

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

**Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de
Latam Logistic Properties (LLP), S.A.**




Marco de Referencia de Relaciones
Institucionales de Latam Logistic
Properties (LLP), S.A.

Versión
1

Fecha de Aprobación
22 de abril de 2021

1. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	3
2. OBJETIVOS ORGANIZACIONALES	4
3. PRINCIPIOS RECTORES DE LA COMPAÑIA.....	7
4. ARQUITECTURA ORGANIZACIONAL DE GOBIERNO Y CONTROL	7
5. OPERACIONES INTRAGRUPPO.....	12
6. ADOPCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL MARCO DE REFERENCIA.....	16
Anexo A: Lista de Entidades Legales.....	17
Anexo II: Fecha de Aprobación por Entidad Legal:	19

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

MARCO DE REFERENCIA DE RELACIONES INSTITUCIONALES LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP)

El presente documento tiene como propósito establecer el marco de referencia aplicable a las relaciones institucionales entre LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades subordinadas (“Subordinadas”, y en conjunto con LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP), (“la Compañía”) para el logro de sus objetivos organizacionales.

1. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

1.1. Sociedad Matriz

LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A., es una sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida como una sociedad de responsabilidad limitada, mediante escritura pública de fecha 29 de abril de 2015, inscrita ante el Registro Público de Panamá el día 4 de mayo de 2015. En fecha 2 de enero de 2021, la Asamblea General de Accionistas aprobó por unanimidad de votos la transformación y conversión de LLP de una sociedad de responsabilidad limitada a una sociedad anónima, resolución debidamente inscrita ante el Registro Público de Panamá en fecha 11 de enero de 2021.


El objeto social de LLP consiste en la tenencia de acciones en sociedades comerciales dedicadas a la promoción, desarrollo, adquisición, financiamiento, inversión, arrendamiento y administración de bodegas logísticas con posibilidad de multiuso, así como cualesquiera otra actividad afín o incidental razonable que se relacione con su objeto general. Además de los fines antes expuestos, LLP podrá llevar a cabo cualquier actividad lícita esté o no contemplada en este objeto.

1.2. Principales Entidades Subordinadas

La relación de LLP con sus entidades subsidiarias está regida por un marco de referencia de relaciones institucionales, debidamente aprobado a nivel de todo el Grupo, en el cual se regulan, entre otros aspectos, el interés de la Compañía, los criterios para los negocios entre compañías relacionadas y la sujeción de las entidades subordinadas a las políticas de gobierno corporativo de LLP.

En términos generales, la estructura organizacional está compuesta por tres tipos de sociedades, cada una con unas funciones específicas:

- a. Compañía Holding: LLP, quien tiene como principal objetivo consolidar todas las

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

operaciones. LLP controla y consolida todas sus subsidiarias.

- b. Compañías de propiedades o PropCo's. Estas sociedades son utilizadas como vehículos de inversión donde se encuentran los activos inmobiliarios (i.e., banco de tierras, bodegas, etc.). Como resultado, y considerando que la mayoría de las obligaciones financieras de LLP se encuentran a nivel de activo, estas sociedades son las que poseen los créditos bancarios, garantizados con su respectivo activo. Finalmente, estas sociedades son las que ejecutan los contratos de arrendamiento con los clientes de LLP.
- c. Compañías operativas u OpCo's. Son las sociedades encargadas de la gestión de las actividades de inversión, así como de la operación de los desarrollos inmobiliarios. Los empleados de LLP se encuentran en estas sociedades. LLP tiene tres OpCo's, una en cada país donde tiene operaciones (i.e., Costa Rica, Colombia y Perú). Cabe resaltar que las oficinas de OpCo Costa Rica funcionan como sede corporativa o corporate headquarter de LLP y sus subsidiarias.

Entre las PropCo's y las OpCo's existen unos contratos de prestación de servicios, a través de los cuales las OpCo's administran los activos que se encuentran en las PropCo's, y como contraprestación reciben unos honorarios (i.e., Development Fee y Property Management Fee, entre otros). Por otro lado, la OpCo de Costa Rica, le presta servicios de back office (i.e., contabilidad y tesorería) a las demás OpCo's y PropCo's.

El listado de entidades legales que forman parte de la compañía se encuentran en el Anexo A.

2. OBJETIVOS ORGANIZACIONALES


LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) se ha posicionado como el principal holding de Desarrollo y Administración de Centros Logísticos. En los próximos años LATAM LOGISTICPROPERTIES (LLP), a través de sus entidades Subordinadas, pretende seguir consolidando su liderazgo en el sector de Desarrollo y Administración de Centros Logísticos a través de una estrategia encaminada a capturar oportunidades de crecimiento y rentabilidad para la Compañía en los diferentes negocios en los que participa a través de sus Subordinadas. En particular, basado en las siguientes fortalezas:

LLP es una plataforma regional con una propuesta de valor única fundamentada en las siguientes fortalezas:

2.1. Instalaciones Logísticas

Las mejores instalaciones logísticas de su clase en lugares estratégicos en cada mercado, las cuales brindan eficiencias operacionales y económicas únicas.

