



## REGLAMENTO DEL COMITÉ DE INVERSIÓN

### 1. Introducción y antecedentes

De acuerdo con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, todo fondo de inversión debe contar con un comité de inversión que será nombrado por la Junta Directiva de la sociedad administradora, siendo su objeto objetivo general la definición de las directrices generales de inversión del fondo, la aprobación y definición del modelo de negocio para gestionar los activos financieros que se utilizará para sus registros contables, supervisión de la labor del gestor del portafolio, evaluación de las recomendaciones de la unidad de gestión integral de riesgos, y velar por el desempeño adecuado del portafolio. Asimismo, el comité de inversión debe contar con un reglamento, dictado por la Junta Directiva de la sociedad administradora, para regular sus atribuciones, funcionamiento, evaluación del desempeño de los fondos, entre otros.

### 2. Objetivo:

Conformar y delimitar claramente las funciones del Comité de Inversión de Improsa SAFI, como órgano técnico integrado por la Junta Directiva.

### 3. Definiciones:

- **"Asamblea de Inversionistas"** es el órgano colegiado constituido por los inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el presente Prospecto y las normas aplicables.
- **"Comité de Inversiones"** es el órgano colegiado nombrado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora cuya función principal es definir las directrices generales de inversión del Fondo, y cuya composición y restantes funciones cumplen con los umbrales de la normativa aplicable.
- **"Fondo" o "Fondo de Inversión"** es el fondo de inversión colectiva aprobado por la Superintendencia General de Valores de Costa Rica.
- **"Gerente"** es la persona nombrada por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora responsable del proceso de planeamiento, organización, dirección y control de los recursos organizacionales para el logro de los objetivos establecidos por la Junta Directiva, lo cual incluye a los Fondos de Inversión administrados, que por su función, cargo o posición, intervienen o tiene la posibilidad de intervenir en la toma de decisiones importantes dentro de la Sociedad Administradora y en consecuencia del Fondo.
- **"Gestor de portafolio" o "Gestor"** es la persona física o jurídica contratada para la administración de la cartera de activos de un fondo de inversión, cuya designación debe ser ratificado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.
- **"Improsa SAFI" o "SAFI"** es la sociedad administradora, entre otros, debidamente organizada y constituida en la República de Costa Rica, denominada Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., cédula jurídica número 3-101- 195856, cuyo objeto social se circunscribe a la administración de fondos de inversión.
- **Inversionistas** son las personas que suscriban o adquieran una o más de las Participaciones de los Fondos en los términos de este Prospecto.
- **"Junta Directiva"** es el máximo órgano colegiado responsable de la organización de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
- **Prospecto** es el documento que contiene toda la información relevante sobre el Fondo, incluyendo sin limitarse a ello, las relaciones entre los Inversionistas, el Fondo y la Sociedad Administradora, de manera que los Inversionistas, independientemente de la jurisdicción de inversión, puedan formarse un juicio fundamentado sobre la inversión. El prospecto se encuentra disponible, entre otras locaciones, en la página web de la Superintendencia General de Valores de la República de Costa Rica, [www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr), y en la página de la Sociedad Administradora, [www.grupoimprosa.com/safi/](http://www.grupoimprosa.com/safi/).



- **"Sociedad Administradora"** es la sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión y complementariamente la comercialización de fondos de inversión locales o extranjeros. Para estos efectos, la Sociedad Administradora ejercerá los actos de disposición y administración de los fondos de inversión, entendiéndose actúa a nombre de los Inversionistas del respectivo fondo y por cuenta de ellos.
- **"SUGEVAL"** es la Superintendencia General de Valores de Costa Rica.

## **REGLAMENTO DEL COMITÉ DE INVERSIÓN**

### **Artículo 1.- Alcance:**

El presente Reglamento establece las disposiciones para conformar el Comité de Inversión para fondos de inversión de naturaleza inmobiliaria y de desarrollo de proyectos, sus deberes, atribuciones, normas de funcionamiento interno, y reporte a la Junta Directiva de la sociedad, así como las disposiciones relacionadas con la evaluación del desempeño de los fondos de inversión a su cargo, los procesos de adquisición de bienes inmuebles e inversión en proyectos, incluidos los de desarrollo inmobiliario, entre otros.

### **Artículo 2.- Objetivo:**

El objetivo del presente Reglamento es conformar y delimitar claramente las funciones del Comité de Inversión de Improsa SAFI, como órgano técnico integrado por la Junta Directiva de manera tal, que la actuación del Comité sea eficaz, eficiente y en estricto cumplimiento con los deberes normativos y éticos aplicables, todo de conformidad con el marco de gobierno corporativo vigente a nivel del Grupo Financiero Improsa.

### **Artículo 3.- Normas de Acatamiento General:**

Los miembros del Comité de Inversión tienen el deber de conocer y respetar el Código de Buen Gobierno Corporativo, las Políticas que aplican y el Código de Ética del Grupo Financiero Improsa y Subsidiarias, los Estatutos Sociales de Improsa SAFI, los prospectos de los fondos de inversión y las políticas de inversión y los reglamentos aplicables a la gestión de los fondos de inversión. Los miembros del comité deben procurar la imparcialidad y objetividad en la valoración de opciones y la toma de decisiones de inversión, y deberán actuar atendiendo sus deberes de cuidado y lealtad y cumpliendo la legislación y la normativa aplicable. Deberán así mismo mantenerse al día con los cambios sustanciales en la actividad de los fondos de inversión administrados, y actuarán tomando en cuenta los intereses legítimos de los inversionistas, inquilinos y otras partes interesadas.

