



Código de Ética

CONTENIDO

- Misión y visión
- Introducción
- 1. Principios éticos
- 2. Actuación de acuerdo a la normatividad y las sanas prácticas corporativas aplicables
- 3. Actuación con base en una conducta profesional íntegra
- 4. Conflictos de interés
- 5. Proporcionar información veraz, clara, completa y oportuna
- 6. Salvaguardar la confidencialidad de la información de los Tenedores
- 7. Información privilegiada
- 8. Competencia leal
- 9. Relación con autoridades
- 10. Anti-corrupción
- 11. Prevención de lavado de dinero
- 12. Medio ambiente
- 13. Manejo de información
- 14. Protección y el uso adecuado de los activos
- 15. Sanciones

Visión

Convertirnos en la opción preferida de corporaciones industriales y de logística en la satisfacción de su demanda por bienes raíces, a través de la oferta de soluciones inmobiliarias eficientes, completas y competitivas. Convertirnos en el portafolio industrial de propiedades más grande, diversificado y de más alta calidad en México. Tener la mayor capacidad de respuesta en satisfacer las necesidades de nuestros clientes, a través de la operación de una eficiente red de administradores de propiedades, desplegados en los mercados más importantes de México.

Misión

Nuestro portafolio, nuestra estructura de gobierno corporativo y nuestra posición financiera nos impulsan a captar las oportunidades que presenta el mercado inmobiliario industrial de México mediante la adquisición, desarrollo y administración de propiedades industriales y de logística aportando a la infraestructura industrial de México soluciones inmobiliarias eficientes, creativas y competitivas que contribuyen a hacer las operaciones de manufactura y logística más eficientes, y los entornos industriales más amigables con el medio ambiente.

Introducción

Para elevar la calidad y competitividad de Terrafina, es necesario complementar las normas y políticas que rigen su operación, con un esquema autorregulatorio que norme, supervise y sancione la actuación su personal.

El Código de Ética tiene como objetivo ser la base de actuación de los directivos y empleados, promoviendo altos estándares de conducta ética y profesional a fin de preservar la integridad del patrimonio y los intereses de los accionistas, la confianza de los tenedores, la seguridad de la operación y el cumplimiento de las leyes.

Para lo anterior, en este Código se establecen los principios fundamentales a los que debe sujetarse la actuación de todos los empleados de Terrafina, mismos que se desarrollan en el Manual de Integridad y Compliance de Terrafina, donde vienen los lineamientos, procedimientos y monitoreo que rigen nuestra operación.

Alcance

Las disposiciones contenidas en este Código son de observancia obligatoria para todos los empleados de Terrafina.

Éste Código establece principios fundamentales de actuación respecto a las relaciones con empleados, tenedores, proveedores, autoridades y con las comunidades con las que hacemos negocio. Sin embargo, podrá haber situaciones que no estén contempladas o detalladas en este Código, para lo cual deberán consultar las políticas correspondientes en el Manual de Integridad y Compliance de Terrafina, aplicar los principios éticos o, en su caso, consultar a su reporte directo, al Director General de TF Administradora, S. de R.L. de C.V. la “Subsidiaria de Terrafina”, al departamento de Recursos Humanos de la Consultora, al contacto del departamento Jurídico de la Consultora y/o al Grupo de Normatividad de la Consultora (Cumplimiento).

Queremos compartir que los valores y principios contenidos en este Código de Ética buscan alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible publicados por la Organización de las Naciones Unidas y que de alguna manera, ya sea directa o indirectamente, tiene injerencia en la manera que hacemos nuestro trabajo en Terrafina:

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



1. PRINCIPIOS ÉTICOS



Terrafina respeta, reconoce y adopta la protección de los derechos humanos declarados en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y marco legal local, así como aquellos declarados internacionalmente y promovemos además su respeto en la relación con nuestros diferentes grupos de interés, en la interacción con nuestros empleados, inversionistas, clientes y proveedores.