El modelo de negocio de LLP se enfoca en ofrecer soluciones logísticas a sus clientes por medio de los productos más modernos en sus mercados, construidos y operados bajo los más altos estándares de ESG.

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

A partir de un profundo conocimiento de la industria inmobiliaria, y más específicamente del mercado logístico, LLP, a través de sus subsidiarias (concentrado en los mercados logísticos en la Región Andina y Costa Rica).

Las instalaciones logísticas cuentan con altos estándares de operación, incluyendo seguridad a nivel del parque, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación, amplias áreas de estacionamiento para trailers, grandes plazas para camiones y el mantenimiento de alta calidad. Los edificios cuentan con características tales como amplios espacios entre columnas, pisos flexibles y divisibles, techos altos, grandes plazas para camiones, múltiples andenes para carga y descarga y buen acceso vehicular, ya sea que alberguen a múltiples inquilinos o a una sola empresa.

Estas especificaciones, entre otras, brindan eficiencias operacionales y económicas únicas para los arrendatarios. De acuerdo con análisis realizados por proveedores líderes en sistemas de almacenamiento en cada mercado (Vertice, Alsud y Dinpro en Costa Rica, Perú and Colombia, respectivamente), la altura libre que brinda LLP provee eficiencias sobresalientes en la capacidad de almacenamiento por metro cúbico en comparación con la oferta existente de bodegas en los países donde opera.

Estas instalaciones emplean estructuras modulares, lo que permite construirlas de manera expedita y asegurar un producto estandarizado, que puede ser utilizado por un nuevo arrendatario sin necesidad de requerir reformas o inversiones significativas.

Adicionalmente, LLP selecciona las mejores ubicaciones en los mercados, considerando locaciones estratégicamente, adyacentes a los principales puertos, aeropuertos, carreteras y poblaciones, así como sitios que minimicen los tiempos y costos de transporte por medio de un acceso sencillo y rápido a la infraestructura vial más relevante.

Finalmente, las instalaciones cumplen con los más altos estándares de eficiencia y sostenibilidad ambiental, contando con la certificación EDGE. La certificación EDGE promueve el desarrollo de edificios sostenibles con ahorros de al menos un 20% de agua potable, consumo de electricidad y niveles de huella de carbono en comparación con los edificios convencionales. Esta certificación es patrocinada por la Corporación Financiera Internacional (IFC), una división del Banco Mundial y prestamista de ciertos activos de LLP.

2.2. Presencia en el Mercado:

LLP, a través de sus subsidiarias, tiene presencia en Costa Rica, Colombia y Perú, que representan atractivos prospectos de crecimiento a largo plazo. Muchas de nuestras propiedades generan rentas y tienen índices de ocupación superiores a los del mercado general.

La diversificación geográfica le permite a LLP reducir la vulnerabilidad y dependencia de



mercados específicos e incrementar las fuentes de crecimiento. Adicionalmente, la Compañía es la única plataforma en la región capaz de acompañar a sus clientes en diferentes mercados objetivo, lo cual le genera una ventaja competitiva a LLP en la medida que los clientes valoran tener un proveedor confiable que les ofrece los mismos estándares de calidad en todos los mercados.

Nuestra presencia regional nos permite contar con amplia información en cuanto a dichos mercados y fortalece nuestra capacidad para responder a las oportunidades que se nos presentan en el mismo. Dicha expansión en los niveles de penetración es soportada por un crecimiento económico secular, junto con cambios demográficos y de tendencias de consumo de los respectivos países. Costa Rica, Colombia y Perú se encuentran entre las economías más dinámicas y de mayor crecimiento en los últimos años de América Latina, respaldadas por democracias estables y pro-negocios.

2.3. Participación y Penetración en el Mercado:

Por otro lado, los mercados donde opera LLP, a través de sus subsidiarias, cuentan con características que los hacen atractivos y con importantes perspectivas de crecimiento. En Costa Rica, Colombia y Perú el sector inmobiliario industrial ha venido presentando un crecimiento acelerado. Pese a dicho crecimiento, estos mercados aún presentan insuficiencias estructurales de instalaciones logísticas modernas. Como resultado, se espera que la tendencia de crecimiento continúe en la medida que la penetración crece hacia los niveles de los mercados desarrollados. Sus objetivos son:

- i. Incrementar la participación y penetración en el mercado de Desarrollo de Centros Logísticos para:
 - fomentar y capturar el potencial de crecimiento del sector de Logística
 - incrementar la presencia y participación de mercado en centros logísticos para sus entidades Subordinadas, y en los cuales se cuenta con una participación de mercado con mayores oportunidades de crecimiento, e
 - incrementar la penetración y uso centros logísticos.
- ii. Desarrollar y capturar sinergias operativas entre LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas a través de:
 - la prestación de servicios compartidos en las diferentes entidades con el objetivo de lograr eficiencias
 - la aplicación de economías de escala en aspectos tales como compras corporativas y desarrollos tecnológicos centralizados.
- iii. Adquirir e integrar participaciones en compañías que generen un valor estratégico para LLP a través de la búsqueda selectiva de inversiones estratégicas y adquisiciones en

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

Colombia y Latinoamérica.