### **Artículo 4.- Número de Miembros:**

El Comité de Inversión será nombrado por la Junta Directiva de Improsa SAFI y estará integrado por al menos cinco miembros, todas personas físicas.

### **Artículo 5.- Políticas para selección de los miembros del Comité:**

De los cinco miembros, al menos el treinta por ciento redondeado al entero superior, es decir dos de ellos, serán totalmente independientes. Se entenderá como independiente aquella persona que en ningún caso sea:

- (i) Empleado, funcionario o miembro de junta directiva de la sociedad administradora o de alguna de las entidades o empresas integrantes de su grupo o conglomerado financiero, o su grupo económico según la definición dispuesta en el artículo 120 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión vigente a la fecha aprobación del presente reglamento, incluyendo aquellas personas que hubieren tenido tal calidad durante el año inmediatamente anterior a la designación.
- (ii) Personas que se hayan desempeñado como miembros independientes en el Comité de Inversión del fondo de inversión,



considerando las siguientes reglas:

- a) A partir del 1 de enero de 2023: No se entenderá por independiente, aquella persona que se haya desempeñado en el comité de inversión del fondo de inversión durante un periodo continuo mayor a quince años.
  - b) A partir del 1 de enero de 2024: No se entenderá por independiente, aquella persona que se haya desempeñado en el comité de inversión del fondo de inversión durante un periodo continuo mayor a doce años.
  - c) A partir del 1 de enero de 2025: No se entenderá por independiente, aquella persona que se haya desempeñado en el Comité de Inversión del fondo de inversión durante un periodo de nueve años en los últimos doce años.
- (iii) Socio, miembro de la junta directiva o empleado de empresas que presten servicios a la sociedad administradora o a los fondos de inversión bajo su responsabilidad, incluyendo aquellas personas que hubieren tenido tal calidad durante el año inmediatamente anterior a la designación.
  - (iv) Socio, miembro de la junta directiva o empleado de empresas que presten servicios a entidades o empresas que pertenezcan al mismo grupo o conglomerado financiero o grupo económico del cual forme parte la sociedad administradora, cuando los ingresos por dicho concepto representen para los proveedores, el diez por ciento (10%) o más de sus ingresos operacionales durante el año inmediatamente anterior a la designación.
  - (v) Persona que reciba de la sociedad administradora alguna remuneración diferente a los honorarios como miembro del comité de inversión de fondos de inversión bajo su responsabilidad.
  - (vi) Persona que tenga consanguinidad y afinidad hasta segundo grado con directores o miembros de la Alta Gerencia de la Sociedad Administradora y su grupo de interés económico.
  - (vii) La persona que mantiene, o mantuvo, relaciones comerciales, financieras o profesionales significativas con la entidad, directores o miembros de Alta Gerencia durante el año anterior a su nombramiento. Se presume que una relación es significativa si se realizan transacciones que representen un porcentaje igual o superior al 10% del patrimonio de la persona. Las transacciones se pueden generar por operaciones activas; pasivas; contratos para la prestación servicios; o la compra, venta o arrendamiento de activos y pasivos.

Los restantes miembros del Comité podrán tener cualquiera de dichas condiciones, aún en forma acumulativa, más no podrán ser personas relacionadas con la gestión y ejecución de la política de inversión, con la función de cumplimiento, y quienes pertenezcan a la unidad o función de riesgos.

#### **Artículo 6.- Requisitos para ser miembro del Comité de Inversión:**

- a) Ser mayor de edad.
- b) Tener títulos académicos en cualquiera de las siguientes áreas: economía, finanzas, administración de empresas, contaduría, cualesquiera de las ramas de la ingeniería, arquitectura, derecho, correduría de valores o de bienes raíces.
- c) Tener experiencia por más de cinco años en cualquiera de los siguientes sectores económicos: bienes raíces, banca, bolsa de valores, o del sector de la construcción, y en general, contar con experiencia en materia de inversiones, sea en bienes raíces como en valores, banca y finanzas.
- d) No tener antecedentes penales.
- e) No haber sido declarado en quiebra o insolvencia, o estar enfrentando ningún proceso judicial en el que se discuta su capacidad de pago de deudas, durante los cinco años anteriores al período fiscal en que se realizará su nombramiento.
- f) No haber sido sancionado por las normas éticas de su profesión, ni tener procesos pendientes de resolución a ese respecto.
- g) No desempeñar cargos públicos o tener otras limitaciones legales para ser miembro del Comité de Inversión de una sociedad administradora de fondos de inversión.
- h) No formar parte de otro Comité de Inversión de un Grupo Financiero competidor, ni tener participación accionaria relevante, representación legal, ser integrante de la Junta Directiva o de los órganos de dirección y fiscalización, o ser funcionario de empresas de un Grupo Financiero competidor.
- i) Ser de reconocida probidad y solvencia moral.
- j) Ser capaces de dedicar el tiempo y esfuerzo necesarios para cumplir las responsabilidades que le competen.
- k) No tener conflictos de interés que impidan desarrollar su tarea y en caso de tenerlos, que existen políticas para su correcta gestión.



