



Política sobre la Administración de Conflictos de Interés

Aldesa SFI



Aldesa
Fondos de Inversión

Aprobada en Junta Directiva.

1. Alcance de las políticas. Las presentes disposiciones establecen lineamientos generales sobre las políticas, guías y mecanismos de solución de conflictos de interés e incompatibilidades que puedan presentarse en la realización del servicio diario de la administración de los fondos de inversión que realiza Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión.

Estas políticas serán aplicables y de acatamiento obligatorio para todo el personal, miembros de Junta Directiva, cuerpos de asesores internos y externos de diferentes disciplinas, miembros del Comité de Inversión, Comité de Riesgo y accionistas de la Sociedad de Fondos de Inversión; así como a quienes sin formar directamente parte de esta Sociedad, sean miembros de Junta Directiva o socios de otras empresas del Grupo de Interés Económico al que pertenece la Sociedad de Fondos de Inversión.

Las contrataciones que realice la sociedad administradora a entidades que brindarán servicios a los fondos de inversión y la compra y venta de activos entre fondos de inversión administrados, deberán sujetarse a las políticas aquí establecidas.

Las personas indicadas anteriormente deberán firmar una declaración en la que indique las posibles vinculaciones significativas, económicas o de otro tipo, con clientes de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión. Se considerará vinculación económica la titularidad directa o indirecta de una participación superior al cinco por ciento del capital en sociedades de clientes de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. La vinculación familiar comprenderá el parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad (ascendientes, descendientes, hermanos y cónyuges de hermanos).

Las situaciones aquí indicadas, así como sus soluciones, no son una lista exhaustiva, teniendo la facultad la Junta Directiva y la Gerencia General, ésta última si aquella se lo delegare, de determinar por medio de Circular otras situaciones de conflictos de interés y sus políticas particulares de tratamiento. Estas circulares deberán ser comunicadas a cada uno de sus destinatarios.

SECCIÓN I

PRINCIPIOS DE APLICACIÓN GENERAL

2. Del deber de evitar la existencia de conflictos de interés. La estructura administrativa, de operación y gestión de la Sociedad procurará reducir al mínimo las situaciones de conflictos de interés.

3. Del principio para resolver las situaciones de conflictos de interés. No obstante lo indicado antes, cada situación de conflicto de interés que pueda presentarse deberá guiarse, para su solución, por los siguientes principios:

- a. Que el comportamiento sea diligente y transparente, en defensa del interés de los inversionistas y de la integridad del mercado.
- b. La prioridad absoluta al interés de los inversionistas.
- c. Garantizar igualdad de trato, sin privilegiar a una de las partes en conflicto.

- d. La gestión debe ser ordenada y prudente.
- e. Contar con toda la información necesaria sobre los inversionistas y las operaciones de la Sociedad, para poder adoptar las mejores decisiones en caso de conflicto.
- f. Dejar constancia o evidencia documental de la situación presentada y de la solución adoptada.
- g. Siempre deberá privar la conveniencia individual de cada fondo de inversión.
- h. Cada operación que se realice será con el mejor interés para cada fondo de inversión de que se trate.
- i. Deberá estar dirigida a consolidar la confianza de los inversionistas.
- j. Cuando la situación en particular no aparezca regulada en estas políticas, se acudirá a la Gerencia General de Aldesa SFI para que ella ajuste el procedimiento y defina la situación.

4. El encargado de resolver conflictos de interés. Cuando existan situaciones de conflictos de interés, el funcionario que lo advierte trasladará a conocimiento de la Gerencia General de Aldesa SFI la resolución del mismo, bajo la aplicación de estas políticas. La Gerencia General nombrará al Gerente de Fondos Inmobiliarios para que en caso de su ausencia, pueda resolver por su cuenta esas situaciones. La delegación no le releva de su responsabilidad.

SECCIÓN II

MECANISMOS DE CONTROL DE APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS

5. El encargado de velar porque las políticas sean cumplidas. El Auditor Interno de la Sociedad deberá incluir en su Plan Anual de trabajo, la revisión de todo lo relacionado con la existencia, vigencia, actualización y cumplimiento de estas políticas. Realizará un Informe en el cual indique las debilidades encontradas y las formas de fortalecerlas, de manera que la Sociedad no incurra en riesgos de incumplimiento.