3. PRINCIPIOS RECTORES DE LA COMPAÑÍA

Para alcanzar los objetivos organizacionales, LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas desarrollarán sus actividades orientados por los siguientes principios rectores de su actuar frente al estado, la sociedad, sus accionistas, inversionistas y otros grupos de interés (*stakeholders*):

- 3.1. *Transparencia informativa e integridad:*** LLP reconoce el valor del suministro de información clara, íntegra, correcta y oportuna para el adecuado conocimiento de su situación financiera y no financiera, y como sustento fundamental de la relación con sus accionistas, inversionistas, autoridades, otros grupos de interés y el mercado de capitales. En el propósito de alcanzar sus objetivos estratégicos, LLP actuará con prudencia y lealtad hacia sus accionistas e inversionistas sin importar el tamaño de sus participaciones, y con compromiso en la calidad del servicio hacia sus clientes, enmarcada siempre dentro de los límites de la regulación aplicable, respetando y apoyando el fortalecimiento de las instituciones y colaborando con las autoridades en la aplicación y cumplimiento de la ley.
- 3.2. *Respeto y trato equitativo a sus accionistas e inversionistas:*** LLP deberá promover el reconocimiento de los derechos de sus accionistas e inversionistas y los mecanismos para su ejercicio legítimo mediante un trato equitativo, el balance entre los intereses de los distintos grupos de accionistas, y mecanismos eficientes para que los accionistas expresen opiniones o planteen inquietudes o sugerencias sobre el desarrollo de la Compañía.
- 3.3. *Excelencia e innovación:*** El recurso más valioso de LLP es su gente. LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas están comprometidos con atraer, retener y desarrollar a los profesionales más talentosos e idóneos. Se establecerán políticas adecuadas de promoción, basadas en méritos, y se incentivará el trabajo en equipo, la innovación, el continuo mejoramiento de nuestras operaciones, así como la implementación transversal y horizontal de las mejores prácticas que se desarrollen al interior de las distintas entidades que conforman nuestra Organización. LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas reconocen que el personal idóneo, capacitado y motivado es componente fundamental para la generación de valor.
- 3.4. *Responsabilidad social:*** LLP reconoce y entiende su papel en el desarrollo de la sociedad, el uso eficiente y limpio de recursos físicos y el apoyo a causas sociales como parte de su compromiso social, ambiental y económico para contribuir a la generación de bienestar para la comunidad.

4. ARQUITECTURA ORGANIZACIONAL DE GOBIERNO Y CONTROL

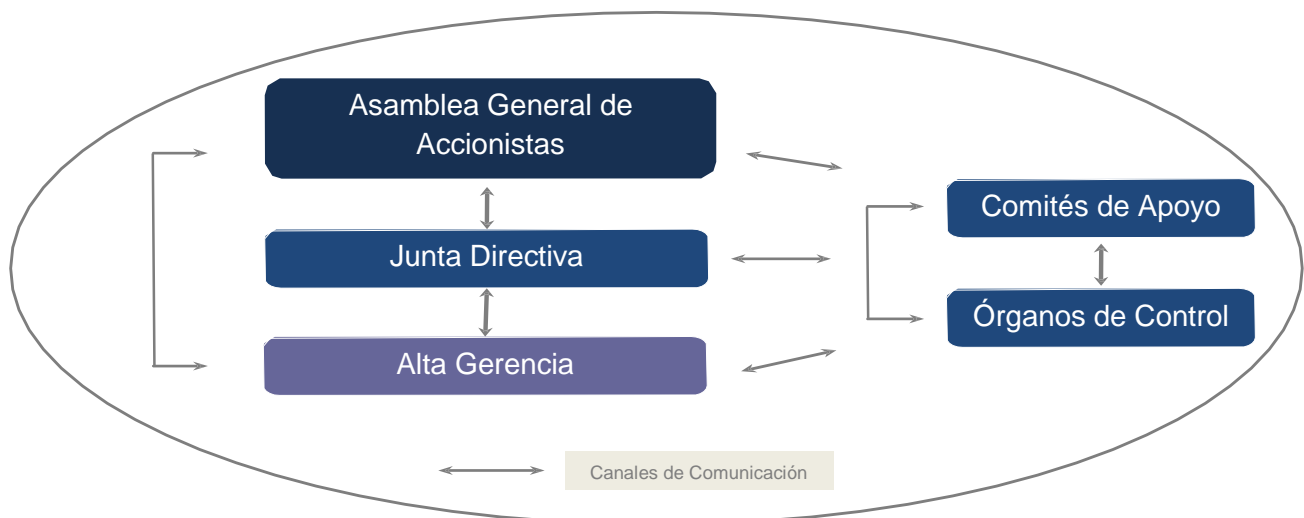
La Junta Directiva Asamblea General de Accionistas de LLP, atendiendo los lineamientos establecidos por la Asamblea de Accionistas y las normas que regulan el mercado público de valores en Colombia, pero, sobre todo, consciente de la importancia que el buen gobierno corporativo representa para sus accionistas, inversionistas y demás grupos de interés, aprobó un Código de Gobierno Corporativo, cuya finalidad es reflejar el conjunto de valores, principios, políticas y procedimientos que regulan la estructura y el funcionamiento de los órganos de gobierno de LLP, garantizando así la transparencia necesaria en la relación con todos los grupos de interés a los cuales está dirigido.