- I) Presentar Currículum Vitae a la Junta Directiva de Improsa SAFI, aportando los documentos respectivos a los incisos a) al c) y declaración jurada ante Notario Público para los incisos d) al I).

#### **Artículo 7.- Nombramiento de los miembros del Comité de Inversión:**

Los miembros del Comité de Inversión podrán ser propuestos por la presidencia de Improsa SAFI ante el Comité de Nominaciones y Remuneraciones y su Junta Directiva, instancia esta última que procederá a su nombramiento, después del estudio correspondiente de sus currículos, mediante votación por mayoría simple de sus miembros, y les señalará la fecha efectiva de toma de posesión de sus cargos.

#### **Artículo 8.- Plazo de nombramiento:**

El Comité de Inversión será nombrado por el plazo de cuatro años en el mes de enero de cada año que corresponda, a partir del 31 de enero del 2019. Por cada período, se nombrarán específicamente los miembros que integran el Comité, pudiendo renovarse el nombramiento de cada miembro en forma indefinida. Las renovaciones deberán justificarse considerando la competencia y experiencia de los miembros. Si por cualquier razón, no se tomase el acuerdo de Junta Directiva para renovarlos o nombrar los miembros en el mes indicado, los miembros continuarán en sus funciones y en cumplimiento de sus deberes hasta que sea revocado su nombramiento, todo sin perjuicio de su facultad para renunciar al cargo libremente.

#### **Artículo 9.- Renuncia y/o Sustitución de los miembros del Comité de Inversión:**

Cualesquiera de los miembros del Comité de Inversión podrá ser sustituido por la Junta Directiva, sea por renuncia que presente por escrito el miembro correspondiente ante dicha Junta, por el hecho de que un determinado miembro deje de ser sujeto idóneo para desempeñarse en el cargo, sobre todo, sin que pueda limitarse a ello, por el hecho de materializarse alguno de los eventos señalados en los incisos d) al i) del Artículo 6 de este Reglamento, o bien, por acuerdo de mayoría simple de la Junta Directiva, o bien en acatamiento de alguna disposición regulatoria que así lo disponga.

La aceptación de la renuncia o la sustitución de un miembro por otras causales deberá ser aprobada en votación de la mayoría simple de los miembros de la Junta Directiva. El acuerdo de sustitución deberá nombrar un nuevo miembro del Comité de Inversión, que se desempeñará en el cargo hasta el vencimiento del período, pudiendo ser reelecto según las condiciones del Artículo 8 de este Reglamento. De no existir candidatos idóneos al momento de acordarse la sustitución, la Junta Directiva hará su mejor esfuerzo para nombrar en el menor plazo posible el miembro sustituto; durante dicho plazo el Comité podrá celebrar sus sesiones de trabajo y tomar acuerdos conforme al presente reglamento en el tanto exista quorum.

#### **Artículo 10.- Remuneraciones**

Los miembros del Comité de Inversión recibirán una dieta por sesión a la que concurran, independientemente del número de sesiones a las que asistan por mes, sean estas ordinarias o de carácter extraordinario. Las dietas que perciban los miembros del Comité de Inversión estarán determinadas por las disposiciones que emita el Comité de Nominaciones y Remuneraciones y la aprobación de la Junta Directiva del Grupo Financiero Improsa.

#### **Artículo 11.- Sanciones**

Los miembros del Comité de Inversión estarán sujetos a las sanciones que la normativa interna del Grupo Financiero o la Sociedad Administradora contemplan con respecto a sus faltas, todo sin perjuicio de las que correspondan de conformidad con la regulación vigente en la materia.

#### **Artículo 12.- Organización Interna del Comité de Inversión:**

Las sesiones del Comité de Inversión serán presididas por el miembro del Comité que al efecto sea señalado por la Junta Directiva de Improsa SAFI, o quien le sustituya en caso de ausencia, sustituto que será nombrado, en cada ocasión, dentro del seno del Comité de Inversión. Para estos efectos, deberá considerarse que no podrá ser presidido por la presidencia de Junta Directiva de Improsa SAFI o la presidencia de cualquier otro comité nombrado por dicha Junta Directiva. El presidente del Comité o la persona que lo sustituya temporalmente aprobará el orden del día propuesto por el Gestor de Portafolio y/o el Gerente General de Improsa



SAFI; velará por que las reuniones se lleven a cabo en forma ordenada; promoverá y motivará la discusión crítica y asegurará el espacio y discusión en caso de criterios disidentes; procurará la adopción de decisiones concretas, claras y objetivas y tomadas sobre una base de información oportuna, sólida y correcta. De igual forma, del seno del Comité de Inversión se procederá al nombramiento de un secretario de Actas. El secretario llevará las actas del Comité de Inversión en medios electrónicos. El Comité recibirá el apoyo administrativo de los funcionarios de la sociedad administradora, sin demérito de sus funciones y deberes.