En Terrafina reconocemos que toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en la Declaración Universal de los Derechos Humanos sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición y prohíbe toda distinción, exclusión, restricción

o preferencia que, por acción u omisión, con intención o sin ella, no sea objetiva, racional ni proporcional y tenga por objeto o resultado obstaculizar, restringir, impedir, menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos humanos y libertades.

Los directivos y empleados de Terrafina, en la realización de sus actividades, están obligados a conducirse siempre con observancia a los derechos humanos y con honestidad, integridad, diligencia, imparcialidad, probidad y buena fe. Las personas físicas a quienes les es aplicable este Código de Ética, responderán de los actos que realicen ante Terrafina y la ley, reconociendo la responsabilidad que resulte por su negligencia, error inexcusable o dolo; asumiendo en todo momento las consecuencias de sus actos y en estricto apego a las sanciones impuestas por la ley y/o las determinadas al interior de Terrafina.

Por lo anterior, en Terrafina aplicamos principios y lineamientos que:

- Promueven un lugar de trabajo sin discriminación y sin acoso.
- Prohíben el trabajo infantil, el trabajo forzado y el tráfico de personas.
- Establecen salarios, beneficios y otras condiciones de empleo justos y equitativos, de conformidad con las leyes locales.
- Brindan condiciones laborales humanitarias y seguras, así como buscan el bienestar de nuestros empleados.
- Reconocen los derechos de los empleados a la libertad de asociación y negociación colectiva. Extienden el compromiso con los derechos humanos al conjunto de nuestros proveedores.
- Buscan generar impacto social positivo en las comunidades aledañas a nuestros activos.

2. ACTUACIÓN DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD Y LAS SANAS PRÁCTICAS CORPORATIVAS APLICABLES



Terrafina, su personal y proveedores actuarán en apego a las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables a las actividades de Terrafina expedidas por las autoridades y a la normatividad interna de Terrafina.

Para dar cumplimiento a este principio, los empleados de Terrafina deberán:



a) Abstenerse de aceptar o tramitar operaciones que no cumplan con la normatividad o con sanas prácticas corporativas y en caso de detectarlas, informar al titular del área que corresponda y al Grupo de Normatividad de la Consultora.



b) Supervisar que sus subordinados realicen sus actividades conforme a la responsabilidad de su puesto, las normas, políticas y procedimientos de Terrafina.

c) Promover con el ejemplo la rectitud de actuación.

d) No ser complacientes o consecuentes con las conductas incorrectas de otros.

e) Informar y de ser posible, aportar las evidencias de las violaciones de las que tengan conocimiento, a su jefe inmediato, al Comité de Auditoría con copia al Director General de la Subsidiaria de Terrafina y al Grupo de Normatividad de la Consultora o al correo electrónico del Grupo de Normatividad de la Consultora pgimrealestatela.compliance@pgim.com.

Para contribuir al cumplimiento de este principio, el Grupo de Normatividad de la Consultora establecerá los procedimientos y medios de control adecuados para que el personal de Terrafina cumpla con la normatividad aplicable a las distintas actividades en las que intervienen.

3. ACTUACIÓN CON BASE EN UNA CONDUCTA PROFESIONAL ÍNTEGRA



Es responsabilidad de los directivos y empleados de Terrafina actuar con integridad personal, pues sus conductas no sólo afectan su reputación, sino también a Terrafina.



Para permitir el desarrollo transparente y ordenado de las actividades de Terrafina, los directivos y empleados deberán:

a) Promover y desarrollar junto con sus proveedores y contratistas las mejores prácticas y soluciones, que generen valor y beneficios tangibles para sus Tenedores.



b) Ejercer gestiones y proyectos para la comunidad.



c) Relacionarse con proveedores y contratistas que compartan sus valores, de tal forma que los Tenedores reciba un mejor producto.

d) En su relación con proveedores y contratistas buscar la honestidad como un valor fundamental de trabajo a largo plazo.



e) Evitar y denunciar todo acto de corrupción o acuerdos preferenciales con proveedores y contratistas.