El Código de Gobierno Corporativo es un instrumento diseñado por LLP para recoger todas las mejores prácticas de gobierno corporativo que actualmente se aplican dentro de LLP y que sirve como complemento a las disposiciones legales y estatutarias de LLP y a los documentos dispuestos por LLP en materia de gobierno corporativo. La estructura de gobierno corporativo refleja un enfoque líder en el mercado que toma en cuenta los intereses de los inversionistas y evidencia el compromiso de LLP con la implementación de las mejores prácticas de gobierno corporativo que le permitan avanzar hacia una estructura corporativa interna sólida.

Como parte de sus objetivos permanentes de Gobierno Corporativo, LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) **Canales de comunicación** las propenderán por la búsqueda de la cohesión en la arqu **Canales de comunicación** de la Compañía mediante una visión común y compartida de las posiciones clave dentro de la estructura organizacional y la actuación y coordinación de sus órganos de gobierno.

Así mismo, LLP se inclina por la generación de un sistema integral de control que abarque el ambiente de control, gestión de riesgos, sistemas de control interno, información y comunicación, y monitoreo, adecuados para la generación de una estructura transparente, y políticas y procedimientos homogéneos, alineados para el logro de los objetivos de la Compañía.

Sin perjuicio de la independencia de sus entidades Subordinadas y las responsabilidades de sus propios órganos de gobierno, la estructura organizacional de las entidades que conforman la Compañía deberá estar alineada para asegurar la existencia de los niveles de gobierno que se exponen a continuación:



	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

4.1. Asambleas Generales de Accionistas

Cómo máximos órganos de dirección, las Asambleas Generales de Accionistas son cruciales para el ejercicio eficaz de los derechos políticos y económicos de los accionistas. Para el correcto ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes legales y estatutarios de estos órganos en los diferentes niveles de la Compañía, LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas actuarán guiados por los principios corporativos de respeto, trato equitativo, transparencia informativa e integridad, mediante la difusión adecuada de las convocatorias y orden del día para las Asambleas, el suministro de información clara, oportuna y completa para las deliberaciones a las que haya lugar, la toma de decisiones informadas frente a los asuntos de competencia de la asamblea y mediante el establecimiento de mecanismos eficientes de relacionamiento con sus accionistas, que les permitan ser escuchados y proponer asuntos para su consideración a la Asamblea, las Juntas Directivas y/o la Alta Gerencia, según corresponda.


4.2. Juntas Directivas

Las Juntas Directivas de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y de sus entidades Subordinadas, como máximos órganos administrativos, son responsables de orientar la política estratégica de la Compañía, monitorear y evaluar la gestión adelantada por la Alta Gerencia y fijar la arquitectura de gobierno y control, estableciendo, directamente o a través de sus Comités de Apoyo, políticas de gestión y desarrollo organizacional, velando por el cumplimiento de tales políticas por parte de la Alta Gerencia y actuando como un medio de enlace entre la Alta Gerencia y las Asambleas Generales de Accionistas cuando así se requiera.

En desarrollo del principio corporativo de excelencia e innovación, las Juntas Directivas de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y de sus entidades Subordinadas deberán estar conformadas por miembros que cuenten con la idoneidad personal, el conocimiento y la competencia profesional necesarios para ejercer las responsabilidades exigidas por su posición para el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Compañía. Así mismo, las Juntas Directivas o Gerencias Generales de la Compañía tendrán el papel de generar un adecuado balance de poder entre la Asamblea de Accionistas y la Alta Gerencia para el fortalecimiento de su gobierno corporativo.

En desarrollo de lo anterior, la conformación de las Juntas Directivas deberá contar con un número de miembros adecuado, fijado de acuerdo con las características y tamaño de la entidad, y que asegure eficiencia, imparcialidad y objetividad de criterio en el ejercicio de sus funciones. Se considera que la participación de los directores en más de una Junta Directiva de LLP puede facilitar la orientación estratégica, supervisión, control y administración efectiva y coadyuva en la generación de una cultura corporativa homogénea, así como al desarrollo de canales de comunicación apropiados.

Los integrantes de las Juntas Directivas y Gerencias Generales de la Compañía deberán contar

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

con la disponibilidad de tiempo necesaria para el cumplimiento de su encargo y reunirse de manera regular con una periodicidad suficiente para dar seguimiento adecuado al desarrollo de los objetivos estratégicos de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas según corresponda.

