La compañía mantiene un Manual de Prevención de Lavado de Activos
- La compañía cuenta con un departamento de Auditoría Interna y las principales funciones constan en el Manual de la Organización que reposa en la ISO Manager.
- Con el objeto de estandarizar normas de procesos y seguridad para la organización FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS cuenta con la certificación de calidad ISO 9001.2015 desde hace 6 años. Esto ha permitido implementar prácticas de mejora continua buscando eficiencias operativas, lo que permite proporcionar un servicio de calidad a sus clientes. Adicionalmente, la certificación, asegura que los estándares de calidad se mantengan (o mejoren) en el tiempo mediante evaluaciones periódicas.
- FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS cuenta con 25 años de experiencia, en su historia ha administrado más de 500 fideicomisos, ha mantenido más de USD 2.320 millones en activos bajo negocios fiduciarios y mantienen más de USD 175 millones en patrimonio de fondos.
- Actualmente administra 5 fondos, los que difieren por monto mínimo de apertura, plazo mínimo de permanencia por aporte y por rendimiento objetivo.
- La empresa genera relaciones comerciales que perduran en el tiempo, para esto buscan convertirse en aliados estratégicos de sus clientes entendiendo claramente sus necesidades y brindando soluciones integrales y oportunas.
- Como plan para el futuro la compañía quiere proponer productos, nuevos negocios, soluciones a problemas cotidianos, procesos, hasta la forma en la que organizan sus equipos de trabajo; es decir, ser innovadores en sus productos como en sus procesos. Se busca estrategias para atraer, reclutar y retener al mejor talento humano.

0000048

Fondo Inmobiliario

- El FONDO COLECTIVO DE INVERSION INMOBILIARIA NOBIS 1 ("FONDO NOBIS 1") es un Fondo de Inversión Colectivo, con un plazo de 25 años y administrado por FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS y cuyas inversiones se realizarían en el sector inmobiliario, a través de la adquisición de bienes raíces y acciones de compañías que desarrollen proyectos a ser planificados, construidos, promovidos o promocionados por la compañías Pronobis S.A. u otra empresa del Grupo Nobis, grupo de empresas que busca crear valor a través de un modelo de gestión responsable que se traduce en beneficios tanto para socios y colaboradores, así como para la comunidad.

El objetivo del FONDO NOBIS 1 es la creación de un patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas destinados a invertir en activos en el sector inmobiliario. La inversión se realiza a través de acciones de compañías que invierten en dicho sector, o en la compra directa de bienes inmobiliarios con alto potencial de plusvalía.

- La Administradora del FONDO NOBIS 1 es FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en todo su proceso de captación, colocación, administración y cancelación. El cambio de administrador procederá siempre que así lo resuelva la Asamblea de Cuotahabientes, con el voto de los miembros que representen más del 50% de las cuotas en circulación la cual será convocada por la Administradora.
- El FONDO NOBIS 1 cuenta con una estructura administrativa que está formada por variados estamentos que permiten una gestión organizada y eficiente.
- El Comité de Inversiones tendrá bajo su responsabilidad, definir las políticas de inversión y supervisar su cumplimiento, basado en principios de seguridad, diversificación y rentabilidad.
- El FONDO NOBIS 1 es un Fondo de Inversión Colectivo dirigido a inversionistas personas naturales y jurídicas (inversionistas institucionales) del Ecuador y del exterior cuyo objetivo es invertir en activos del sector inmobiliario.
- La inversión se realiza a través de dos tipos de activos:
 - Acciones de compañías que invierten en el sector inmobiliario.
 - Compra directa de bienes inmobiliarios con alto potencial de plusvalía.

El resumen precedente es un extracto del informe del Fondo Colectivo de Inversión Inmobiliaria NOBIS 1, realizado con base a la información entregada por la empresa y de la información pública disponible.