4. CONFLICTOS DE INTERÉS



Los directivos y empleados, en la realización de sus actividades, deberán evitar conflictos de interés, reales o aparentes, con los clientes, entre éstos o con Terrafina. De conformidad con este principio, los directivos y empleados:



- No podrán ofrecer, dar, solicitar o aceptar incentivos que les originen un compromiso personal o para Terrafina, que pueda restarles objetividad en la toma de decisiones en los asuntos relacionados con la persona a la que se le haya ofrecido, dado, solicitado o aceptado el incentivo.

- Se abstendrán de participar en actividades que sean incompatibles con sus funciones.
- Deberán comunicar de inmediato al Director General de la Subsidiaria de Terrafina, al departamento de Recursos Humanos de la Consultora, al Contacto del departamento Jurídico de la Consultora y/o al Grupo de Normatividad de la Consultora (Cumplimiento) cualquier situación que pudiera derivar en un conflicto de interés.
- Ofrecer y exigir a todo tercero con el que Terrafina tenga relación un trato equitativo y honesto en cada transacción.
- Efectuar la adquisición de bienes y servicios mediante procesos homogéneos y transparentes, que aseguren la participación equitativa de los proveedores y una selección imparcial de los mismos, basada en criterios de calidad, rentabilidad y servicio.
- Deberán abstenerse de hacer operaciones con compañías que sean propiedad de parientes en primer y segundo grado por consanguineidad o afinidad (cónyuge, padres, hijos, hermanos, primos hermanos, sobrinos, etc.), de directivos y empleados de Terrafina, salvo que tales compañías sean competitivas en cuanto a precio, calidad y servicio, estén fuera del área de responsabilidad del directivo o empleado familiar y este hecho haya sido del conocimiento del Director General de la Subsidiaria de Terrafina y del Grupo de Normatividad de la Consultora, quienes podrán escalarlo, de ser pertinente, al Comité de Auditoría.

Deben abstenerse de tener trabajando bajo su dependencia a parientes o familiares, salvo en los casos autorizados por escrito por la Dirección General. Sólo se permite recibir regalos o atenciones de terceros, incluyendo proveedores y contratistas cuando son formalmente autorizados por Terrafina a través del reporte directo y por el Grupo de Normatividad de la Consultora, quedando debidamente autorizado por escrito (ver Manual de Integridad y Compliance de Terrafina).

Cuando un consejero, directivo o empleado no sienta tener la capacidad de cumplir sus responsabilidades con objetividad, por recibir presiones por parte de terceras personas que están utilizando su posición, autoridad o influencia en la organización, debe reportarlo de inmediato con

su superior, el Director General de la Subsidiaria de Terrafina y/o el departamento de Recursos Humanos de la Consultora, si la situación específica lo amerita.

El área departamento de Recursos Humanos de la Consultora será responsable de establecer los mecanismos necesarios que permitan a los empleados emitir quejas o sugerencias de forma anónima. También buscará la forma de garantizar protección a quién reporte.

Terrafina establecerá mecanismos y de ser necesario, barreras físicas o de procedimientos, que eviten que entre sus diversas áreas se originen conflictos de interés, así como establecer y difundir reglas de actuación en el caso de conflicto de intereses.

5. PROPORCIONAR INFORMACIÓN VERAZ, CLARA, COMPLETA Y OPORTUNA



La eficiencia de Terrafina depende en gran medida de la calidad de la información que proporciona, así como de la oportunidad con que se divulga. De conformidad con este principio, los directivos y empleados de Terrafina deberán:



- Difundir oportunamente y de manera amplia la información periódica y sobre eventos relevantes que pueda influir en el comportamiento de los Certificados Bursátiles “CBFIs”



- Abstenerse de difundir rumores o información que distorsione el comportamiento del sector industrial.

- Abstenerse de formular a los Tenedores recomendaciones que representen su opinión personal y hacerlo solamente con base en información

de la propia institución.

