

REGLAMENTO DEL COMITÉ DE INVERSIONES DE IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, SOCIEDAD ANONIMA

Antecedente:

De conformidad el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, , la Junta Directiva de IMPROSA, SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A., debe proceder a integrar un comité de inversión, cuyo objeto será definir las directrices generales de inversión de los fondos de inversión que administre, supervisar la labor del gestor del portafolio, evaluar si las recomendaciones de la unidad de gestión integral de riesgos son acogidas y justificar los casos en que no se implanten, así como velar por el desempeño adecuado del portafolio.

Por consiguiente, la Junta Directiva procede aprobar el presente reglamento para el comité de inversión de IMPROSA SAFI, el cual contiene los deberes y obligaciones de sus integrantes, periodicidad de las reuniones, políticas para selección de los miembros del comité, número de miembros, esquema de votación, mecanismos o indicadores de análisis, y la periodicidad y contenido mínimo de los informes que debe someter a conocimiento la administración de IMPROSA SAFI.

Aprobado por Junta Directiva del 27 de julio del 2011 en Sesión Número 102

CAPITULO I- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Alcance:

El presente Reglamento establece las disposiciones para conformar el Comité de Inversiones, 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 de desarrollo inmobiliario, entre otros.

Artículo 2.- Objetivo:

El objetivo del presente Reglamento es conformar y delimitar claramente las funciones del Comité de Inversiones de IMPROSA SAFI S.A.

Artículo 3.- Normas de Acatamiento General:

Los miembros del Comité de Inversiones tienen el deber de conocer y respetar el Código de Buen Gobierno Corporativo y el Código de Ética del Grupo Financiero Improsa y Subsidiarias, los Estatutos Sociales de IMPROSA SAFI S.A., así como el ordenamiento jurídico, las leyes y reglamentos que rigen el sistema financiero y el mercado de valores costarricenses.

CAPÍTULO II.- DEL COMITÉ DE INVERSIONES

Artículo 4.- Número de Miembros:

El Comité de Inversiones estará integrado por cinco miembros, todos personas físicas.

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

De los cinco miembros, al menos dos de ellos serán totalmente independientes de las sociedades que conforman el Grupo Financiero Improsa, sus Subsidiarias y de IMPROSA SAFI S.A., no pudiendo tener en dichas compañías participación accionaria, representación legal, ser integrante de la Junta Directiva o de los órganos de dirección y fiscalización, ser funcionario de dichas empresas o prestador de servicios profesionales en forma ocasional o permanente para ellas. Los restantes miembros del Comité, podrán tener cualesquiera de dichas condiciones, aún en forma acumulativa.

Artículo 6.- Requisitos para ser miembro del Comité de Inversiones:

- a) Ser mayor de edad.
- b) Tener títulos académicos en cualquiera de las siguientes áreas: economía, finanzas, administración de empresas, contaduría, cualesquiera de las rama 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 valores como en bienes raíces.
- d) No tener antecedentes penales o procesos pendientes de resolución en dicha materia.
- 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 Inversiones de una sociedad administradora de fondos de inversión.

- h) No formar parte de otro Comité de Inversiones de un Grupo Financiero competidor, ni tener participación accionaria, 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) Presentar Currículum Vitae a la Junta Directiva de Improsa SAFI S.A., 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 Inversiones:

Los miembros del Comité de Inversiones podrán ser propuestos por la Presidencia de IMPROSA SAFI ante su Junta Directiva, instancia que procederá a su nombramiento, después del estudio correspondiente de sus curriculum, mediante votación unánime de sus miembros, y les señalará la fecha efectiva de toma de posesión de sus cargos.

Artículo 8.- Plazo de nombramiento:

El Comité de Inversiones será nombrado por el plazo de dos años en el mes de septiembre de cada año. Por cada período, se nombrarán específicamente los miembros que integran el Comité, pudiendo renovarse el nombramiento de cada miembro en forma indefinida.

Artículo 9.- Sustitución de los miembros del Comité de Inversiones:

Cualesquiera de los miembros del Comité de Inversiones, podrá ser sustituido por la Junta Directiva, por renuncia que presente por escrito el miembro correspondiente ante dicha Junta, o bien, por el hecho de que un determinado miembro, deje de ser sujeto idóneo para desempeñarse en el cargo, sobre todo, por el hecho de materializarse alguno de los eventos señalados en los incisos d) al i) del Artículo 6 de este Reglamento.

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 Inversiones, 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 contará con sesenta días calendario para nombrar el sustituto.

Artículo 10.- Remuneraciones

Los miembros del Comité de Inversiones recibirán una dieta por sesión a la concurren, independientemente del número de sesiones a las que asistan por mes, sean estas ordinarias o de carácter extraordinaria. Las dietas que perciban los miembros del Comité de

Inversiones estarán determinadas por las disposiciones que emita el comité de remuneraciones de la Junta Directiva del Grupo Financiero Improsa.