6. De la creación de registros internos. La Gerencia General deberá crear e implementar la constitución de los siguientes registros internos:

- a. Registros por medio de los cuales se deje evidencia de las operaciones por cuenta propia.
- b. Registros por medio de los cuales se deje evidencia de las operaciones por cuenta de cada fondo de inversión.
- c. En el caso de operaciones acordadas con operadores que no pertenecen al mismo grupo económico de Aldesa SFI, en cada registro de transacción deberá incluirse información tal como: fecha de la transacción, tipo de transacción, tipo de instrumento, código del instrumento, valor nominal del instrumento, valor de la operación y plazo del instrumento.
- d. En el caso de operaciones cruzadas o acordadas con clientes del mismo grupo económico de Aldesa SFI, en cada registro deberá incluirse, además de lo indicado en el inciso c., lo siguiente:

identificación de la contraparte, cédula de identidad de la contraparte y relación de la contraparte con el Grupo Bursátil Aldesa, y cualquier otro tipo de información que coadyuve a advertir que no hay privilegios otorgador en perjuicio del fondo de inversión.

- e. Registros de las sociedades relacionadas con sus funcionarios, sus directivos, sus asesores, sus miembros de comité de Inversión, de Comité de Riesgo y cualesquiera otra área que se consideren relevantes para efectos de regular conflictos de interés.

Serán sociedades relacionadas, todas aquellas en las cuales las personas indicadas, tengan un cargo directivo, de asesoría o de propiedad accionaria de al menos un 5% (cinco por ciento); o en las que sus padres, esposa (o) o hijos, ostenten la misma propiedad accionaria. Igualmente, se aplicará la suma de los porcentajes accionarios que entre cada una de dichas personas, sus padres, esposa (o) e hijos, sumen en conjunto.

- f. Un registro de contratos de servicios que tenga suscritos la Sociedad, con la identificación clara de las personas físicas o jurídicas que brindan los servicios. en este último caso, de los tenedores de su capital social y miembros de Junta Directiva.
- g. Un registro de todas las personas que se considera que tienen acceso a información privilegiada de la Sociedad y de cada uno de los fondos que son administrados por ella.
- h. Un registro de orden cronológico para llevar la recepción de las órdenes de inversión y de liquidación en cada fondo de inversión que sea administrado, de manera tal que garantice la aplicación del principio de primero en tiempo, primero en derecho.
- i. Todos los registros mencionados en este numeral, se llevarán física o electrónicamente y su información se mantendrá por al menos cinco años, contados a partir del momento en que se realicen las operaciones o se dejen sin efecto los contratos de servicio respectivo.

SECCIÓN III

DE LAS SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS

7. Abstenciones obligatorias. Los participantes en el mercado que reciban órdenes, las ejecuten o asesoren a clientes respecto de inversiones en valores, deberán abstenerse, tal y como lo establece el artículo 107 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, de lo siguiente:

- a) Provocar, en beneficio propio o ajeno, una evolución artificial de los precios.
- b) Multiplicar las transacciones innecesariamente y sin beneficio para el cliente.
- c) Atribuirse valores a sí mismos o atribuírselos a su grupo de interés económico, cuando los clientes los hayan solicitado en condiciones idénticas o mejores.
- d) Anteponer la venta de valores propios o de empresas de su grupo de interés económico a la venta de valores de sus clientes, cuando estos hayan ordenado vender la misma clase de valores en condiciones idénticas o mejores.
- e) Ofrecer a un cliente ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones de cualquier tipo, en perjuicio de otros o de la transparencia del mercado; todo lo anterior sin perjuicio de la libertad de contratación y de fijación de tarifas.

- f) Actuar, anticipadamente, por cuenta propia o de empresas de su grupo de interés económico, o inducir la actuación de un cliente, cuando el precio pueda verse afectado por una orden de otro de sus clientes.
- g) Difundir información falsa sobre los valores, sus emisores o cualquier situación que pueda tener impacto en los mercados de valores.
- h) Utilizar los valores cuya custodia les haya sido encomendada para operaciones no autorizadas por los titulares de dichos valores.