Terrafina contará con sistemas de información eficientes que permitan que los directivos y empleados cumplan con este principio.

6. SALVAGUARDAR LA CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN DE LOS TENEDORES



Este principio tiene como propósito fundamental salvaguardar la confidencialidad de la información de los Tenedores, que el personal de Terrafina mantiene en su poder, como consecuencia de sus actividades y limitar su divulgación, con excepción de las disposiciones de las autoridades al respecto. De conformidad con este principio los directivos y empleados de Terrafina deberán:



- Guardar en forma confidencial la información de sus Tenedores y de las operaciones que celebren.



- Proporcionar la información de sus Tenedores, únicamente cuando exista requerimiento expreso, fundado y motivado por parte de las autoridades.

- No utilizar la información que tengan acerca de las operaciones que manejen para obtener un beneficio propio, para Terrafina o para cualquier tercero.

Terrafina contará con sistemas de control adecuados para resguardar la información que posean de sus clientes e impedir la difusión incorrecta o el uso inapropiado de la misma.

7. INFORMACIÓN PRIVILEGIADA



Éste principio tiene como propósito fundamental evitar el uso y la diseminación indebida de información privilegiada. De conformidad con este principio, los directivos y empleados de Terrafina no deberán:

- Divulgar a terceros la información privilegiada que posean, respecto a las condiciones de operación de sus Tenedores.
- Inducir a terceros a realizar proyectos u operaciones, influido por la información privilegiada que posean.

Terrafina establecerá mecanismos y, de ser necesario barreras físicas o de procedimiento, que aseguren que la información privilegiada que éste a disposición de algunas áreas de trabajo no se encuentre, directa o indirectamente, al alcance de aquellas otras que, de tener dicha información, pudieran infringir la normatividad en materia de información privilegiada.

8. COMEPETENCIA LEAL



Los directivos y empleados de Terrafina deben procurar que la competencia de su producto se desarrolle en forma honrada y de buena fe.

Terrafina busca mantener su posición en el mercado siempre observando el marco jurídico en materia de competencia económica aplicable en el país.



Rechazando toda práctica que tienda a dañar, disminuir o impedir la libre competencia (prácticas monopólicas).



Los consejeros, directivos y empleados de Terrafina que lleguen a tener contacto con competidores, ya sea directamente o a través de su participación en foros o asociaciones empresariales o profesionales, deberán evitar temas que pudiesen generar riesgos o posibles contingencias para Terrafina en materia de competencia económica, así como con cualesquiera otras leyes y reglamentos.

Toda vez que una sana competencia se basará en factores objetivamente existentes, Terrafina impedirá la difusión al público de datos incorrectos o exagerados acerca de sus CBFIs.

9. RELACIÓN CON AUTORIDADES



El compromiso de Terrafina de cumplir de manera puntual y honesta con los ordenamientos legales aplicables a su negocio. Los directivos y empleados de Terrafina deberán:



a) Apegarse escrupulosamente, en el desarrollo de sus actividades, a las leyes y reglamentos aplicables.



b) Colaborar en todo momento con las autoridades competentes para el pleno ejercicio de sus facultades y actuar conforme a derecho en defensa de los legítimos intereses de la institución.

c) Brindar un trato amable y respetuoso, reconociendo su calidad de autoridad, procurando una atmósfera de apertura y confianza que facilite la discusión de los asuntos y el establecimiento de acuerdos.

d) Atender plenamente los requerimientos y observaciones de las autoridades, colaborando con eficacia y cortesía en el cumplimiento de su misión, dentro del marco legal establecido.

Todos los tratos, trámites y relaciones que en representación de la institución se tengan con dependencias o Funcionarios de Gobierno deberán llevarse a cabo en concordancia con las leyes aplicables.

10. ANTI-CORRUPCIÓN



La Dirección de la Terrafina siempre ha compartido con sus empleados la importancia de cumplir con los más altos estándares éticos y morales, evitando a toda costa que se relacione a Terrafina con alguna práctica o actividad que involucre corrupción.



