

Política de Gestión de Riesgos Territoria.

Territoria, compuesto por El Olivar SpA, Territoria SpA, Territoria Asset Management SpA, Territoria Apoquindo S.A., Territoria Santa Rosa SpA, SIR Desarrollo Inmobiliario II SpA y Fondo de Inversión Privado Apoquindo, tiene el compromiso de promover un desarrollo urbano sostenible, mediante la creación de valor para todos sus grupos de interés. Para lograr este objetivo forman parte del ámbito de su responsabilidad social el respeto irrestricto de los derechos humanos, el cumplimiento íntegro de sus obligaciones laborales, el cuidado del medio ambiente y la construcción de relaciones virtuosas con la comunidad.

Cualquier persona que considere que se haya transgredido alguno de los principios o reglas contenidos en este documento podrá denunciar el hecho de forma confidencial y anónima a cualquiera de los siguientes medios:

- Correo electrónico: mlara@territoria.cl
- Canal de denuncias: <http://denuncias.mut.cl/>

Índice

- a. **Objetivo**
- b. **Alcance**
- c. **Principios**
- d. **Implementación**
- e. **Quejas y reclamos**
- f. **Revisión**
- g. **Difusión**
- h. **Vigencia**

a. Objetivo

La Política de Gestión de Riesgos (en adelante indistintamente “la Política”) de Territoria (en adelante “la Compañía” o “la Empresa”) tiene como objetivo establecer los principios, elementos básicos y el marco general de la gestión de riesgos de Compañía, para asegurar una adecuada gobernabilidad de este proceso. Es decir, considera la identificación, medición, control, mitigación y monitoreo de los riesgos relevantes que pueden afectar de forma adversa su sostenibilidad y la creación de valor para sus grupos de interés.

b. Alcance

Esta Política es de carácter corporativo, por lo que es aplicable a Territoria y todos sus activos, por lo que debe implementarse y exigirse su cumplimiento a todos sus trabajadores. El presente documento tiene un alcance que abarca a toda la actividad de la Compañía, por lo que todos sus trabajadores tienen la obligación de denunciar cualquier hecho que pueda constituir una transgresión a los principios o reglas contenidos en este.

Asimismo, la Compañía deberá extender sus obligaciones y exigir su cumplimiento a toda persona con quien suscriba un acto o contrato, cualquiera sea su naturaleza; ya sean proveedores, arrendatarios o cualquier otro. Para lo anterior se establecerán cláusulas que sancionen su incumplimiento, entre las que podrá estar la rescisión del acto o contrato.

Por último, Territoria se compromete a promover su cumplimiento entre las demás partes interesadas, a través de mecanismos de difusión idóneos.

c. Principios

En términos generales, un riesgo es un evento generado por factores internos o externos que, en caso de suceder, afecta negativamente la capacidad de la Compañía para ejecutar exitosamente sus estrategias y alcanzar sus objetivos. Territoria ha adoptado los principios de una gestión de riesgos efectiva en su implementación y desarrollo de proceso, por ello considera que:

- La gestión de riesgos debe crear valor y protegerlo, para ayudar a alcanzar los objetivos de la Compañía y mejorar su desempeño.
- Estar integrada a los procesos de la Compañía, y ser parte de las responsabilidades de los trabajadores que laboran en la ella, ya sean internos o externos.
- Formar parte del proceso de toma de decisiones.
- Tratar explícitamente la incertidumbre, analizando aquellos aspectos de la toma de decisiones que son inciertos, la naturaleza de dicha incertidumbre y la forma de solucionarla.
- Ser sistemática, estructurada y oportuna, con el objetivo de contribuir a la eficiencia y a la obtención de resultados fiables.
- Basarse en la mejor información disponible, proveniente de fuentes fiables.
- Alinearse al contexto y al perfil de riesgos de la organización.

- Tener en cuenta factores humanos y culturales, que puedan facilitar o dificultar el logro de los objetivos de la Compañía.
- Ser transparente e inclusiva, para asegurar que la gestión del riesgo sea abierta, visible y accesible, e involucre a los responsables de la organización y sus grupos de interés.
- Ser dinámica, iterativa y sensible al cambio, a fin de detectar y responder a los cambios de la organización y de su entorno.
- Facilitar la mejora continua de la organización, que debe desarrollar e implementar estrategias para mejorar continuamente el enfoque de la gestión del riesgo.

Si el proceso se lleva a cabo siguiendo estos principios básicos, los resultados a obtener serán los siguientes:

- Perfeccionar la identificación de oportunidades y amenazas,
- Optimizar la gestión de la Compañía.
- Aumentar la confianza en los grupos de interés.
- Establecer una base para la toma de decisiones.
- Mejorar los controles y los métodos de seguimiento y monitoreo.
- Optimizar la prevención y la gestión de incidentes.
- Minimizar las pérdidas asociadas a los procesos.
- Fomentar el aprendizaje organizativo en todos sus niveles.