### **Artículo 13.- Periodicidad de las reuniones y quórum:**

El Comité de Inversión se reunirá ordinariamente al menos de forma trimestral y extraordinariamente cuando así sea necesario para conocer de asuntos de importancia para la gestión de los fondos y que sean sometidos a su conocimiento por el gestor de portafolio o la gerencia general de Improsa SAFI. La convocatoria, tanto para las reuniones ordinarias como extraordinarias, será realizada por la presidencia del Comité, por la gerencia general o el gestor de portafolio de Improsa SAFI. La misma deberá tramitarse con al menos ocho días naturales de anticipación en el caso de las sesiones ordinarias, y con al menos tres días naturales en el caso de las sesiones extraordinarias. La comunicación respectiva podrá realizarse telefónicamente o por correo electrónico. Existirá quórum para celebrar las reuniones con al menos 60% de los miembros del Comité, pero deberá asistir siempre al menos uno de los miembros independientes definidos en el presente Reglamento, cuya asistencia es indispensable para que el Comité de Inversión pueda instalarse en sesión, salvo en casos fortuitos o de fuerza mayor, que deberán ser justificados ante la Superintendencia General de Valores en un plazo máximo de diez (10) hábiles posteriores a la sesión, situación que podrá mantenerse hasta por un máximo de dos (2) sesiones consecutivas. Con la asistencia de la totalidad de los miembros del Comité de Inversión, por acuerdo de mayoría se podrá prescindir del plazo de convocatoria descrito en el presente reglamento. En el caso que por razones de renuncia u otras causas no se cuente con el número total de miembros nombrados, el Comité podrá sesionar si al menos se alcanza el quórum establecido en este artículo. A las sesiones, además de los miembros del Comité, podrán asistir con derecho a voz, pero sin voto el gerente general y el gestor de portafolio de Improsa SAFI, y todas las personas que el gerente general o en su ausencia, el gestor de portafolio o la presidencia del Comité de Inversión o su sustituto considerasen necesario y de interés su asistencia.

Se podrán realizar sesiones del Comité de Inversión, siempre que se cumplan con el quórum indicado, mediante la presencia física de sus miembros en el lugar determinado en la convocatoria y/o utilizando como medio electrónico el denominado videoconferencia (reunión virtual), el cual permite la concurrencia simultánea de los miembros del Comité de Inversión, por medio de audio, video y transmisión de datos a la misma vez. La videoconferencia deberá permitir la plena identificación de los miembros del Comité de Inversión en las sesiones, manteniendo la bidireccionalidad y empleando audios, videos y datos para celebrar reuniones entre miembros del Comité de Inversión en tiempo real y no diferido. De tal manera que permita, a todas las personas que participan en la sesión, intervenir, deliberar, decidir, escuchar y comunicarse entre sí, al mismo tiempo simultáneamente y de forma permanente; siendo que sólo así, se considerará como si hubiesen asistido a la sesión; todo de lo cual se debe llevar un registro, ya sea por medio de grabaciones o filmaciones, el cual funcione como constancia probatoria para futuras referencias. En caso de que las sesiones del Comité de Inversión se realicen por el medio electrónico mencionado, se entenderá, para todos los efectos legales, que los miembros del Comité que se encuentren presentes en el medio electrónico utilizado para su celebración, se considerarán miembros integrantes de dicha sesión y constituirán el quórum requerido conforme se indica en el presente artículo. Asimismo, estas sesiones virtuales deberán ajustarse a los principios de integralidad, interactividad, bidireccionalidad y simultaneidad con garantía de la conversación y autenticidad de lo deliberado y acordado, cumpliendo los parámetros indicados sobre la videoconferencia. Si a la hora prevista para el comienzo de una sesión o durante su desarrollo, no fuese técnicamente posible la conexión con uno o más de los miembros, y siempre que no haya quórum suficiente entre los demás miembros presentes o en conexión, la sesión no podrá realizarse o continuar, según corresponda, y deberá llevarse a cabo en fecha posterior. No obstante, serán consideradas válidas las decisiones adoptadas hasta el momento de la suspensión. Si los problemas técnicos de conexión no afectan el quórum requerido, la sesión deberá iniciar o continuar sin la presencia de los miembros afectados por la interrupción en el sistema de comunicación, quienes se tendrán por ausentes para todos los efectos legales correspondientes. Quedará a exclusivo criterio de quien presida la reunión o de la mayoría presente cuando quién presida esté incomunicado, decidir al momento en que se produzca la desconexión o interrupción en el sistema de comunicación, si la suspende o no, a pesar de que haya quórum suficiente para iniciar o continuar, según la importancia que se otorgue a los temas que se encuentren en ese momento pendientes de discusión.



#### **Artículo 14.- Votaciones:**

Todas las decisiones del Comité de Inversión se tomarán mediante la mayoría simple de los votos presentes. En caso de empate, el presidente o quien haga sus veces, tiene doble voto. Todas las votaciones serán públicas entre los miembros del Comité.

#### **Artículo 15.- Deber de Excusa:**

Los miembros del Comité de Inversión tendrán la obligación de excusarse del conocimiento de asuntos en que tengan un conflicto de interés, interés directo o sean parte relacionada. En el evento de que por consideraciones técnicas o de conveniencia, se acuerde la permanencia del miembro del Comité en la reunión respectiva, deberá abstenerse de votar. Para efectos de determinar la existencia de un conflicto de interés, deberán aplicarse las Políticas de Conflictos de Interés del Grupo Financiero y de la normativa aplicable.

En caso de que exista duda sobre la existencia o no de un conflicto de interés, se presumirá la existencia del mismo, lo que obligará al miembro afectado por tal presunción a excusarse del conocimiento del punto de agenda en cuestión, todo de conformidad con lo dispuesto en el Código de Buen Gobierno Corporativo del Grupo Financiero Improsa y el Reglamento de Gobierno Corporativo aprobado por CONASSIF vigente a la fecha.