4.3. Comités de Apoyo de las Juntas Directivas

Para el cumplimiento de sus responsabilidades, la Junta Directiva de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y de sus entidades Subordinadas deberán contar con Comités de Apoyo, los cuales se establecerán de acuerdo con el tamaño, naturaleza y actividades de las sociedades que conforman la Compañía. Sin perjuicio de la posibilidad de comunicación directa entre la Junta Directiva y la Alta Gerencia, los Comités de Apoyo tendrán dentro de sus propósitos el de actuar como canales de comunicación entre estos órganos de gobierno.

De igual forma, los Comités de Apoyo, a través de sus presidentes, cuando así lo requieran las Asambleas Generales de Accionistas o cuando a discreción del respectivo Comité de Apoyo se considere necesario, deberán estar en capacidad de presentar a las Asambleas Generales de Accionistas, informes concretos acerca de las labores adelantadas por los respectivo Comités y los asuntos tratados durante un determinado período.

Adicionalmente, en el caso de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP), como entidad matriz, los Comités de Apoyo servirán para facilitar la orientación estratégica corporativa, y la supervisión, control y administración efectiva de la arquitectura de gobierno y control de la Compañía, actuando como canal de interlocución con las Gerencias Generales de las entidades Subordinadas o frente a las Juntas Directivas de tales entidades en los casos en que no existiere una Gerencia General.


Los Comités de Apoyo, de acuerdo con la dimensión de las responsabilidades encargadas por las Juntas Directivas, deberán reunirse con una periodicidad suficiente para dar seguimiento adecuado al desarrollo de los objetivos estratégicos de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas según corresponda.

4.4. Alta Gerencia

Las posiciones clave gerenciales de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas se conforman por los presidentes o gerentes de las entidades, principales ejecutivos, personal a cargo de las áreas de control, riesgo y auditoría, responsables del giro ordinario del negocio y encargadas de concebir, ejecutar y hacer seguimiento a los objetivos y estrategias de la Compañía.

La Alta Gerencia debe contar con la suficiente autoridad, experiencia, conocimiento, competencia y recursos necesarios para llevar a cabo sus asignaciones de una manera leal y responsable frente a la Compañía, sus accionistas, inversionistas y otros grupos de interés.

La labor de la Alta Gerencia se estructura bajo dos enfoques al interior de la Compañía. Por una parte, la Alta Gerencia de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP), como entidad matriz,

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

dedicada a apoyar la generación de valor de la sociedad y sus entidades Subordinadas a través de la dirección, guía, apoyo y supervisión en el desarrollo de sus modelos de negocio.

Por otra parte, la gestión de la Alta Gerencia de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) se apoya en la labor de los equipos de Alta Gerencia de las entidades Subordinadas como responsables específicos de la ejecución de la estrategia y planes de negocio de tales entidades, que deberán estar alineadas con la ejecución de la estrategia y planes de negocio de la Compañía.

Bajo esta estructura, los equipos directivos de las entidades Subordinadas son responsables directos de los resultados concretos de dichas entidades, contando para el efecto con autonomía en la toma de decisiones que les permita cumplir sus propios objetivos como componentes de los objetivos de la Compañía.


La Alta Gerencia de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) tendrá un papel fundamental dentro de la arquitectura de gobierno y control de la Compañía, concentrada, desde el punto de vista corporativo, en:

- Definir el enfoque estratégico de las entidades Subordinadas para el cumplimiento de los objetivos organizacionales.
- Definir la estructura organizacional de gobierno y control.
- Identificar, medir, monitorear y controlar de manera homogénea y efectiva los riesgos que inciden sobre la Compañía a nivel consolidado y por entidad.
- Definir las políticas y directrices corporativas para la gestión integral de los riesgos que inciden sobre las actividades de la Compañía.
- Identificar, analizar y lograr sinergias entre las entidades Subordinadas buscando capturar los beneficios de economías de escala y la transmisión de mejores prácticas.

Por su parte, la labor de la Alta Gerencia al interior de las entidades Subordinadas se orientará a cumplir los planes estratégicos definidos por sus propios órganos de gobierno dentro del marco de las políticas y directrices corporativas y reportar información suficiente y adecuada a la Alta Gerencia de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) para el seguimiento y valoración de cumplimiento de los objetivos y la gestión de riesgos a nivel corporativo.

Para la implementación de una arquitectura de gobierno y control adecuada, la Alta Gerencia de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y de sus entidades Subordinadas mantendrán líneas de reporte claras con responsables visibles en cada entidad para identificar, medir, monitorear y controlar los riesgos propios de sus áreas.

Será parte de los propósitos permanentes de la arquitectura de gobierno y control de la Compañía, verificar que las entidades Subordinadas operen bajo un marco corporativo homogéneo y alineado. Como parte de dicha labor, los Comités de Apoyo de las Junta

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

Directivas constituyen un órgano eficiente para monitorear y dar directrices relacionadas con las labores adelantadas por la Alta Gerencia para este objetivo.

4.5. Órganos de Control

Los Órganos de Control, conformados por las áreas de auditoría interna y de contraloría (*comptrollers*) y las firmas de auditoría externa, cumplen un rol fundamental en la arquitectura de gobierno y control de la Compañía.