Para efectos de esta Política, se entiende por grupos de interés a todos aquellos que tienen una vinculación directa o indirecta en el negocio de Territoria, tales como clientes, trabajadores, arrendatarios, proveedores y contratistas, otras empresas relacionadas o que sostengan relaciones comerciales con la Compañía, comunidad financiera, organizaciones gremiales, medios de comunicación, autoridades, comunidades locales, entre otros.

La eficacia de esta Política y la mejora continua en esta materia, son posibles mediante la participación de todos los niveles de la Compañía y la contribución de todos los empleados, proveedores de servicios y suministros, y partes interesadas. En este sentido, se les exige a todos que adopten prácticas acordes con los principios de esta política, considerando que ninguna situación o urgencia de servicio puede justificar que se ponga en riesgo la salud o seguridad de nadie.

i. Proceso continuo y permanente de gestión de riesgos

Debe existir un equilibrio óptimo entre la estrategia, objetivos de crecimiento y rentabilidad, y los riesgos de negocio asociados, de manera que se permita mantener e incrementar el valor de la Compañía en el tiempo. En este contexto, la Administración tiene la responsabilidad de asegurarse que los riesgos de negocio relevantes se encuentren identificados y mitigados a un nivel tal que, en el caso de materializarse, su impacto sea administrable a fin de garantizar la continuidad del negocio. Algunos de los beneficios de la gestión de riesgos son:

- Mejora la posibilidad de alcanzar los objetivos de la empresa.

- Se identifica y comparte la responsabilidad.
- Genera y fortalece el enfoque en asuntos que son críticos.
- Contribuye a disminuir sorpresas y crisis en la organización.
- Proporciona información y transparencia de los riesgos identificados y de las decisiones tomadas.
- Contribuye a la eficiencia del control interno.

Las operaciones de la Compañía se desarrollan en un entorno de condiciones cambiantes, como también lo son los riesgos a que dichas operaciones están expuestas, lo que obliga a mantener una gestión continua y permanente sobre ellos, con un enfoque de procesos, por lo que la implementación de la Gestión de Riesgos debe seguir una serie de pasos para que sea eficaz y cumpla con los objetivos trazados al inicio. Para detalle de los pasos del proceso, ver Metodología de Gestión de Riesgos de Territoria.

ii. Estructura y responsabilidades en la gestión de riesgos

La Compañía cuenta con una estructura organizacional para la adecuada gobernabilidad del proceso. A continuación se individualizan los responsables, así como sus respectivas obligaciones:

Equipo Ejecutivo o Comité respectivo

- Aprobar la Política de Gestión Integral de Riesgos.
- Aprobar el Apetito al Riesgo.
- Informarse y supervisar respecto de la gestión y estado de los riesgos.
- Tomar conocimiento de la información que, en materia de gestión de riesgos, se le presente al menos una vez al año por el Líder Corporativo de la Mesa de Riesgos.
- Promover una cultura de gestión de riesgos y de mejora continua en la materia.

Gerente General

- Supervisar la gestión corporativa de los riesgos.
- Participar en el Comité de Riesgos de Territoria y en las revisiones de la matriz de riesgos.
- Asignar recursos para una adecuada gestión de los riesgos, a fin de contar con la infraestructura, metodología y personal que se haya determinado.
- Promover una cultura de riesgos y de mejora continua en la materia.

Comité de Riesgos: está conformado por el Gerente General, el Director de Finanzas, el Gerente de Administración y Finanzas, el Gerente de Innovación y la Líder ESG. Adicionalmente, participará el Líder Corporativo de la Mesa de Riesgos. El Comité tiene las siguientes obligaciones:

- Tomar conocimiento periódicamente sobre la gestión y estado de todos los tipos de riesgos.
- Conocer y adoptar las acciones que estime necesarias, en caso de identificarse un riesgo crítico sin mitigación.

- Aprobar excepciones respecto a la gestión de riesgos, en caso de que se presenten situaciones que lo ameriten.
- Promover una cultura de gestión de riesgos y cumplimiento y la mejora continua en la materia.

Risk Owners

- Proponer los umbrales aceptados y tolerables para gestionar los riesgos.
- Monitorear y evaluar los riesgos emergentes y la evolución de los indicadores de gestión de riesgos que se hayan establecido. Todo lo anterior, desde una perspectiva transversal.
- Alertar cuando alguno de los indicadores de gestión de riesgos sobrepase los márgenes aceptables y/o tolerables, y solicitar acciones.
- Reportar y comunicar, en el Comité de Riesgos, los resultados de su monitoreo y evaluación, incluyendo los riesgos emergentes y/o situaciones que le preocupen respecto de los riesgos a su cargo.

