



PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI
MANUAL DE LA READQUISICIÓN DE TÍTULOS A TRAVÉS DEL MECANISMO INDEPENDIENTE

Los términos en mayúscula que no estén expresamente definidos en el presente documento tendrán el significado a los mismos asignados en el contrato de fiducia constitutivo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”) y sus respectivas modificaciones (el “Contrato de Fiducia”).

El Comité Asesor del PEI, en virtud de sus facultades establecidas en el Contrato de Fiducia, y

CONSIDERANDO

QUE, la Asamblea General de Inversionistas, en sesión extraordinaria del 15 de junio de 2022, aprobó el Orosí No. 16 al Contrato de Fiducia y la consecuente modificación al Prospecto mediante la adenda No. 25, con el propósito de autorizar la celebración de operaciones de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo a través del sistema transaccional de la Bolsa de Valores de Colombia (“BVC”) o a través de un mecanismo independiente, y en todo caso con sujeción al Reglamento General y a la Circular Única de la BVC.

QUE, el Comité Asesor mediante acta No. 278 de fecha 14 de octubre de 2022, autorizó el inicio y las condiciones de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo a través de los sistemas transaccionales de la BVC.

QUE, con posterioridad a la ejecución de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo a través de los sistemas transaccionales de la BVC, el Comité Asesor considera conveniente adelantar operaciones de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo a través del mecanismo independiente de la BVC (la “Readquisición”).

QUE, el artículo 3.3.4.3 del Reglamento General de la BVC y el artículo 3.9.3.3 de la Circular Única de la BVC, establecen el marco operativo aplicable a las operaciones de Readquisición.

QUE, de conformidad con lo establecido en la Sección 11.3 del Contrato de Fiducia, es función del Comité Asesor autorizar los términos y condiciones para llevar a cabo la Readquisición, los cuales estarán contenidos en presente manual de la Readquisición (el “Manual”).

QUE, la Readquisición se implementará con sujeción al Contrato de Fiducia y la regulación aplicable, en especial, a lo previsto en el Reglamento General de la BVC y en la Circular Única de la BVC.

RESUELVE

PRIMERO. Aprobar el siguiente Manual, según los siguientes términos y condiciones:

1. Términos y condiciones de la Readquisición.

- 1.1. **Objeto.** El presente Manual se expide con ocasión del otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia, en el cual, entre otros, se prevé la creación del presente Manual que regula y da lineamientos para llevar a cabo la Readquisición.
- 1.2. **Monto Máximo de la Oferta de Readquisición.** El monto máximo de la oferta de Readquisición asciende a Diez Mil Millones de Pesos (COP10.000.000.000) (el “Monto Máximo de la Oferta de Readquisición”).
- 1.3. **Precio de Readquisición por Título.** El precio ofrecido por Título se determinará de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia teniendo como fecha de referencia el día anterior a la publicación del Aviso de Oferta (el “Precio de Readquisición”).

El Precio de Readquisición será pagado de contado y en efectivo con recursos provenientes de Endeudamiento Financiero y/o venta de Activos Inmobiliarios.

- 1.4. **Número Máximo de Títulos a Readquirir.** Es el resultado de dividir el Monto Máximo de la Oferta de Readquisición entre el Precio de Readquisición redondeado al entero inferior (el “Número Máximo de Títulos a Readquirir”). Los Títulos readquiridos deberán estar totalmente libres de cualquier gravamen o limitación al derecho real de dominio.
- 1.5. **Destinatarios de la Oferta de Readquisición.** Serán destinatarios de la oferta de Readquisición (los “Destinatarios de la Oferta de Readquisición”) todos los Inversionistas que se encuentren debidamente inscritos en el Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A. (“Deceval”) a las 00:00 horas del día de publicación del Aviso de Oferta (la “Fecha de Corte”), la adjudicación se realizará a prorrata de su participación en el PEI con respecto del Número Máximo de Títulos a Readquirir.
- 1.6. **Cantidad Mínima y Cantidad Máxima de Títulos a vender por parte de los Destinatarios en la Oferta de Readquisición.** Cada Destinatario de la Oferta de Readquisición podrá vender al PEI mínimo un Título y hasta máximo la cantidad de Títulos que tenga a la Fecha de Corte.
- 1.7. **Plazo para la Readquisición.** Los Destinatarios de la Oferta de Readquisición podrán presentar sus aceptaciones a partir del día hábil siguiente a la publicación del Aviso de Oferta (como dicho término se define más adelante), durante un término de 2 días hábiles (el “Plazo de Readquisición”).