Las áreas de auditoría interna y contraloría de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas, al hacer parte de la estructura de personal de la Organización, se benefician del conocimiento continuo y oportuno de la manera en la cual los respectivos responsables generan y dan aplicación a las políticas y procedimientos establecidos para la gestión de riesgos y el control interno. Por su parte, los auditores externos son un valioso apoyo para LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas al contar con una opinión exógena e imparcial acerca del ambiente de control y los riesgos que inciden sobre las actividades desarrolladas por LLP permitiendo detectar debilidades en los procesos internos de la entidad y la identificación de planes de acción correctivos, así como oportunidades de mejora de los mismos.

LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas deben contribuir por la generación de una estructura de Órganos de Control con idoneidad personal y profesional, con condiciones adecuadas para adelantar su labor dentro de un marco de independencia y autonomía dirigido a la verificación de la correcta aplicación de las políticas, procedimientos y normatividad para el manejo integral de los riesgos que inciden sobre la Compañía.

Los Órganos de Control establecidos en LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas deben contar con la posibilidad y el deber de interrelacionarse con las distintas instancias de gobierno corporativo cuando así se requiera para informar acerca del desarrollo de sus actividades y hallazgos. Dentro de este marco de comunicación, se deberá velar por la interacción permanente entre los Órganos de Control y los Comités de Apoyo como mecanismo de refuerzo para el cumplimiento de las funciones encargadas por las Juntas Directivas a dichos Comités.

5. OPERACIONES INTRAGRUPPO

5.1. Principales áreas de actividad y eventuales negocios y servicios comunes

Parte de los objetivos estratégicos de LLP se enfoca en desarrollar y capturar sinergias entre LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas a través de la prestación de servicios compartidos en las diferentes entidades. Lo anterior, con el fin de lograr ahorros y mayor competitividad en productos, servicios, procesos y costos, mediante las siguientes actividades:

- Unificación de procesos y aplicaciones corporativas garantizando que las



entidades que conforman LLP cuenten con los mejores recursos tecnológicos para diseñar productos y servicios modernos, costo-efectivos y que puedan ser ofrecidos oportunamente (*time-to-market*).

- Negociaciones corporativas centralizadas de hardware, software, y otros bienes y servicios buscando obtener ahorros en costos por volumen.
- Diseño e implementación de procesos, a través de terceros o de entidades de la Organización, que permitan generar competitividad en el mercado mediante economías de escala entre las entidades Subordinadas.
- Centralización en el diseño de productos y servicios que generen impacto positivo, de modernidad e innovación en la imagen de las entidades Subordinadas.

En adición a la prestación de servicios compartidos, las entidades Subordinadas de LLP pueden eventualmente celebrar entre sí operaciones propias de su actividad.

5.2. Criterios para determinar el precio y condiciones de los negocios y servicios comunes

En la prestación de servicios compartidos en beneficio de las entidades que conforman la Compañía, la determinación de los precios y condiciones de los negocios y servicios intragrupo se debe realizar bajo esquemas y filosofías de equidad, proporcionalidad y respeto de los accionistas minoritarios de las entidades que conforman la Compañía. Para la determinación de los precios aplicables a este tipo de operaciones, se tendrán en cuenta criterios referentes al volumen de transacciones, número de clientes y capacidad de procesamiento utilizada en el producto, servicio o proceso, entre otros.

Por su parte, en la celebración de operaciones intragrupo relacionadas con los servicios y productos financieros ofrecidos por las entidades Subordinadas, las entidades que conforman LLP deberán en todo momento dar estricto cumplimiento a la regulación aplicable, así como a las políticas y procedimientos de LLP que regulan este tipo de operaciones. En particular, en lo referente al establecimiento de cupos de contraparte, límites de exposición aplicables por tipo de operación, y obligatoriedad de efectuar dichas operaciones en términos económicos y condiciones prevalentes de mercado, así como la necesidad de efectuar revelaciones al mercado mediante los mecanismos dispuestos para el efecto, tales como su inclusión en los estados financieros y la publicación de información relevante cuando a ello hubiere lugar.

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

5.3. Lineamientos para la realización de operaciones intragrupo

Para el aprovechamiento de sinergias y realización de operaciones entre las empresas de la Compañía, LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas actuarán bajo la premisa del respeto a sus accionistas minoritarios y otros grupos de interés. En tal sentido, las operaciones intragrupo incluirán los siguientes lineamientos, encaminados a regular este tipo de transacciones y generar un adecuado balance entre el mejor interés de LLP y el de los accionistas minoritarios de las entidades que conforman la Compañía:

LLP cuenta con las siguientes operaciones entre vinculados: i) a nivel de cada país, existe una relación entre Opco y Propco, por concepto de prestación de servicios de: a) desarrollo de nuevos activos, b) administración de los activos en operación, c) adquisición de activos, d) involucramiento de la alta gerencia y servicios de administración (solo aplica para Perú); y ii) la sociedad Latam Logistic CR OpCo S. de R. L. en Costa Rica cobra una tarifa por concepto de *Back Office*, a las sociedades de cada país. Este cobro se encuentra asociado a servicios de tesorería, contabilidad, entre otros.