Todos los empleados y proveedores de servicios de Terrafina tienen prohibido ofrecer y/o proporcionar cualquier objeto de valor a funcionarios de gobierno, con el objeto de influir sobre cualquier decisión o proceso para garantizar ventajas inadecuadas para la asignación o retención de negocios.



Todos los empleados son responsables de comprender y cumplir lo dispuesto en la Política Anti-corrupción, la cual se encuentra dentro del Manual de Integridad y Compliance de Terrafina.

Los empleados de Terrafina podrán consultar el alcance del término “Funcionarios Gubernamentales”, los requisitos de autorización para brindar objetos de valor razonables a Funcionarios Gubernamentales”, las obligaciones capacitación y escalamiento en el Manual de Integridad y Compliance de Terrafina.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Política Anti-corrupción, Terrafina debe llevar libros y registros exactos que detallen sus transacciones financieras y que establezcan y mantengan sistemas de controles internos que brinde garantías razonables en el sentido de que todas las transacciones con Funcionarios Gubernamentales sean debidamente autorizadas y registradas, como se establece en el Manual de Integridad y Compliance de Terrafina. El Director de Finanzas es responsable de llevar los libros y registros, así como controles apropiados.

Los empleados deben informar de inmediato al Grupo de Normatividad de la Consultora todo conocimiento o sospecha de infracción a esta Política.

Los empleados de Terrafina deben escalar sus inquietudes y reportar las infracciones supuestas o reales a su supervisor, al Grupo de Normatividad de la Consultora y, si es apropiado según las circunstancias, al departamento jurídico de la Consultora.

11. PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO



Todos los empleados de Terrafina son responsables de comprender y cumplir esta Política, así como lo establecido por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita “la Ley Anti-lavado”.



Todos los empleados de Terrafina tienen prohibido:

- Entrar o tratar de hacer negocios con conocimiento de causa con fondos de procedencia ilícita o que apoye la actividad terrorista



- Advertir a terceros sobre como evadir los requisitos de reporte
- Informar a terceros que están siendo sujetos a una investigación

Terrafina debe asegurar el cumplimiento de las obligaciones que establece la Ley Anti-lavado, aplicables en las operaciones de compraventa y arrendamiento que realice (Actividades Vulnerables) de conformidad con lo establecido en el Manual de Integridad y Compliance de Terrafina.

Violaciones a esta política puede generar la aplicación de medidas disciplinarias, incluida la suspensión y el despido inmediato.

12. MEDIO AMBIENTE



Terrafina reconoce, como parte de su responsabilidad social, la protección y conservación del medio ambiente.



Los directivos y empleados de Terrafina deben realizar las acciones necesarias para asegurarse de que en sus instalaciones se usen eficientemente las fuentes de energía, de que su consumo es monitoreado, así como del adecuado manejo de desechos.



13. MANEJO DE LA INFORMACIÓN



Está prohibido distorsionar los registros y/o la información contable, o bien falsear las operaciones, ya sea para simular el cumplimiento de metas u objetivos, o para obtener algún beneficio personal.

Toda la información generada en los registros financieros es confidencial y sólo se puede entregar a los usuarios debidamente autorizados.

- Está prohibido utilizar Información privilegiada de Terrafina para beneficio personal o de terceros, en tanto ésta no sea conocida por el público.
- Los directivos y empleados deberán abstenerse de realizar acciones que puedan influir, ejercer coerción, manipular o engañar a cualquier auditor interno o externo o funcionario que se encuentre en el desempeño de sus funciones.
- Los directivos y empleados que realicen actividades como catedráticos, expositores o alumnos, deberán abstenerse de utilizar información privilegiada de Terrafina, permitiéndose solamente el uso de información pública (para realizar este tipo de actividades es necesario contar con aprobación por escrito del Director General de la Subsidiaria de Terrafina y del Grupo de Normatividad de la Consultora).
- Los directivos y empleados deben tomar las medidas necesarias para proteger la información privilegiada a la que tengan acceso, con el fin de evitar que la misma sea del conocimiento de personas no autorizadas para ello.