2. Procedimiento.

La Readquisición y su ejecución se hará por fuera de los módulos transaccionales de la

BVC. En línea con lo establecido en el artículo 3.3.4.3 del Reglamento General de la BVC, la Readquisición se llevará a cabo a través del mecanismo independiente de la BVC, teniendo en cuenta lo siguiente:

2.1. Ejecución operativa de la Readquisición.

2.1.1. El PEI ha encargado a la BVC la ejecución operativa de la Readquisición, la cual se regirá por lo previsto en estas reglas y por lo señalado en el instructivo operativo que emita la BVC para el efecto (el “Instructivo Operativo”).

2.1.2. En el proceso de Readquisición del que trata el presente Manual, Casa de Bolsa S.A, Sociedad Comisionista de Bolsa actuará como Comisionista de Bolsa del PEI.

2.2. Publicación del Aviso de Oferta de Readquisición. Para que los Destinatarios de la Oferta de Readquisición cuenten con la información que requieren para participar en la operación, se publicará un aviso sobre los términos de la oferta de Readquisición de acuerdo con los requisitos previstos en la ley aplicable y en los reglamentos y circulares de la BVC (el “Aviso de Oferta”).

Adicionalmente, el Aviso de Oferta será comunicado a los Destinatarios de la Oferta a través de la plataforma de información relevante de la Superintendencia Financiera de Colombia en la oportunidad prevista para el efecto. De igual manera, el Aviso de Oferta se mantendrá publicado en la página web del PEI desde la publicación del Aviso de Oferta hasta la fecha de cumplimiento de la operación.

2.3. Contenido Mínimo del Aviso de Oferta de Readquisición. El Aviso de Oferta deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

2.3.1. La indicación de que la Readquisición se realizará a través del mecanismo independiente de la BVC.

2.3.2. La indicación de que la Readquisición se realizará de conformidad con las normas aplicables para tal efecto.

2.3.3. La indicación expresa a los Destinatarios de la Oferta que deberán presentar las aceptaciones a la oferta de Readquisición a través de la sociedad comisionista de bolsa de su elección.

2.3.4. El Precio de la Readquisición.

2.3.5. La cantidad máxima de Títulos que se ofrece readquirir por parte del PEI.

2.3.6. La indicación de que el Manual fue aprobado por el Comité Asesor de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia.

2.3.7. Los Destinatarios del Aviso de Oferta, señalando expresamente que la oferta de Readquisición se realiza en igualdad de condiciones para todos los Inversionistas.

- 2.3.8. El mecanismo mediante el cual se recibirán las aceptaciones de la oferta de Readquisición, que será el que determine la BVC en el Instructivo Operativo según lo establecido en la Sección 2.4 del presente Manual.
- 2.3.9. La forma de presentación de las aceptaciones, que será el que determine la BVC en el Instructivo Operativo correspondiente.
- 2.3.10. El plazo para presentar las aceptaciones, el cual será el señalado en la Sección 1.7 del Manual.
- 2.3.11. El horario para presentar las aceptaciones, el cual será de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. de los días hábiles comprendidos en el término indicado para el efecto, pudiendo ampliar este horario según lo determine la BVC, y lo informe al mercado mediante Instructivo Operativo.
- 2.3.12. El plazo de aplicación de las reglas de Readquisición el cual será de hasta 5 días hábiles contados a partir vencimiento del Plazo para la Readquisición.
- 2.3.13. La modalidad de pago, que para el efecto será de contado en pesos colombianos.
- 2.3.14. La indicación de que las aceptaciones de la oferta de Readquisición no podrán estar sometidas a ninguna condición, y que las mismas son de carácter irrevocable a partir del momento en que se presentan por parte de la sociedad comisionista de bolsa, sin que haya lugar a su modificación, desistimiento o cesación de efectos, siempre y cuando no sean rechazadas por la BVC; y las demás que resulten con ocasión de la gestión ante la BVC.
- 2.3.15. La fecha de cumplimiento de la Readquisición que para el efecto será el tercer día hábil bursátil contado a partir del momento que se dé aplicación de las reglas de Readquisición; los lugares o enlaces de internet en los que se dará información sobre la operación de readquisición serán:

Casa de Bolsa S.A, Sociedad Comisionista de Bolsa
www.casadebolsa.com.co

Bolsa de Valores de Colombia – Avisos de Oferta Pública
www.bvc.co

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – PEI
www.pei.com.co

2.4. **Instructivo Operativo.** De conformidad con lo expuesto en el artículo 3.3.4.3 del Reglamento General de la BVC, le corresponderá a esta entidad expedir el Instructivo Operativo de la Readquisición.