- Toda operación intragrupo debe estar plenamente identificada en la contabilidad de las respectivas entidades. En desarrollo de ello, se deberá verificar la contabilización y, en los casos requeridos en cumplimiento de las normas aplicables, la revelación respectiva en los estados financieros.
- Se deberán identificar y sustentar las transacciones significativas en función de su materialidad.
- Se deberán definir niveles de autorización dentro de la estructura de gobierno y control, asignados según resulte adecuado en función de la magnitud y tipo de transacción, conservando la evidencia de tales autorizaciones.
- Se deberá verificar que las operaciones intragrupo se realicen a título oneroso, a precios y en condiciones de mercado, manteniendo un equilibrio financiero en las relaciones entre las entidades participantes en la operación y evitando que las mismas afecten la capacidad de cualquiera de las entidades para cumplir de manera oportuna sus obligaciones.

En desarrollo del presente Marco de Referencia de Relaciones Institucionales, LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas deberán contar con políticas y procedimientos aplicables a la realización de operaciones entre las entidades que conforman la Compañía.

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

5.4. Mecanismos para resolver posibles conflictos de interés en las operaciones intragrupo


Cuando se considere que la realización de determinada operación intragrupo pudiere representar posibles situaciones de conflictos de interés entre las entidades participantes, se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos:

- Las entidades participantes, a través de los miembros de su Alta Gerencia, deberán poner en conocimiento de sus Juntas Directivas el interés de las entidades de efectuar la respectiva operación, informando sus elementos, las razones que justifican y hacen necesaria la realización de la operación y las consideraciones a tener en cuenta para efectos de analizar la viabilidad de la operación.
- Las Juntas Directivas de cada entidad participante en la operación evaluarán la operación y los elementos que representen posibles situaciones de conflictos de interés y se manifestarán indicando su conformidad con la operación, o si las entidades deberán abstenerse de realizarla, o si puede ser efectuada sujeta a la modificación de determinadas condiciones, o si la realización de la operación deberá ser sometida a consideración de sus respectivas Asambleas Generales de Accionistas.

En caso que la decisión de las Juntas Directivas de las entidades participantes coincida en la necesidad de elevar la operación a sus Asambleas Generales de Accionistas, se procederá a convocar a las Asambleas Generales de Accionistas de las entidades participantes, informando con claridad y suficiencia el asunto objeto de convocatoria. Las sociedades participantes deberán suministrar a sus Asambleas Generales de Accionistas, información suficiente y clara que les permita generar una opinión informada y procederán de conformidad con la decisión tomada por dichos órganos.

Cada entidad de la Compañía, de acuerdo con sus actividades y negocios, deberá identificar las situaciones que representan o puedan representar posibles conflictos de interés. Sin perjuicio de lo anterior, a continuación, se describen algunas posibles situaciones de conflictos de interés entre las entidades participantes que generan la necesidad de dar aplicación a los mecanismos arriba mencionados:

- Operaciones por fuera del giro ordinario de los negocios de las entidades participantes.
- Operaciones que puedan implicar la asunción de riesgos por fuera de las políticas de riesgo de la entidad respectiva.
- Operaciones a precios diferentes a los de mercado.

	Marco de Referencia de Relaciones Institucionales de Latam Logistic Properties (LLP), S.A.	Versión 1
		<u>Fecha de Aprobación</u> 22 de abril de 2021

- Operaciones cuyas condiciones incluyan términos que no se ajusten a las prácticas de mercado.
- Operaciones que puedan representar un detrimento de alguna de las entidades participantes o que pueda entenderse que privilegian a determinada entidad en detrimento de otra.

Una vez aprobada la realización de las operaciones intragrupo por las instancias de gobierno correspondientes, las mismas deberán realizarse con total apego a las políticas y procedimientos establecidos por cada entidad Subordinada en desarrollo de las directrices corporativas de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) como sociedad matriz.

Los referidos lineamientos y mecanismos para resolver posibles conflictos de interés serán aplicables a las operaciones entre cualquiera de las entidades de la Compañía, incluyendo las filiales y subsidiarias de las entidades Subordinadas.

En adición a las operaciones intragrupo acá mencionadas, existen deberes referentes a la realización de operaciones con partes relacionadas cuyo alcance es más amplio, toda vez que incluye operaciones celebradas con accionistas, directores, directivos y sus partes relacionadas. Tales operaciones deben contar con sus propias políticas y procedimientos de conformidad con la regulación aplicable y los lineamientos corporativos de la Compañía.

6. ADOPCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL MARCO DE REFERENCIA

El presente Marco de Referencia de Relaciones Institucionales fue considerado al interior de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas y aprobado por sus Juntas Directivas para su obligatorio cumplimiento de acuerdo a las fechas indicadas en el Anexo II.