#### **Artículo 16.- De la confidencialidad:**

Los miembros del Comité de Inversión tendrán la obligación de mantener absoluta confidencialidad sobre los asuntos tratados en las sesiones en que participen, ya sea porque se trate de información confidencial o información privilegiada, todo de conformidad con lo exigido por la Ley Reguladora del Mercado de Valores y demás legislación vigente en la materia. Se aclara, además, que se considerarán confidenciales todas aquellas discusiones y decisiones relacionadas a proyectos de inversión no ejecutados y lo relacionado con el análisis, discusiones y demás parámetros de cada proyecto, en resguardo del interés legítimo que le asiste en virtud de la competencia en el mercado. Por tanto, únicamente serán de conocimiento público los acuerdos debidamente aprobados y ejecutados.

Los miembros quedan exentos de la obligación de confidencialidad, en los siguientes casos: (i) cuando la información es o se ha convertido en información de dominio público, sin que medie culpa ni responsabilidad atribuible a alguno de ellos; (ii) cuando la revelación es requerida por ley o por autoridad administrativa o judicial competente.

Se autoriza a la administración para comunicar al comprador, vendedor, inquilino o proveedor aquellos acuerdos del Comité vinculados directamente con la transacción que los afecte, así como aquellos que sean instruidos por el Comité de Inversión.

#### **Artículo 17.- Actas:**

El secretario velará por que en las actas se encuentren redactados los asuntos tratados en cada reunión en forma adecuada, comprensible y completa. Todas las actas consignarán cuáles miembros se encuentran presentes en el lugar en que se tiene por celebrada la sesión y/o cuáles participan a distancia mediante la videoconferencia. De la misma manera, se deben de indicar las circunstancias de lugar y tiempo en que se ha celebrado la reunión y el detalle de la votación: votos a favor, votos en contra, las justificaciones en caso de oposición y de abstención, y los casos de excusa. En un anexo, deben figurar los documentos técnicos que respalden las decisiones tomadas, así como las presentaciones realizadas por la administración de Improsa SAFI. Las actas de Comité de Inversión serán llevadas en forma electrónica y esta deberá incluirse en el sistema electrónico con el que la sociedad cuenta a más tardar quince (15) días hábiles después de ocurrida la sesión. De igual forma, el documento deberá contar con las firmas electrónicas de los miembros presentes a más tardar veintidós días hábiles después de ocurrida la sesión. Si ocurriera que un director tiene imposibilidad de firmar el acta dentro del plazo establecido, quedarán claramente documentadas las razones. Los miembros del Comité de Inversión podrán tener copia de las actas respectivas de los períodos en que hayan desempeñado su cargo.

#### **Artículo 18.- Atribuciones:**

Son atribuciones del Comité de Inversión las siguientes:

- a) Definir las políticas para la compra de bienes inmuebles y activos financieros de largo plazo, así como otras políticas de inversión aplicables por la sociedad administradora, dentro de lo establecido en el prospecto del fondo de inversión respectivo, tales como pero no limitados a: definir las políticas para el arrendamiento de los bienes inmuebles adquiridos,



dentro de lo establecido en el prospecto del fondo de inversión respectivo; definir las políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles; contratación de seguros para los bienes inmuebles; definir políticas y lineamientos para la creación de reservas patrimoniales; definir políticas y lineamientos para la contratación de peritos para la realización de las valoraciones anuales que deben realizarse conforme lo dispuesto por el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

- b) Evaluar y adoptar la decisión final, afirmativa o negativa, relativa a la adquisición y/o venta de un determinado bien inmueble para las carteras de los fondos de inversión inmobiliaria administrados, todo de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente aplicable.
- c) Conocer, aprobar o rechazar los estudios de factibilidad, presupuestos, avances de obra y procedimientos de contratación correspondientes a los proyectos de desarrollo inmobiliario que sean ejecutados por intermedio de cualquiera de los fondos de desarrollo de proyectos que administre Improsa SAFI.
- d) Conocer los informes de las remodelaciones o reparaciones que se efectúen en los bienes inmuebles que formen parte de los fondos de inversión inmobiliarios conforme lo dispuesto en la Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles.
- e) Fijar la tasa de descuento de referencia aplicable a las valoraciones financieras de los activos inmobiliarios de los fondos de inversión administrados, tanto para la compra como para la actualización anual del valor pericial del activo.
- f) Supervisar la labor del gestor de portafolios de Improsa SAFI.
- g) Solicitar informes al gerente general y al gestor de portafolios sobre temas que se encuentren a su cargo y que se refieran a la labor del Comité de Inversión.
- h) Evaluar las recomendaciones de la unidad de gestión integral de riesgos y determinar si son acogidas o denegadas, justificando los casos en que no se acojan.
- i) Aprobar las asesorías de analistas o profesionales, locales o extranjeras recomendadas por el gestor de portafolios.
- j) Proponer a la Junta Directiva la modificación o actualización de los prospectos de los fondos de inversión administrados o la creación de nuevos fondos.
- k) Aprobar las fusiones por absorción y compra venta de activos entre fondos de inversión administrados por Improsa SAFI o por terceras sociedades administradoras y solicitar a la Junta Directiva de Improsa SAFI la convocatoria de la asamblea de los fondos respectivos para su aprobación final.