Líder Corporativo de la Mesa de Riesgos

Su principal función es la coordinación del proceso de gestión de riesgos de Territoria. Dentro de sus tareas se encuentran:

- Implementar el proceso de gestión de riesgos, que asegure la correcta identificación y registro de dichos riesgos, así como de las acciones mitigantes asociadas, en las matrices de los distintos activos.
- Monitorear los riesgos y controles de forma continua y oportuna, para proponer mejoras en caso de ser necesario.
- Comunicar los riesgos materializados y/o que sobrepasen los límites en los umbrales definidos, como también aquellos casos en que no disponga de los recursos para ejecutar sus responsabilidades.
- Liderar las instancias de coordinación a nivel de Territoria, tales como la Mesa de Riesgos, la cual sesiona periódicamente. En dicha instancia se realiza benchmarking e identificación de sinergias, lo que incluye homologar criterios de identificación y planes de mitigación de riesgos para replicar las mejores prácticas de un activo a otro; implementar mejoras en metodologías de evaluación de riesgos, compartir lecciones aprendidas de materialización de riesgos y redefinir a partir de ello los planes de mitigación e identificar nuevos aspectos a desarrollar del proceso.
- Desarrollar un plan anual de trabajo para la gestión de riesgos, solicitar su aprobación por el Comité de Riesgos y presentar el estado de avance de su ejecución ante este último comité.
- Identificar las necesidades de capacitación y difusión para una adecuada gestión de los riesgos, y ejecutar programas de capacitación que permitan al equipo de gestión de riesgos comprender y aplicar sus responsabilidades en el proceso.

A este cargo le reportan funcionalmente los Líderes de la Mesa de Riesgos de cada activo, quienes deben aplicar en el desarrollo de sus tareas los lineamientos establecidos por el nivel corporativo.

Líder de la Mesa de Riesgos de cada activo

- Asesorar a los Dueños de Procesos en la evaluación de los riesgos y en la definición y documentación de las acciones mitigantes, asegurando su actualización periódica.
- Realizar un análisis crítico de la matriz de riesgos del activo, comunicando a los responsables sus hallazgos y coordinando la modificación de la matriz en los casos en que sea pertinente.
- Realizar registro y seguimiento a los planes de acción definidos para remediar las brechas de mitigación de riesgos.
- Mantener actualizada la información del proceso de gestión de riesgos del activo en los sistemas que se han definido para un correcto reporte a la Alta Administración.
- Dar soporte a los Dueños de Procesos ante auditorías internas y externas.
- Coordinar instancias locales de sensibilización y capacitación del personal del activo en lo que a gestión de Riesgos se refiere, además del intercambio de experiencias a partir de la materialización de riesgos (lecciones aprendidas).
- Entregar a la gerencia del activo y a la de Territoria (a través del Líder Corporativo de la Mesa de Riesgos) información relevante, en forma oportuna y periódica sobre el estado de los riesgos en cualquier etapa del proceso.

La implementación de esta política se realizará de manera gradual, considerando la creciente complejidad de las operaciones. Dado lo anterior, en una primera etapa el rol de Líder de la Mesa de Riesgos tanto Corporativo como del activo podrá ser realizado por la misma persona.

Dueños de Procesos

- Gestionar los riesgos y controles bajo su alcance, proponer planes de acción en caso de que haya brechas, y documentarlos en una matriz de riesgos.
- Monitorear y mantener los riesgos en los umbrales definidos para el Apetito de Riesgo.
- Informar y escalar situaciones relacionadas con la gestión de riesgos, riesgos emergentes que puedan sobrepasar los límites en los umbrales definidos, y casos en que no se disponga de los recursos para ejecutar sus responsabilidades.
- Impulsar la participación de todos los integrantes de su área en la gestión de riesgos, de acuerdo con los objetivos y funciones que desempeñen.

Evaluación independiente del proceso de Gestión de Riesgos

El Comité de Riesgos definirá la oportunidad en que se realizará una evaluación independiente, para lo cual podrá contratar una asesoría externa especializada o bien, designar un recurso interno ajeno al proceso, con los siguientes objetivos:

- Revisar el Modelo de Gestión Integral de Riesgos (políticas, procedimientos, matrices, entre otros) y comunicar sus hallazgos a los órganos de gobierno correspondientes.
- Informar sobre la efectividad del cumplimiento de los controles y de los planes de acción implementados por los Dueños de Procesos, como, asimismo, las oportunidades de mejora que detecte para la gestión de riesgos.
- Comunicar a los Responsables del Proceso de Gestión de Riesgos los eventos de riesgo que conozcan, producto de su análisis de auditoría.
- Promover la mejora continua de la gestión de riesgos.

iii. Taxonomía de los principales riesgos de Territoria

La Compañía ha identificado las siguientes categorías de riesgo:

