

 GRUPO FINANCIERO IMPROSA Improsa SAFI Sociedad Administradora de Fondos de Inversión		Fecha Emisión 03/11/2017	Revisado y Aprobado Oficial de Custodia
Tipo de documento PO-Políticas	Código SAFI-PÚ-PO-11	Fecha Ult. Revisión 14/09/2021	
Nombre del documento Política para el manejo del conflicto de interés	Versión 02		Pág. 1 de 7
Autor del documento Oficial de Custodia	Área Responsable Operaciones		

ÍNDICE

1. OBJETIVO	3
2. INFORMACIÓN Y RECURSOS	3
3. ALCANCE DEL DOCUMENTO	3
4. CRITERIOS DE ÉXITO.....	3
5. DEFINICIONES.....	3
6. POLÍTICA	4
7. CONFLICTOS DE INTERÉS.....	6
8. ANEXOS	7

 GRUPO FINANCIERO IMPROSA Improsa SAFI Sociedad Administradora de Fondos de Inversión		Fecha Emisión 03/11/2017	Revisado y Aprobado Oficial de Custodia
Tipo de documento PO-Políticas	Código SAFI-PÚ-PO-11	Fecha Ult. Revisión 14/09/2021	
Nombre del documento Política para el manejo del conflicto de interés	Versión 02		Pág. 2 de 7
Autor del documento Oficial de Custodia	Área Responsable Operaciones		

CONTROL DE CAMBIOS

	SECCIÓN / PÁRRAFO MODIFICADO	CAMBIO REALIZADO	FECHA MES / AÑO
1	Creación inicial del documento	Creación inicial del documento	Mayo 2011
2	Revisión y Actualización	Revisión y Actualización	Julio 2011
3	Revisión y Actualización	Revisión y Actualización	Octubre 2013
4	Revisión y Actualización	Revisión y Actualización	Noviembre 2014
5	Revisión y Actualización	Revisión y Actualización	Noviembre 2015
6	Revisión y Actualización	Revisión y Actualización	Octubre 2017

 GRUPO FINANCIERO IMPROSA Improsa SAFI Sociedad Administradora de Fondos de Inversión		Fecha Emisión 03/11/2017	Revisado y Aprobado Oficial de Custodia
Tipo de documento PO-Políticas	Código SAFI-PÚ-PO-11	Fecha Ult. Revisión 14/09/2021	
Nombre del documento Política para el manejo del conflicto de interés		Versión 02	
Autor del documento Oficial de Custodia		Área Responsable Operaciones	
		Pág. 3 de 7	

1. OBJETIVO

Esta política tiene busca desarrollar mecanismos y medios que permitan evitar posibles sesgos en las decisiones de compra y venta de activos de los Fondos de Inversión que pudieran originarse en la presencia de un conflicto de interés. Asimismo, define y asigna roles a los diferentes órganos de decisión que deben evaluar, recomendar y aprobar las transacciones entre dos Fondos de Inversión administrados por Improsa SAFI.

2. INFORMACIÓN Y RECURSOS

- Ley Reguladora del Mercado de Valores No. 7732.
- Acuerdo SUGEF 4-04 Reglamento sobre el grupo vinculado a la entidad.
- RH-3010. Código de Ética y Conducta del Grupo Financiero Improsa.
- Superintendencia General de Valores. Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.
- Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión: Las actividades y servicios que realicen otras sociedades o sus funcionarios del mismo grupo respecto a los fondos administrados. (Art. 29)
- Reglamento de Gobierno Corporativo: De la selección, retribución, calificación y capacitación (Art. 11); la relación con los clientes (Art. 12); el trato con los accionistas, asociados o similares (Art. 15); de revelación y acceso a la información (Art. 16); y de rotación (Art. 17).

3. ALCANCE DEL DOCUMENTO

El proceso será de aplicación en toda oportunidad que sea necesario el manejo del Conflicto de interés

4. CRITERIOS DE ÉXITO

El criterio de éxito quedará definido al mitigar el conflicto de intereses.

5. DEFINICIONES

Conflicto de interés: Los conflictos de intereses son aquellas situaciones en las que el juicio del individuo concerniente a su interés primario y la integridad de una acción, tienden a estar indebidamente influenciado por un interés secundario, de tipo generalmente económico o personal.

Sociedad Administradora de Fondo (SAFI): es la que administra fondos de inversión sometidos a régimen de Oferta Pública y especializados en el área inmobiliaria.