8. De las transacciones con valores entre los fondos de inversión y las entidades del mismo grupo económico. La Sociedad procurará no realizar operaciones de compra o venta con valores de los fondos con empresas del mismo grupo económico. No obstante, cuando sea propicio para los intereses del fondo hacerlas, se han de seguir las siguientes pautas:

- a. La operación deberá ser realizada en beneficio del fondo respectivo.
- b. El precio de realización de la operación deberá ser de mercado.
- c. La operación deberá seguir el principio general de primero en tiempo, primero en derecho, incluso cuando los mismos valores estén siendo ofrecidos por empresas externas al grupo económico bajo las mismas condiciones.
- d. La operación no debe sumir al fondo en una posición de riesgo financiero. De previo a la operación, debe justificarse la posibilidad de realización, por medio de un análisis específico del valor objeto de compra o venta, de manera tal que se evidencie objetividad e imparcialidad en la decisión.

En todo momento, las operaciones deberán respetar los rangos de inversión indicados por los Reglamentos de la Superintendencia General de Valores y por el prospecto respectivo

9. Prohibiciones para compras. Las siguientes situaciones de compra se encuentran prohibidas:

- a. Compra por cuenta de los fondos, de valores emitidos por la propia sociedad administradora.
- b. Compra por cuenta propia de la sociedad, de participaciones emitidas por los propios fondos que administra.
- c. Compra por cuenta de los fondos inmobiliarios, de activos inmobiliarios o sus títulos representativos cuando:
 - i. El control del activo lo mantengan individualmente o en su conjunto las personas que conforman el grupo vinculado al grupo o conglomerado financiero al que pertenece la sociedad administradora.
 - ii. El activo sea administrado por un fideicomiso u otro vehículo jurídico de propósito especial y el fiduciario o administrador o el fideicomisario o beneficiario final forman parte el grupo vinculado al grupo o conglomerado financiero al que pertenece la sociedad administradora.

10. Obligación de revelación para el caso de compras de activos. Si el control del activo lo mantiene individualmente o en su conjunto las personas que son inversionistas o su grupo dicha información será revelada por el Gerente General al Comité de Inversión.

11. De las actividades que desempeña el gestor de portafolios al administrar simultáneamente varios fondos de inversión. El gestor de portafolios, para cumplir eficazmente con las funciones determinadas por el artículo 28 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y fondos de Inversión, deberá de respetar las siguientes políticas:

- a. Para la gestión en la compra y venta de los valores de cada fondo, deberá siempre tomar en cuenta la finalidad de los mismos y lo descrito en el prospecto de cada fondo de inversión.
- b. Cuando quiera comprar valores a otros de los fondos que administra, deberá mantener la objetividad técnica en su decisión y cumplir también los requisitos el artículo anterior.
- c. Su gestión debe beneficiar a todos los inversionistas.

12. De las actividades que realicen los funcionarios y directivos de la sociedad en relación con los clientes de los fondos de inversión. Las relaciones con los clientes de los fondos de inversión, que sean personas jurídicas con las cuales los funcionarios, directivos, asesores, miembros de los diferentes Comités de la Sociedad, tengan un cargo directivo, de representación legal o de propiedad accionaria de al menos un cinco por ciento; o que sean personas físicas padres, esposa (o) o hijos de aquellos, deberá aplicárseles las siguientes políticas:

- a. El principio de igualdad y de primero en tiempo primero en derecho, para efectos de su ingreso y salida del fondo.
- b. No podrá suscribir con la Sociedad contratos de servicios, o de compra de bienes, por medio de los cuales puedan obtener información privilegiada sobre la sociedad gestora o de cada uno de los fondos de inversión en los cuales es inversionista.
- c. No se les podrá comprar o vender valores al fondo del cual son inversionistas.

13. De las actividades y servicios que realicen otras sociedades o sus funcionarios del mismo grupo, en forma directa o por interpósita persona, respecto a los fondos administrados. En cuanto a las actividades y servicios que realicen sociedades del grupo económico de Aldesa SFI o funcionarios de éste, se aplicarán las siguientes reglas:

- a. Cuando se contratan servicios de intermediación, colocación de participaciones, estructuración o análisis financieros a entidades pertenecientes al mismo grupo económico de Aldesa SFI, deberá dárseles a conocer las presentes políticas.
- b. En los contratos correspondientes, se les obligará a cumplir con todas las políticas de conflictos de interés.
- c. Los servicios que dichas entidades brinden a cada fondo de inversión, deberá ser contratado en su régimen de obligaciones, bajo las mismas condiciones que se realiza con una empresa externa al grupo económico.