Las demás que le sean aplicables de acuerdo con los estatutos sociales de Improsa SAFI, la normativa y que sean inherentes a las actividades del Comité de Inversión.

#### **Artículo 19.- Obligaciones:**

Son obligaciones del Comité de Inversión:

- a) Velar por el desempeño adecuado del portafolio de los fondos de inversión inmobiliaria y de desarrollo de proyectos que administra Improsa SAFI.
- b) Rendir cuenta de sus actuaciones a la Junta Directiva, de conformidad con el artículo 24 de este reglamento.
- c) Analizar la información contenida en las valoraciones de los inmuebles y tomar acuerdos con respecto a ellas.
- d) Dar audiencia al Gestor de Portafolios para escuchar sus sugerencias y recomendaciones con relación a un asunto en particular que está siendo tratado por el Comité.
- e) Instruir por escrito al gerente general y al gestor de portafolios, sobre la decisión de compra o venta de un bien inmueble, para que ejecuten todos los actos necesarios para la firma efectiva de la escritura de compra o de venta de dicho bien.
- f) Velar por la protección de los bienes inmuebles propiedad del fondo de inversión, así como dar seguimiento a la prestación de los servicios requeridos para su conservación, buen cuidado y manejo.

Aprobar las políticas y lineamientos relacionados con la gestión de los bienes inmuebles y de los proyectos a desarrollar conforme a la normativa, tales como, sin que pueda limitarse a ello, las políticas y lineamientos relacionados con reparaciones, remodelaciones y mejoras necesarias para la conservación de los bienes inmuebles, y sobre la contratación de seguros.



#### **Artículo 20.- Procedimiento de adquisición y venta de bienes inmuebles para los fondos inmobiliarios administrados:**

El Comité de Inversión de Improsa SAFI para fondos de naturaleza inmobiliaria deberá aprobar la adquisición y/o venta de un bien inmueble para cualquiera de los Fondos de Inversión Inmobiliarios administrados, todo de conformidad con lo dispuesto por la normativa aplicable y los prospectos de cada uno de los fondos inmobiliarios respectivos.

Para la adquisición de activos inmobiliarios para los fondos de inversión administrados, el Comité de Inversión deberá:

- a) Velar porque los fondos inmobiliarios administrados por Improsa SAFI inviertan únicamente en bienes inmuebles construidos, ya sea dentro o fuera del territorio nacional, conforme la política de inversión del fondo de inversión correspondiente, los cuales deben poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación, todo de conformidad con la política de inversión del Fondo de Inversión respectivo; y,
- b) Cumplir el siguiente proceso de inversión:
  - i. Etapa de análisis y preselección de alternativas de inversión: La identificación por parte de la administración de Improsa SAFI de posibles alternativas de inversión inmobiliaria que cumplan con la política de inversión y perfil de riesgo establecidos en la normativa y en los prospectos.
  - ii. Etapa de estudio y aprobación por parte del Comité de Inversión: El estudio, aprobación y autorización o no de la presentación de ofertas no vinculantes al propietario y/o vendedor del activo inmobiliario, por parte del Comité de Inversión, de las propuestas de inversión presentadas por la administración de Improsa SAFI.
  - iii. Presentación de ofertas no vinculantes: La presentación de ofertas no vinculantes de compra de activos, por parte de la Administración de Improsa SAFI, en el tanto cuente con la aprobación del Comité de Inversión. Dichas ofertas de compra no vinculantes podrán quedar sometidas a condiciones, tales como, pero no limitadas a: (i) la realización de la debida diligencia, incluida la realización de estudios de títulos, de propiedad, de reputación de la entidad vendedora (aplicación política conozca su cliente de acuerdo con la legislación costarricense relativa a control de capitales y financiamiento de actividades de terrorismo- Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, Ley No. 8204 y sus reformas) y de otros requisitos relativos a los inmuebles, de acuerdo con la normativa, tales como, sin que pueda limitarse a ellos, ambientales, urbanísticos, constructivos, eléctricos, normativa contra incendios, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad (ley No. 7600 y sus reformas; (ii) la consecución de los recursos de los Inversionistas y/o financiamiento bancaria, o la emisión de bonos en los mercados organizados en los mercados que participe, entre otras.
  - iv. Etapa de debida diligencia: La contratación y ejecución de los estudios de debida diligencia por parte de la administración de Improsa SAFI, una vez aceptadas las propuestas no vinculantes por parte del vendedor y/o propietario del activo inmobiliario. Los estudios de debida diligencia podrán incluir, entre otros: (i) estudio de títulos de propiedad; (ii) avalúo del Activo, el cual deberá haber sido realizado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de compra; (iii) estado de los permisos y licencias aplicables al Activo; y (iv) constancia por concepto de tasas, contribuciones e impuestos nacionales y/o municipales, según sea el caso. Adicionalmente, el Comité de Inversión podrá solicitar realizar estudios complementarios, tales como, pero no limitados a: (i) estudios técnicos-ambientales de cumplimiento normativo en específico; (ii) estudios de riesgo de crédito y/o contraparte; (iii) estudios de mercado de los inmuebles que tengan en cuenta factores como la localización, acceso, posibles condiciones de arrendamiento, tasas de vacancia, normatividad, transporte público, precios de activos comparables, oferta y demanda de activos sustitutos, entre otros.
  - v. Etapa de Ejecución de la transacción: El conocimiento y aprobación por parte del Comité de Inversión del informe o informes resultantes de la debida diligencia y de los términos definitivos de la transacción. En el caso de que el Comité de Inversión esté de acuerdo con la transacción, procederá a instruir a la administración de Improsa SAFI para la emisión de oferta vinculante de adquisición de los Activos. En caso de que la parte vendedora acepte dichos términos y condiciones, la administración procederá a formalizar la compraventa teniendo en cuenta los términos en los que fueron aprobados por el Comité de Inversión.