 GRUPO FINANCIERO IMPROSA Improsa SAFI Sociedad Administradora de Fondos de Inversión		Fecha Emisión 03/11/2017	Revisado y Aprobado Oficial de Custodia
Tipo de documento PO-Políticas	Código SAFI-PÚ-PO-11	Fecha Ult. Revisión 14/09/2021	
Nombre del documento Política para el manejo del conflicto de interés	Versión 02		Pág. 4 de 7
Autor del documento Oficial de Custodia	Área Responsable Operaciones		

6. POLÍTICA

1. ASPECTOS GENERALES

La política de administración de conflictos de interés será aplicable a Improsa SAFI en cualquier transacción que involucre como comprador y vendedor a dos de sus Fondos de Inversión administrados por ella, así mismo las actividades del Gestor de Portafolio, Funciones del Comité de Inversión y Junta Directiva.

Dado que Improsa SAFI administra una familia de Fondos de Inversión Inmobiliarios y de Desarrollo Inmobiliario, se pueden presentar oportunidades interesantes para que entre los Fondos de Inversión realicen transacciones de inmuebles entre sí. El hecho de ser Fondos de Inversión administrados por una misma Sociedad Administradora (SAFI), se presenta la posibilidad de que se generen conflictos de interés en el desarrollo de las transacciones. La Sociedad Administradora tiene la responsabilidad de velar y salvaguardar los intereses propios de los inversionistas de cada uno de los Fondos de Inversión que administra, por lo cual se establece la presente política y procedimiento para regir las posibles transacciones entre Fondos de Inversión y Administrar el potencial conflicto de interés mediante su aplicación.

- **Transparencia:** Las transacciones que se realicen entre dos Fondos de Inversión administrados por Improsa SAFI, deben superar un escrutinio riguroso, a través de criterios de evaluación objetivos y razonables. Deben responder, desde todos los ángulos, a la normativa aplicable a los Fondos de Inversión Inmobiliarios, Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario y sociedades administradoras. De igual forma, deben apegarse enteramente a las mejores prácticas y costumbres de negocios.
- **Administración de riesgos:** Los esfuerzos de cumplimiento de las políticas establecidas para administrar los posibles conflictos de interés que se puedan dar en transacciones entre Fondos deben alejarse de la pura aversión al riesgo y orientarse hacia promover una administración de riesgos. Esto permitirá el aprovechamiento de sinergias positivas importantes dentro de la familia de los Fondos administrados para generar beneficios mutuos entre sí que se proyecten a sus inversionistas.
- **Mejora de la competitividad de los Fondos de Inversión:** Las transacciones entre Fondos deben hacer aportes relevantes según las prioridades de ambos Fondos de Inversión participantes en una eventual transacción. Dichos aportes deben ser tales que mejoren la situación financiera y operativa de ambos Fondos. Así, cualquier transacción debe sustentarse sobre beneficios que fortalezcan la situación de cada uno de los Fondos de Inversión involucrados, de cara a la competencia y al mercado, en aspectos tales como rendimiento a los inversionistas, diversificación de riesgo y cartera, índices operacionales y de liquidez. De igual forma, los costos y la gestión de administración y operación de los inmuebles sujetos a transacciones entre Fondos de Inversión deben enmarcarse dentro de parámetros razonables

 GRUPO FINANCIERO IMPROSA Improsa SAFI Sociedad Administradora de Fondos de Inversión		Fecha Emisión 03/11/2017	Revisado y Aprobado Oficial de Custodia
Tipo de documento PO-Políticas	Código SAFI-PÚ-PO-11	Fecha Ult. Revisión 14/09/2021	
Nombre del documento Política para el manejo del conflicto de interés		Versión 02	
Autor del documento Oficial de Custodia		Área Responsable Operaciones	
		Pág. 5 de 7	

de mercado, con base en indicadores disponibles en el mercado, indicadores derivados de la misma operación de Improsa SAFI para cada uno de los Fondos de Inversión e inmuebles, o bien los que determinen los peritos valuadores asignados.

- Definición de la asignación de responsabilidades dentro del proceso de transacción: La política debe establecer los roles y objetivos de cada uno de los órganos responsables de evaluar, recomendar y aprobar las transacciones entre Fondos de Inversión administrados por Improsa SAFI, Así mismo, debe establecer los mecanismos de implementación de acciones y procesos necesarios para aprobar las eventuales transacciones entre sí.

2. DE LAS FUNCIONES

Improsa SAFI como Sociedad Administradora cuenta con un Gestor de Portafolios el cual administra los Fondos de inversión y por su concentración en más de un Fondo deberá mantener una objetividad técnica en su decisión de favorecer el máximo bienestar de cada uno de los Fondos.