- d. Los socios, directores y empleados de la sociedad administradora de fondos de inversión de Aldesa y de su grupo de interés económico, no pueden adquirir valores, de los fondos ni venderles valores propios. Así mismo, tampoco pueden vender activos inmobiliarios o sus títulos representativos, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.
- e. Los miembros de la Junta Directiva, del Comité de Inversiones, del Comité de Riesgo y funcionarios en general, deben velar por los intereses de los clientes. Si, por motivo de relaciones comerciales o familiares, hasta de segundo grado de consanguinidad, se pudiera estar ante un conflicto de interés, deberán advertirlo en la instancia respectiva.
- f. Se prohíbe la contratación de servicios de ejecución de órdenes con las entidades reguladas del mismo grupo financiero a tarifas más altas que las cobradas por otros proveedores similares que no formen parte del grupo financiero. Además, la Sociedad Administradora no podrá adquirir acciones del capital social de ninguna empresa.

14. De la distribución de los gastos entre los distintos fondos administrados. En cuanto a la distribución de gastos de los distintos Fondos de Inversión de Aldesa SFI la sociedad procederá a calcular y aplicar de manera independiente los gastos a cada fondo de inversión

15. Del ejercicio de los derechos políticos inherentes a los valores que integran la cartera de los fondos de inversión, cuando se presenten relaciones comerciales, de propiedad o gestión con el emisor de los valores, en donde se podría comprometer la objetividad, independencia o capacidad de cumplir adecuadamente los deberes de la sociedad administradora o miembros del Comité de Inversión.

- a) Cuando algún miembro de la JD de la SAFI, el director de la SAFI, los gerentes o gestores de cualquier fondo de inversión que tengan algún derecho político en algún valor que formará parte de la cartera de un fondo, deberá comunicar por escrito el tipo de participación y el porcentaje de dicha participación a la Junta directiva de SAFI y al comité de ética y además deberá abstenerse a emitir criterio sobre la bondad de dicho valor
- b) El funcionario debe revelar el porcentaje de participación siempre y cuando éste sea mayor a un 10%.

16. De los servicios que se presten a los fondos de inversión por los profesionales que participen en el diseño, estructuración o colocación de las emisiones que realice el fondo de inversión.

- a) En el caso de que el profesional participe en diseño, estructuración o colocación de las emisiones que realice el Fondo, sea una empresa del mismo grupo financiero, se revelará al grupo inversionista por medio del prospecto además se informará a la Junta Directiva.
- b) Cualquiera de las empresas que participen en los procesos antes mencionados ya sean del grupo financiero o externas deberán seguir el debido procedimiento de selección y evaluación de proveedores

17. De las transacciones o servicios entre los fondos de inversión inmobiliarios y de desarrollo de proyectos, y los proveedores contratados para brindarle servicios al fondo, cuando estos sean inquilinos del fondo o inquilinos de otros fondos de inversión administrados por la misma sociedad administradora. En cuanto a las actividades y servicios que realicen los proveedores contratados cuando

éstos sean inquilinos, la SAFI las maneja como relaciones independientes y se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Cuando un inquilino quiera ser proveedor de cualquiera de los Fondos de Inversión administrados por la SFI:
 - i. Se le informará de la política de conflictos de interés de Aldesa SFI
 - ii. Su condición de inquilino no le garantizara formar parte de los proveedores indicados en el procedimiento de mantenimientos y remodelaciones
 - iii. La SAFI deberá velar para que en caso de ser aprobado como proveedor esto no represente ningún beneficio en la relación comercial.

- b) En el caso de que el proveedor pase a ser inquilino:
 - i. Se le informará de la política de conflictos de interés de Aldesa SFI
 - ii. La SAFI deberá velar para que por su condición de proveedor no le represente ningún beneficio o perjuicio en la relación comercial.
 - iii. No se concederán condiciones especiales y se aplicarán los siguientes criterios, para garantizar la equidad en la asignación de la renta:
 - i. Si es en condominio se tomará como precios de referencias las rentas pagadas por los otros inquilinos
 - ii. Si es en un edificio completo se toma como referencia el precio de renta promedio de tres años del inquilino anterior.
 - iv. Tanto los pagos de renta como los pagos de facturas por servicios deberán ser cancelados de forma independiente y no utilizarse para cancelar rentas o facturas pendientes.