Se deja constancia que: (a) la valoración inicial que se adopte para la adquisición de activos inmobiliarios se utilizará únicamente como referencia para la compra y no podrá emplearse para las actualizaciones de los bienes inmuebles; (b) en ningún caso el valor de compra puede exceder el precio fijado en la valoración realizada más los honorarios por servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra; y, (c) si entre la valoración y el costo de adquisición del activo, se presenta una diferencia superior al diez por ciento (10%), es necesario obtener una nueva valoración, en el plazo de un mes posterior a la fecha de adquisición, la que debe ser realizada por profesionales no relacionados con los que elaboraron las valoraciones de compra.

En los casos en que la adquisición del inmueble conlleve la suscripción de contratos de crédito, estos podrán tener lugar conforme lo disponga el Prospecto vigente del fondo de inversión respectivo. En caso de que dichos Prospectos faculten la utilización de vehículos de estructuración, tales como, sin que pueda limitarse a fideicomisos de garantía de la operación, la sociedad administradora debe verificar que: a) el contrato de fideicomiso solo se utilice para garantizarle al acreedor el pago de la obligación, b) exista independencia entre el fiduciario y la entidad acreedora, y c) una vez que la obligación sea cancelada, el activo se traspase al fondo de inversión. En el caso de inmuebles en el extranjero y/o locales, éstos se pueden incorporar a través del uso de vehículos de estructuración como figuras societarias o fideicomisos, siempre y cuando sean exclusivos para ese fin, todo de acuerdo con la normativa aplicable y en el tanto se encuentre previsto en el Prospecto.

Para la venta de activos inmobiliarios deberá cumplirse con el siguiente proceso de desinversión:

- a) Etapa de análisis y preselección de alternativas de desinversión: La identificación por parte de la administración de Improsa SAFI de posibles alternativas de desinversión inmobiliaria. Para estos efectos, la administración de Improsa SAFI generará un análisis de desinversión, que podrá comprender, sin constituir un mínimo y sin limitarse a ello, : i) la dimensión de mercado, la cual abarca un estudio del sector de actividad en el cual se desarrolla en ese momento el activo y el inquilino, así como el análisis de los usos alternativos del mismo; ii) la dimensión técnica, la cual abarca un proceso de debida diligencia interno o externo en caso de ser necesario, el cual deberá contemplar como mínimo: el estado de cumplimiento de la Ley 7600, el estado de cumplimiento con la normativa de bomberos, el estado general de la infraestructura, el estado de los equipos y mantenimientos de los mismos, entre otros; iii) la dimensión financiera, la cual contempla el análisis del modelo de rentabilidad del activo; iv) análisis de riesgos asociados a cada dimensión; v) análisis de los mecanismos de salida, buscando maximizar el beneficio de los inversionistas; y vi) la solicitud de estudios complementarios para apoyo de la propuesta. Se deja constancia que la Administración de Improsa SAFI, queda facultada para ejecutar todos aquellos actos preparativos que considere necesarios y deberá informar al Comité de Inversión sobre la contratación de intermediarios inmobiliarios, todo de acuerdo con las políticas internas.
- b) Etapa de estudio y aprobación por parte del Comité de Inversión: Una vez conocido el estudio para la aprobación y autorización de la venta del activo inmobiliario, por parte del Comité de Inversión, de las propuestas de desinversión presentadas por la administración de Improsa SAFI, el Comité de Inversión podrá solicitar cualquier otro estudio que considere pertinente para respaldar la toma de decisión de venta de un activo inmobiliario.
- c) Etapa de Ejecución de la transacción: La ejecución y formalización de la instrucción para la venta de activos propiedad de los fondos de inversión administrados, en caso de que la parte compradora acepte dichos términos y condiciones, será adoptada por mayoría simple de los miembros presentes en la sesión del Comité convocada para tales efectos.

#### **Artículo 21.- Procedimiento de valoraciones de bienes inmuebles:**

El Comité de Inversión de Improsa SAFI conocerá el informe sobre el resultado de las valoraciones practicadas de conformidad con la normativa vigente en la materia a los bienes inmuebles que integran los portafolios de los fondos de inversión administrados, con una periodicidad trimestral.–Dicho informe será elaborado por el Gestor de Portafolio y deberá contener una descripción de los cambios experimentados en el valor en libros del bien inmueble correspondiente, todo de conformidad con lo dispuesto por la política vigente en la materia. El Comité de Inversión aprobará las reformas y actualizaciones que la política de valoración de bienes inmuebles, y velará por que los contenidos de dichas políticas contengan los requisitos exigidos por la normativa.