Atentamente,

Ing. Hernán Enrique López Aguirre PhD(c)
Gerente General

	TERRENO 1	TERRENO 2	TERRENO 3	PROYECTO 1	PROYECTO 2
Inversión	6.000.000	8.000.000	20.000.000	5.000.000	6.000.000
Venta	10.200.000	13.600.000	34.000.000	8.010.241	9.660.941
Utilidad Neta	2.970.540	3.872.190	9.919.090	3.010.241	3.660.941

0000049

Informe Calificación Inicial

FONDO COLECTIVO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA NOBIS 1

Calificación

Mariana Ávila
Gerente de Análisis
mavila@globalratings.com.ec

Hernán López
Gerente General
hlopez@globalratings.com.ec

Instrumento	Calificación	Tendencia	Acción de Calificación	Metodología
FONDO NOBIS 1	AAA		Inicial	Calificación de Fondos

Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A., en comité No. 153-2019, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M. el día 19 de julio de 2019 con base en información de la administradora, el fondo, proyecciones financieras de los proyectos de inversión,

estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha mayo de 2019, califica en Categoría AAA, al Fondo Colectivo de Inversión Inmobiliaria NOBIS 1.

Entorno Macroeconómico

ENTORNO MUNDIAL

Las expectativas económicas globales se mantienen firmes, con un pronóstico de crecimiento mundial de 3,7% al cierre de 2018 que se mantendrá durante 2019, de acuerdo con el informe de Perspectivas Económicas Mundiales del Fondo Monetario Internacional¹. No obstante, el Banco Mundial revisó sus proyecciones a la baja en su informe de Prospectos Económicos Mundiales, pronosticando un crecimiento mundial de 3,0% al cierre de 2018, de 2,9% en 2019 y de 2,8% entre 2020 y 2021². Se espera una ralentización del crecimiento mundial en los próximos años, como consecuencia de una moderación en la inversión y el comercio internacional, y de presiones en los mercados financieros en economías emergentes. De igual manera, se estima un crecimiento disperejo entre países, en respuesta a la volatilidad en los precios de los commodities, a las tensiones comerciales, a las presiones de mercado sobre ciertas monedas y a la incertidumbre geopolítica internacional.

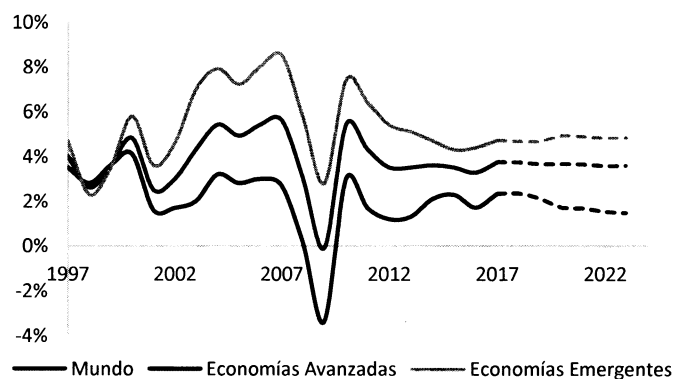


Gráfico 1: PIB Real – Variación anual porcentual.

Fuente: World Economic Outlook (oct. 2018) - Fondo Monetario Internacional
Elaboración: Global Ratings

Las economías avanzadas (principalmente la Zona Euro, EE. UU., Japón, Suiza, Suecia, Noruega y Australia), cerraron el año 2018 con un crecimiento estimado de 2,20%. Se prevé una ralentización en el crecimiento de estas economías a 1,5% para los próximos años, para alcanzar niveles previos a la crisis financiera de 2008. Estados Unidos mantiene una perspectiva de crecimiento positiva, impulsada por estímulos fiscales. No obstante, el crecimiento de las economías europeas será más bajo, dada la normalización en su política monetaria, y la volatilidad de los precios de la energía y los combustibles, lo cual disparó las expectativas de inflación y desincentivó el consumo privado.

¹ Fondo Monetario Internacional. (2018, octubre). *World Economic Outlook: Challenges to Steady Growth*. Washington D.C.

² Banco Mundial. (2019, enero). *Global Economic Prospects: Darkening Skies*. Washington D.C.

0000050