El Marco de Referencia de Relaciones Institucionales deberá ser desarrollado al interior de LATAM LOGISTIC PROPERTIES (LLP) y sus entidades Subordinadas a través de los diferentes documentos de gobierno y control, en coordinación con las áreas respectivas de la sociedad matriz. De igual forma, será deber de las entidades Subordinadas, velar por la adopción e implementación de este Marco de Referencia al interior de las entidades que conforman su propia organización.



Anexo A: Lista de Entidades Legales

Razón social
LatAm Logistic Properties S.A.
LatAm Logistic Property Holdings, LLC
LatAm Logistic Pan HoldCo Medellín I, S. de R.L.
LatAm Logistic Pan HoldCo Santo Domingo, S. de R.L.
LatAm Logistic Pan HoldCo Santiago I, S. de R.L.
LatAm Logistic Pan HoldCo Verbena II, S. de R.L.
LatAm Logistic Pan HoldCo, S. de R.L.
LatAm Logistic CR HoldCo I, S. de R.L.
LatAm Logistic Pan HoldCo Cedis Rurales Costa Rica, S. de R.L.
LatAm Logistic Pan HoldCo Lagunilla, S. de R.L.
LatAm Logistic Col HoldCo I, S. de R.L.
LatAm Logistic Pan HoldCo San Joaquín I, S. de R.L.
LatAm Logistic Pan HoldCo El Coyol II, S. de R.L.
LatAm Logistic Col OpCo, S.A.
LatAm Logistic Col PropCo Cota 1, S.A.S.
LatAm Logistic Propco Celta I, S.A.S.
LatAm Logistic PER PropCo Lurin I, S.R.L.
LatAm Logistic PER OpCo, S.R.L.
LatAm Logistic Per PropCo Lurin II, S.R.L.
LatAm Logistic Per PropCo Lurin III, S.R.L.
Parque Logístico Callao, S.R.L.



Marco de Referencia de Relaciones
Institucionales de Latam Logistic
Properties (LLP), S.A.

Versión
1

Fecha de Aprobación
22 de abril de 2021

LatAm Logistic Pan HoldCo Verbena I, S.R.L.

LatAm CR PropCo El Coyol Dos, S.R.L.

LatAm Logistic CR PropCo Alajuela I, S.R.L.

LatAm Logistic PropCo Cedis Rurales Costa Rica, S.R.L.

LatAm Logistic PropCo Lagunilla I, S.R.L.

LatAm PropCo Bodegas San Joaquín, S.R.L.

3-102-784433, S.R.L

LatAm Logistic CR OpCo, S.R.L.

Latam Logistic CR Zona Franca, S.R.L.



Marco de Referencia de Relaciones
Institucionales de Latam Logistic
Properties (LLP), S.A.

Versión
1

Fecha de Aprobación
22 de abril de 2021

Anexo II: Fecha de Aprobación por Entidad Legal:

Razón social	Fecha de Aprobación
LatAm Logistic Properties S.A.	
LatAm Logistic Property Holdings, LLC	
LatAm Logistic Pan HoldCo Medellín I, S. de R.L.	
LatAm Logistic Pan HoldCo Santo Domingo, S. de R.L.	
LatAm Logistic Pan HoldCo Santiago I, S. de R.L.	
LatAm Logistic Pan HoldCo Verbena II, S. de R.L.	
LatAm Logistic Pan HoldCo, S. de R.L.	
LatAm Logistic CR HoldCo I, S. de R.L.	
LatAm Logistic Pan HoldCo Cedis Rurales Costa Rica, S. de R.L.	
LatAm Logistic Pan HoldCo Oficinas Joaquín Heredia, S. de R.L.	
LatAm Logistic Col HoldCo I, S. de R.L.	
LatAm Logistic Pan HoldCo San Joaquín I, S. de R.L.	
LatAm Logistic Pan HoldCo El Coyol II, S. de R.L.	
LatAm Logistic Col OpCo, S.A.	
LatAm Logistic Col PropCo Cota 1, S.A.S.	
Latam Logistic Propco Celta I, S.A.S.	
LatAm Logistic PER PropCo Lurin I, S.R.L.	



Marco de Referencia de Relaciones
Institucionales de Latam Logistic
Properties (LLP), S.A.

Versión
1

Fecha de Aprobación
22 de abril de 2021

LatAm Logistic PER OpCo, S.R.L.	
LatAm Logistic Per PropCo Lurin II, S.R.L.	
LatAm Logistic Per PropCo Lurin III, S.R.L.	
LatAm Logistic Pan HoldCo Verbena I, S.R.L.	
LatAm CR PropCo El Coyol Dos, S.R.L.	
Latam Logistic Propco Celta I, S.A.S.	
LatAm Logistic CR PropCo Alajuela I, S.R.L.	
LatAm Logistic PropCo Cedis Rurales Costa Rica, S.R.L.	
LatAm Logistic PropCo Ciruelas IV, S.R.L.	
LatAm PropCo Bodegas San Joaquín, S.R.L.	
LatAm Logistic CR Zona Franca, S.R.L.	
LatAm Logistic CR OpCo, S.R.L.	
Latam Logistic CR Zona Franca, S.R.L.	