Artículo 11.- Organización Interna del Comité de Inversiones:

Las sesiones del Comité de Inversiones serán presididas por el Presidente de la Junta Directiva de IMPROSA SAFI, o quien le sustituya en caso de ausencia, quien redactará el orden del día, velará porque las reuniones se lleven a cabo en forma ordenada, procurará la adopción de decisiones concretas, claras y objetivas, y se hará cargo de los reportes a la Junta Directiva. De igual forma, del seno del comité de inversiones se procederá al nombramiento de un Secretario de Actas. El Secretario, según lo dispuesto en el acuerdo del Superintendente General de Valores SGV-A-152 llevará las actas del Comité en medios electrónicos.

Artículo 12.- Periodicidad de las reuniones y quórum:

El Comité de Inversiones se reunirá ordinariamente cada dos meses, la segunda semana del mes, y extraordinariamente cuando así sea necesario para conocer de asuntos urgentes. Cuando se realice la convocatoria, la misma deberá tramitarse con al menos ocho días naturales de anticipación. La comunicación respectiva podrá realizarse telefónicamente, por fax o correo electrónico.. Existirá quórum para celebrar las reuniones con tres de los cinco miembros del Comité, pero deberá estar presente siempre al menos uno de los miembros independientes definidos en el Artículo 5 de este Reglamento, sin cuya presencia el Comité de Inversiones no podrá instalarse en sesión.

Artículo 13.- Votaciones:

Todas las decisiones del Comité de Inversiones se tomarán mediante la mayoría simple de los votos presentes. Las votaciones serán públicas entre los miembros del Comité, pero aquellos que manifiesten oposición deberán fundamentar su voto. Ningún miembro del Comité de Inversiones podrá abstenerse de votar un determinado asunto, exceptuando que tenga razones de excusa.

Artículo 13.- Deber de Excusa:

Los miembros del Comité de Inversiones tendrán la obligación de excusarse del conocimiento de asuntos en que tengan 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.

Artículo 14.- Deber de absoluta confidencialidad:

Los miembros del Comité de Inversiones tendrán la obligación de mantener absoluta confidencialidad sobre los asuntos tratados en las sesiones en que participen, todo de conformidad con lo exigido por la legislación vigente en la materia.

Artículo 15.- Actas:

El Secretario velará porque las actas se encuentren redactadas en forma adecuada, comprensible y completa a los asuntos tratados en cada reunión. Todas las actas consignarán los miembros presentes y el detalle de la votación: votos a favor, votos en contra, abstenciones en caso de excusa. En un anexo deben figurar los documentos técnicos que respalden las decisiones tomadas, en cuyo caso el acta debe indicar explícitamente la existencia de dichos documentos. Según lo dispuesto en el acuerdo del Superintendente General de Valores SGV-A-152. Las actas de Comité de Inversiones serán llevadas en forma electrónica esta deberá incluirse en el sistema electrónico con el que la sociedad cuenta amás tardar 10 días hábiles después de ocurrida la sesión, el documento deberá contar con las firmas electrónicas de los miembros presentes. Si ocurriera que un director tiene imposibilidad de firmar el acta dentro del plazo establecido, quedará claramente documentadas las razones. Los miembros del Comité de Inversiones podrán tener copia de las actas respectivas a los períodos en que hayan desempeñado su cargo. En caso de discrepancia entre las actas electrónicas y las impresas, prevalecerán las impresas que se encuentren firmadas.

Artículo 16.- Atribuciones:

Son atribuciones del Comité de Inversiones las siguientes:

- a) Definir las políticas para la compra de bienes inmuebles y otras políticas de inversión aplicables por la sociedad administradora.
- b) Definir las políticas para el arrendamiento de los bienes inmuebles adquiridos.
- c) 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 inmobiliario administrados, todo de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente aplicable.
- d) 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 cualesquiera de los fondos de desarrollo inmobiliario que administre IMPROSA SAFI
- e) Conocer los informes de avance de obra de las remodelaciones o reparaciones que se efectúen en los bienes inmuebles que formen parte de los fondos de inversión inmobiliarios bajo administración.
- f) Supervisar la labor del Gestor de Portafolios
- 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 Inversiones.

- 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 metodologías de valuación empleadas por los peritos, de conformidad con lo estipulado por la SUGEVAL en la materia.
- j) Aprobar el nombramiento de los peritos, los cuales deberán cumplir con los requisitos de independencia, idoneidad y experiencia exigidos para desempeñar la función de perito de un fondo de inversión inmobiliario.
- k) Las demás que sean aplicables de acuerdo con los estatutos sociales de IMPROSA SAFI S.A. y que sean inherentes a las actividades del Comité de Inversiones.