Asimismo, tanto los miembros de la Junta Directiva como los miembros del comité y los Funcionarios de Improsa SAFI, deben tener un interés primordial en la promoción y preservación de los intereses de los inversionistas.

Si existiesen relaciones familiares hasta en un segundo grado de consanguinidad o comerciales, deberá ser informado inmediatamente a la Junta Directiva o Gerencia General, la cual establecerá si es mejor abstenerse de realizar actividades que puedan catalogarse como conflicto de interés.

Tal y como se estipula en la Ley Reguladora de Mercado de Valores, los directores, socios y empleados de la Sociedad y del mismo grupo de interés económico no podrán adquirir valores de los Fondos ni venderles valores propios.

3. INCOMPATIBILIDADES

No podrá ejercer los cargos de director, Gerente General, Presidente, ni ostentar la representación legal de la Sociedad:

- Quien preste o haya prestado servicios de asesoría, administración de los activos, o de mantenimiento de inmuebles que formen parte de la cartera del fondo, en forma directa o por interpósita persona, durante los últimos doce meses antes de ser nombrado al cargo.
- Quienes hayan desempeñado cargos, ni cuentan con participación accionaria en forma directa o por interpósita persona, en la sociedad calificador de riesgo contratada para prestar los servicios de

 GRUPO FINANCIERO IMPROSA Improsa SAFI Sociedad Administradora de Fondos de Inversión		Fecha Emisión 03/11/2017	Revisado y Aprobado Oficial de Custodia
Tipo de documento PO-Políticas	Código SAFI-PÚ-PO-11	Fecha Ult. Revisión 14/09/2021	
Nombre del documento Política para el manejo del conflicto de interés		Versión 02	
Autor del documento Oficial de Custodia		Área Responsable Operaciones	
		Pág. 6 de 7	

calificación de los fondos de inversión administrados por la sociedad administradora en los últimos doce meses antes ser nombrado.

7. CONFLICTOS DE INTERÉS

Los funcionarios y directores del GFI tienen el deber de tomar decisiones basados en los mejores intereses institucionales. Un conflicto de interés surge cuando se presentan factores que intervienen con el interés institucional.

Los principios básicos en la administración de conflictos son:

- a) Ante una situación dudosa, se debe presumir la existencia de un conflicto de interés, hasta que esa situación sea aclarada.
- b) La consulta previa a una decisión, disminuye las probabilidades de conflicto de interés.
- c) Si los funcionarios toman la decisión de no revelar conflictos potenciales o reales, se pueden crear situaciones que luego no puedan solucionarse de forma adecuada.
- d) Los funcionarios tienen la obligación de comunicar todo conflicto potencial o real al próximo nivel de jefatura.

Para evitar los posibles conflictos de interés, los funcionarios y directores del Grupo Financiero Improsa, se guiarán por los siguientes lineamientos:

- Revelar la existencia de intereses económicos con proveedores o competidores y abstenerse a participar en decisiones que los afecte.
- No aceptar de clientes o proveedores, préstamos personales, avales, garantías o cualquier otro tipo de beneficio que atente contra su integridad.
- No participar en decisiones orientadas a que el GFI establezca relaciones comerciales con empresas donde tengan algún tipo de relación personal comercial (extensible a miembros de su familia o personas allegadas).
- Los funcionarios no aceptarán gratificaciones, ni pagos de ningún tipo, incluyendo los sobornos, para cumplir o no con sus funciones.
- Toda transacción realizada con respecto a cualquier producto o servicio ofrecido por el GFI, se hará bajo estricto apego de las políticas aprobadas por la entidad, en condiciones de igualdad para todas las partes involucradas.
- Si un funcionario o director se encuentra ante una situación dudosa durante el cumplimiento de sus funciones o bien que involucre los intereses del cliente y los de la institución, debe presumir la existencia de un conflicto de interés, por lo que procederá a informar de forma inmediata a su superior jerárquico inmediato para tomar las decisiones que correspondan.

 GRUPO FINANCIERO IMPROSA Improsa SAFI Sociedad Administradora de Fondos de Inversión		Fecha Emisión 03/11/2017	Revisado y Aprobado Oficial de Custodia
Tipo de documento PO-Políticas	Código SAFI-PÚ-PO-11	Fecha Ult. Revisión 14/09/2021	
Nombre del documento Política para el manejo del conflicto de interés	Versión 02		Pág. 7 de 7
Autor del documento Oficial de Custodia	Área Responsable Operaciones		

Se tomará el Código de Ética y Conducta de la entidad, como parámetro de referencia y regulación, para todo aspecto que no haya sido normado en el presente documento.

8. ANEXOS

- No aplica