14. PROTECCIÓN Y USO ADECUADO DE LOS ACTIVOS



Los directivos y empleados deberán proteger los activos de Terrafina y garantizar un uso eficaz de los mismos. El robo, descuido y mal uso tendrá un impacto considerable y directo sobre el rendimiento financiero de Terrafina, por lo que su uso deberá ser estrictamente para fines y objetivos de Terrafina y no para beneficio propio o ajeno al negocio.

Los directivos y empleados tendrán el compromiso de salvaguardar dichos activos, en especial con la protección de la propiedad intelectual de Terrafina, representada esencialmente por sus procesos, sistemas de información, diseños arquitectónicos, metodología de trabajo, innovación técnica y esquemas de comercialización.

Los recursos computacionales y electrónicos, software y código de programación, correo electrónico e Internet, así como en general la red de telecomunicaciones; son activos que requieren protección, y un uso adecuado, de tal forma que se prohíbe lo siguiente:

- a) Instalar o desinstalar software o hardware alguno en equipo de cómputo propiedad de Terrafina, sin previa autorización por escrito de Terrafina.
- b) Instalar cualquier tipo de software sin licencia, freeware, de dudosa precedencia o piratería en el equipo de cómputo propiedad de Terrafina.
- c) Usar inadecuadamente el Internet y el correo electrónico, específicamente en asuntos no relacionados con el desempeño de nuestro trabajo.

15. SANCIONES

Las violaciones al Código de Ética, así como al Manual de Integridad y Compliance de Terrafina serán objeto de sanciones que van desde la amonestación hasta la pérdida del empleo y, en su caso, una denuncia penal.

La severidad de las sanciones estará en función de la gravedad de las faltas cometidas.

En caso de faltas o delitos graves las sanciones podrán ir desde el despido hasta la denuncia penal ante las autoridades competentes.

Se consideran violaciones al Código de Ética, entre otras, las siguientes acciones:

- a) Incumplir disposiciones legales que generen sanciones por parte de las autoridades, daño patrimonial o contingencias futuras para Terrafina.

- b) Desatender en forma negligente las políticas, normas y prácticas para la buena administración de Terrafina.
- c) Cometer acoso sexual entre el personal de la institución.
- d) Evidenciar intoxicación por droga o alcohol y/o tener conductas inmorales en las instalaciones de la institución.
- e) Discriminar, intimidar u hostigar a otra persona por causa de género, estado civil, edad, religión, raza, opinión política, clase social o económica, embarazo, idioma, dialecto, origen étnico, nacionalidad, preferencia sexual o discapacidad.
- f) Incumplir normas de seguridad que pongan en riesgo la vida del personal o los bienes de la institución.
- g) Denunciar infundadamente y de mala fe a una persona inocente.
- h) Consumir, distribuir, transportar, vender y/o poseer cualquier tipo de droga.
- i) Comprometer legalmente a la institución sin tener autorización para tales fines.
- j) Omitir o no informar con oportunidad sobre violaciones al Código de Ética.
- k) Realizar operaciones en beneficio personal, familiar o de terceros en perjuicio de la institución.
- l) Influir, ejercer coerción, manipular o engañar a los Auditores Externos que desempeñen una investigación o revisión dentro de la institución.
- m) Distorsionar los registros contables.
- n) Reportar operaciones ficticias, ventas, compras, préstamos, créditos y gastos.
- o) Falsificar o alterar comprobantes o documentos.
- p) Comprometer a Terrafina mediante avales, así como suscribir y endosar títulos de crédito sin autorización.
- q) Distraer recursos de la institución para su uso personal, familiar o de terceros.
- r) Disponer información privilegiada para uso personal, familiar o de terceros.
- s) Divulgar secretos relativos a procesos, métodos, estrategias, planes, proyectos, información confidencial que ponga en peligro los intereses o el prestigio Terrafina.