18. En el caso de fondos de inversión de desarrollo de proyectos, las transacciones o servicios entre los fondos de inversión y los contratistas, proveedores y otros sujetos vinculados al desarrollo de proyectos, los directores y empleados del patrocinador, si el proyecto se define para atender un requerimiento de una entidad específica, así como los profesionales contratados para la elaboración del estudio de factibilidad financiera o la valuación de los activos adquiridos y los pasivos asumidos que constituyan el proyecto.

La SAFI pertenece a un grupo financiero que cuenta con diferentes áreas de especialización, con el objeto de buscar eficiencia se permite la contratación de empresas que pertenezcan al grupo financiero.

Reconociendo este hecho, la SAFI, en aras de minimizar el riesgo de conflictos de interés, aplicará a la empresa el mismo proceso de selección que a cualquier otro proveedor y deberá cumplir con los mismos requisitos que otros participantes, establecerá un contrato de servicios, el cual deberá contar como mínimo con el alcance del servicio, así como los términos y condiciones para la prestación del servicio y serán evaluados de acuerdo al procedimiento de evaluación de proveedores buscando siempre la transparencia en la contratación.

19. Funcionarios de la Calificadora de Riesgo:- Los funcionarios que pertenecen a la sociedad calificadora de riesgo de los fondos de inversión administrados, no deberán ser miembros de Junta Directiva ni de Comités de Apoyo de la sociedad como tal ni de su grupo de interés económico.

20. Otras situaciones de conflicto de interés que determine la junta directiva de la sociedad administradora. La Junta Directiva podrá determinar, una vez que la Superintendencia General de Valores cumpla con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, o de oficio, la posibilidad de que existan otras situaciones de conflictos de interés y las políticas a aplicar. Cuando esto suceda, deberá comunicarlas a todos sus destinatarios.

21. Deber de confidencialidad. Todos los indicados en el numeral 1 de estas políticas, tendrán como uno de sus deberes fundamentales salvaguardar la confidencialidad de la información que en ejercicio de su cargo o posición llegue a conocer. En forma específica, sus deberes serán los siguientes:

- a. Guardar en forma confidencial toda la información de los fondos de inversión, así como la que llegue a conocer de la sociedad de fondos de inversión, del Grupo Económico al cual pertenece, de los activos de los fondos de inversión y sus emisores.
- b. Proporcionar la información únicamente cuando exista requerimiento expreso, fundado y motivado de las autoridades judiciales y de la Superintendencia General de Valores.
- c. No utilizar la información que conozca para obtener un beneficio propio, para la persona jurídica con la cual estén vinculados o para cualquier tercero.
- d. Para estos efectos, la Sociedad dispondrá de mecanismos de control interno o barreras de regulación del flujo de información considerada privilegiada y señalará encargados de controlar y administrar dicha información.

22. Procedimiento para comunicación y cumplimiento de la presente política. La Gerencia General de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión publica en la página web de la empresa la política para cumplir con el artículo 4 de la Superintendencia General de Valores y así lograr comunicación al personal y revelación al público de la presente política.

23. Incumplimiento. En caso de que se demuestre el incumplimiento de estas políticas, sus destinatarios estarán sujetos a sanciones disciplinarias, las cuales serán fijadas por la Gerencia General de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

24. Vigencia y modificaciones.- Estas políticas entrarán a regir una vez que hayan sido aprobadas por la Junta Directiva y hayan sido comunicadas a sus destinatarios.

CONTROL DE CAMBIOS EN EL DOCUMENTO	
REFERENCIA	DESCRIPCION
#14	Se agrega como punto nuevo a considerar en la política
#15	Se agrega como punto nuevo a considerar en la política

#16	Se agrega como punto nuevo a considerar en la política
#17	Se agrega como punto nuevo a considerar en la política
#18	Se agrega como punto nuevo a considerar en la política