Artículo 17.- Obligaciones:

Son obligaciones del Comité de Inversiones:

- a) Velar por el desempeño adecuado del portafolio de los fondos de inversión que administra IMPROSA SAFI S.A.
- b) Rendir cuenta de sus actuaciones a la Junta Directiva.
- c) Informar a la Junta Directiva de la aprobación de compra de un bien inmueble o de inversión en un proyecto de desarrollo a través de cualesquiera de los fondos inmobiliarios o de desarrollo que administre respectivamente, con el propósito de que el Presidente de la Junta Directiva concurra a la firma de la escritura pública correspondiente.
- 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 de un bien inmueble, para que ejecuten todos los actos necesarios para la firma efectiva de la escritura de compraventa de dicho bien.

Artículo 18.- Procedimiento de adquisición de bienes inmuebles para los fondos inmobiliarios administrados:

El Comité de Inversiones de Improsa SAFI deberá aprobar la adquisición de un bien inmueble para cualesquiera de los Fondos de Inversión Inmobiliarios administrados de conformidad con lo dispuesto por el acuerdo del Superintendente General de Valores SGV-A-51 vigente, así como por el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y los prospectos de cada uno de los fondos inmobiliarios respectivos. En consecuencia, deberá velar porque los fondos inmobiliarios administrados por IMPROSA SAFI inviertan únicamente en bienes inmuebles construidos, ya sea dentro o fuera del territorio nacional, los cuales deben poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación

Para poder proceder con la adquisición de bienes inmuebles, el Comité de Inversiones conocerá la propuesta de inversión sometida a su conocimiento por la administración de IMPROSA SAFI, así como las valoraciones previas de conformidad con las reglas establecidas en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. La valoración inicial que se adopte se utilizará únicamente como referencia para la compra y no podrá emplearse para las actualizaciones de los bienes inmuebles que deben efectuarse de conformidad con la normativa vigente en la materia.

El Comité de Inversiones de IMPROSA SAFI velará porque en ningún caso el valor de compra exceda el precio fijado en aquella valoración que se adopte 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.

Artículo 19.- Procedimiento de valoraciones de bienes inmuebles:

El Comité de Inversiones de IMPROSA SAFI conocerá anualmente al menos dos valoraciones por bien inmueble que forme parte de la cartera de los fondos de inversión inmobiliarios administrados, a saber

- a) Una valoración efectuada por parte de un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos.
- b) Una valoración efectuada por parte de un profesional en finanzas.

El Comité de Inversiones velará porque el contenido de dichas valoraciones contenga los requisitos exigidos en el Acuerdo del Superintendente General de Valores SGV-A-51. El Comité de Inversiones se pronunciará sobre el valor final del inmueble para efectos de su registro contable, y autorizará que se proceda a consignar en los balances de situación de cada uno de los fondos inmobiliarios administrados el menor de los valores que se encuentren reportados en los informes elaborados por los peritos respectivos.

Artículo 20.- Procedimiento de autorización para invertir en nuevos proyectos para los fondos de desarrollo bajo administración:

El Comité de Inversiones de IMPROSA SAFI conocerá al menos los siguientes aspectos, a fin de adoptar la decisión de invertir parcial o totalmente en un proyecto de desarrollo inmobiliario:

1. Anteproyecto.
2. Estudios de mercado, factibilidad financiera, legal, ambiental y técnica.
3. Plan maestro de construcción.
4. Flujo de caja proyectado.

5. Proyecciones financieras.
6. Rentabilidad proyectada.
7. Cronograma de desembolsos y desarrollo de obra.
8. Propuesta de porcentaje de inversión respecto al capital necesario para el desarrollo de la obra.
9. Medidas de protección propuestas en caso de ser socio minoritario.
10. Plan comercial.
11. Estructura para la gestión del proyecto.
12. 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.
13. Aquella otra información requerida por el Comité de Inversión.

Artículo 21.- Mecanismos e indicadores de análisis:

La Gerencia General de IMPROSA SAFI deberá presentar a conocimiento del Comité de Inversión en cada una de sus sesiones ordinarias bimensuales los siguientes reportes:

1. Rendimiento total y líquido al cierre del mes anterior a 30 días y a 12 meses.
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. Estadísticas de ocupación de los Fondos Inmobiliarios y de Desarrollo que administre.
4. Estadísticas de valoración de los activos – bienes raíces en cartera de cada uno de los Fondos Inmobiliarios y de Desarrollo que administre.
5. Informes de avance de obra de los proyectos en construcción o en ampliación según corresponda a un fondo de desarrollo o a un fondo de inversión inmobiliario.
6. Adquisiciones realizadas por otros fondos de inversión.
7. Análisis del comportamiento de la industria de fondos de inversión inmobiliaria.
8. Análisis del comportamiento de la industria de fondos de inversión inmobiliaria en la región centroamericana.
9. Otros indicadores financieros del Fondo según corresponda con el respectivo análisis de los mismos.

Artículo 22.- Reportes a la Junta Directiva:

El Comité de Inversiones 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 reporte sobre nuevas adquisiciones e inversiones o ventas.

- d) Otros asuntos que acuerde remitir a conocimiento de la Junta Directiva de Improsa SAFI.

Control de Cambios

Sesión de Junta Directiva	Fecha de modificación/Revisión	Modificación
	30/10/13	Revisión – sin cambios