- Riesgos Estratégicos: son todos aquellos que puedan afectar de manera significativa el logro de los objetivos estratégicos de Territoria y de los activos que opera.
- Riesgo Financiero: se refiere a la probabilidad de ocurrencia de un evento que tenga consecuencias financieras negativas para Territoria y los activos que opera.
- Riesgo Operacionales: corresponden a riesgos de la operación, ya sea en la etapa de construcción o de operación de los activos inmobiliarios. Estos pueden ser producto de procesos inadecuados, incumplimientos en obligaciones regulatorias impuestas para la operación de los centros, y otros eventos de causas externas o internas, que puedan afectar la calidad del servicio a los visitantes, locatarios y arrendatarios.
- Riesgo de Cumplimiento: son aquellos que representan los riesgos de incumplimiento de una regla o una norma, o infracciones a relacionamientos con la autoridad. Por ello, la gestión de riesgos de cumplimiento requiere identificar y conocer las leyes y regulaciones aplicables a cada uno de los activos en operación o en construcción.
- Ciberseguridad: son riesgos de ataques cibernéticos, que pueden tomar muchas formas, desde el robo de datos y el ransomware hasta la invasión de sistemas, con consecuencias potencialmente dañinas a gran escala y hasta interrupciones del servicio y/o seguridad en la operación de los activos.
- Gobernanza: riesgo de incurrir en sanciones judiciales o administrativas, que puedan representar pérdidas financieras y/o daños a la reputación como resultado de la incapacidad de cumplir con las expectativas de los visitantes, locatarios, arrendatarios y otros grupos de interés.

Territoria cuenta con una matriz de riesgos corporativos, estándar, aplicable a cada uno de sus activos.

Los equipos de gestión de riesgos de cada activo deberán evaluar estos riesgos e implementar las acciones mitigantes correspondientes, siguiendo los lineamientos entregados en la Metodología de Gestión de Riesgos de Territoria

d. Implementación

Este documento debe ser implementado de conformidad con la legislación vigente, las regulaciones y las normas nacionales, así como las existentes en el país donde se encuentre cada activo y

las normas internacionales, según corresponda. Para estos efectos deberá considerarse toda disposición relacionada con la normativa vigente en materia laboral, medio ambiental, no discriminación e inclusión, entre otras.

En caso de existir conflicto entre los principios y reglas definidos en la presente Política y cualquiera de esas normativas, prevalecerá siempre lo dispuesto por estas últimas.

El monitoreo y control del cumplimiento de la Política le corresponderá al área responsable.

El responsable de la Política dará cuenta al Equipo Ejecutivo o Comité respectivo de forma anual sobre el avance en la implementación, así como de las situaciones de incumplimiento detectadas y de las medidas correctivas adoptadas en consecuencia.

Los planes, procedimientos y/o acciones de implementación o mejora serán dados a conocer de forma periódica por la Empresa a sus grupos de interés por medios idóneos.

e. Quejas y reclamos

Cualquier persona que considere que se haya transgredido alguno de los principios o reglas contenidos en este documento podrá denunciar el hecho de forma confidencial y anónima a cualquiera de los siguientes medios:

- Correo electrónico: mlara@territoria.cl
- Canal de denuncias: <http://denuncias.mut.cl/>

Las denuncias serán conocidas por el Encargado de Prevención del Delito, cuando este sea nominado, quien implementará el procedimiento establecido en el Código de Ética y Conducta de la Empresa, resguardando el anonimato y confidencialidad del denunciante, así como los principios y reglas del debido proceso.

f. Revisión

La Política será revisada periódicamente para asegurar su adecuación y efectiva implementación. Todas las revisiones estarán sujetas a la aprobación del Equipo Ejecutivo o Comité respectivo.

g. Difusión

Será responsabilidad del Gerente General tomar todas las medidas que estime conveniente para dar a conocer la Política y capacitar respecto de ella a los distintos grupos de interés, con especial preocupación por los trabajadores de la Empresa, arrendatarios, proveedores y sus respectivos trabajadores.

La difusión de contenidos asociados a este documento deberá realizarse de forma no discriminatoria y respetuosa de las diferentes culturas, sin afectar negativamente a los públicos más vulnerables, como los niños, los adultos mayores y población extranjera.

Además, los contratos y comunicaciones deberán ser claros y sencillos, redactados en un lenguaje lo más cercano posible al utilizado normalmente por las personas a las que se dirige el mensaje; acatar la legislación estatutaria, sin recurrir a prácticas evasivas o indebidas; y ser exhaustivo y no omitir ningún elemento relevante que pueda afectar la decisión. Deberán, asimismo, estar disponible en los sitios web de la Compañía y establecer los mecanismos para responder a las necesidades de las personas con discapacidad.

h. Vigencia

Esta política entro en vigencia desde que fue aprobada, no habiendo sido modificada a la fecha.