#### **Artículo 22.- Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos:**

En caso de que la Junta Directiva de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión autorice proceder con la inscripción de fondos de inversión de desarrollo de proyectos, el Comité de Inversión de Improsa SAFI conocerá al menos los siguientes aspectos, a fin de adoptar la decisión de invertir parcial o totalmente en un proyecto:

En el caso de los proyectos de desarrollo inmobiliario, al menos conocerá:

1. Matriz de consultas previas ante órganos gubernamentales para determinar la viabilidad del proyecto.
2. Anteproyecto.
3. Estudios de mercado, factibilidad financiera, legal, ambiental y técnica.
4. Plan maestro de construcción.
5. Flujo de caja proyectado.
6. Proyecciones financieras.
7. Rentabilidad proyectada.
8. Cronograma de desembolsos y desarrollo de obra.
9. Propuesta de porcentaje de inversión respecto al capital necesario para el desarrollo de la obra.
10. Medidas de protección propuestas en caso de ser socio minoritario
11. Plan comercial.
12. Modelo de gestión integral del proyecto.
13. Información y experiencia de los socios y desarrollador de los proyectos, a fin de poder cumplir con lo dispuesto en la política conozca su cliente del Grupo Financiero Improsa.
14. Aquella otra información requerida por el Comité de Inversión.

En el caso de otros proyectos no inmobiliarios, al menos se conocerá:

1. Matriz de consultas previas ante órganos gubernamentales para determinar la viabilidad del proyecto.
2. Anteproyecto- descripción del proyecto concreto.
3. Estado de avance del proyecto.
4. Plan de inversión y estructura de financiamiento y su justificación.
5. Activos y pasivos para desarrollar y el uso de vehículos de estructuración para ello.
6. Los activos intangibles relacionados, de haber.
7. Estudio de factibilidad financiera, proyección de flujo de caja, entre otros, así como aspectos de mercado y técnicos del proyecto.
8. Información relacionada con el profesional a cargo del estudio de factibilidad financiera.
9. Autorizaciones y permisos requeridos para el proyecto.
10. Legitimación del uso de los terrenos por parte del fondo (certificación de uso de suelo expedida por la municipalidad correspondiente.
11. Criterios generales para la contratación de profesionales y rendición de cuentas.
12. Aquella otra información requerida por el Comité de Inversión.

En todos los casos, se velará por que previo a la colocación de las participaciones, el fondo de inversión se encuentre legitimado para utilizar los terrenos en los que se desarrollará el proyecto, conforme lo establece la normativa y las revelaciones del prospecto de inversión.

#### **Artículo 23.- Mecanismos e indicadores de análisis:**

El Gestor de Portafolio de Improsa SAFI deberá presentar a conocimiento del Comité de Inversión con una periodicidad trimestral al menos los siguientes reportes:

1. Rendimiento total y líquido al cierre del mes anterior, así como el análisis integral de rentabilidad.



2. Evolución del rendimiento promedio diario total y líquido a 12 meses correspondiente a los últimos 12 meses calendario y correspondientes al período fiscal hasta la fecha del último de cierre mensual previo a la sesión en que se trate la información según corresponda.
3. Informe de ocupación de los Fondos Inmobiliarios y de Desarrollo de proyectos que administre.
4. Informe de valoración de los activos – bienes raíces en cartera de cada uno de los Fondos Inmobiliarios y de Desarrollo de Proyectos que administre.
5. Informes de avance de los proyectos cuando así corresponda, tales como los informes de avance de obras en construcción o en ampliación según corresponda a un fondo de desarrollo de proyectos o a un fondo de inversión inmobiliario.
6. Adquisiciones realizadas por los fondos de inversión administrados en cumplimiento de lo dispuesto por este Comité.
7. Análisis del comportamiento de la industria de fondos de inversión inmobiliaria.
8. Otros indicadores financieros del Fondo según corresponda con el respectivo análisis de los mismos.

#### **Artículo 24.- Reportes a la Junta Directiva:**

El Comité de Inversión rendirá los siguientes informes a la Junta Directiva:

- a) Un reporte anual con un sumario de sus actividades y resultados de su gestión anual.
- b) Reporte trimestral con un resumen de asuntos conocidos en actas.
- c) Un informe trimestral de desempeño de los fondos de inversión administrados.
- d) Otros asuntos que acuerde remitir a conocimiento de la Junta Directiva de Improsa SAFI.

#### **Artículo 25. Actualización y modificación del Reglamento**

El presente reglamento será revisado y actualizado por parte del Comité de Inversión cuando se considere necesario, con el fin de que se adapte a los cambios del entorno y normativos y la evaluación de recomendaciones que la Administración y Gerencia de Improsa SAFI señale al efecto. La modificación del presente Reglamento deberá ser comunicada a los miembros del Comité, así como las personas relacionadas con el apoyo de este Comité, dentro de un plazo máximo de 5 días hábiles posteriores a su aprobación, pudiendo utilizar los medios implementados para la convocatoria de las reuniones. Una vez aprobado por esta instancia, será sometido en forma inmediata a conocimiento y aprobación final por parte de la Junta Directiva.

#### **Artículo 26. Divulgación del Reglamento, Capacitación y Evaluación de Desempeño**

Dentro del proceso de inducción que se imparta a los nuevos miembros del Comité de Inversión, se les informará sobre los procedimientos y políticas internas que le sean aplicables. Adicionalmente, con una periodicidad anual el Comité de Inversión conocerá el plan de capacitación de directores en las áreas de los conocimientos atinentes a sus cargos, así como la evaluación de desempeño del funcionamiento