2.5. **Aceptaciones.**

2.5.1. Los Destinatarios de la Oferta que estén interesados en aceptar la oferta de Readquisición de Títulos deberán presentar, a través de la sociedad comisionista de bolsa de su elección, su aceptación, en los términos indicados por la BVC y dentro del Plazo para la Readquisición. Dicha aceptación será vinculante para el Destinatario de la Oferta de Readquisición y, por lo tanto, no podrá ser objeto de retracto, modificaciones o aclaraciones, salvo por las excepciones previstas en el Instructivo Operativo que emita la BVC para esta Readquisición.

2.5.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 2.5.1 anterior, la BVC podrá solicitar información adicional al Destinatario de la Oferta de Readquisición, a través de la sociedad comisionista de bolsa mediante la cual presentó su aceptación, para que la verifique o corrija, de ser el caso. Si al momento de aplicar las Reglas de la Readquisición, el Destinatario de la Oferta de Readquisición, a través de su sociedad comisionista de bolsa, no ha atendido las correcciones o solicitudes por parte de la BVC, se entenderá que éste ha desistido de su aceptación.

Es una carga y responsabilidad del Destinatario de la Oferta de Readquisición tramitar oportunamente con su sociedad comisionista de bolsa, conforme a lo establecido en este Manual, la aceptación en debida forma dentro del Plazo de Readquisición. Los gastos en que incurran los Destinatarios de la Oferta para la aceptación de la Readquisición correrán por su cuenta. La contratación de una sociedad comisionista de bolsa, requisito indispensable para aceptar la presente Readquisición, implicará eventualmente el pago de una comisión a cargo del Destinatario de la Oferta de la Readquisición por la ejecución de la operación de la venta de los Títulos y los impuestos asociados a la misma.

2.6. Reglas para la Readquisición. Dentro de los 5 días hábiles siguientes al vencimiento del Plazo para la Readquisición, el PEI con el apoyo de la BVC, aplicará las siguientes reglas para la readquisición:

2.6.1. Cada Inversionista podrá enajenar un número entero de Títulos que esté dentro del rango establecido en las Secciones 1.5 y 1.6 anteriores.

2.6.2. Una vez el PEI y la BVC hayan determinado el número de Títulos que cada Destinatario de la Oferta vende a el PEI conforme a la Sección 2.6.1 anterior, los resultados de la misma serán informados a las Sociedades Comisionistas intervinientes en la operación, mediante los procedimientos previstos por la BVC para tales efectos y de manera general mediante boletín informativo. Adicionalmente, el PEI informará los resultados generales de la Readquisición a través del mecanismo de información relevante.

2.6.3. Para todos los efectos, se entenderá como fecha efectiva de aplicación de las reglas de la readquisición establecidas en la presente Sección 2.6, la fecha en la que la BVC entregue al mercado la información sobre la recompra e informe los resultados de manera general mediante boletín informativo.

2.6.4. Cada aceptación válida corresponderá a una operación de bolsa, por lo cual deberá compensarse y liquidarse de acuerdo con lo establecido en el presente Manual.

2.7. **Compensación y Liquidación.** El proceso de liquidación y compensación de la Readquisición se realizará de conformidad con lo establecido por el Reglamento General, la Circular Única y el Instructivo Operativo. El PEI pagará el Precio de Readquisición correspondiente a los Destinatarios de la Oferta que hayan aceptado la oferta de Readquisición, de acuerdo con los resultados, de contado, en pesos colombianos, y por conducto de las sociedades comisionistas de bolsa.

El pago y la subsecuente liquidación se llevarán a cabo en el segundo día hábil siguiente a la fecha de adjudicación, fecha en la cual se hace efectiva la aplicación de las Reglas de la Readquisición. El pago y la liquidación para cada uno de los Destinatarios de la Oferta se llevará a cabo siempre y cuando, para la fecha de pago, los Títulos se encuentren totalmente liberados de cualquier gravamen o limitación al derecho real de dominio. Si en la fecha de pago los Títulos no se encuentran totalmente liberados, no se efectuará el mismo, y en consecuencia no se perfeccionará la operación de Readquisición de dichos Títulos.

La respectiva sociedad comisionista a través de la cual actúe cada uno de los Destinatarios de la Oferta de Readquisición, será responsable de verificar la validez y eficacia del Título de cada Destinatario de la Oferta de Readquisición sobre los Títulos que ofrece en venta y deberá cumplir con la entrega de lo vendido en condiciones de ser transferido al PEI, libre de gravámenes, limitaciones al dominio, limitaciones al ejercicio de los derechos contenidos en el Título y de cualquier demanda, medida cautelar o pleito pendiente que pueda afectar la propiedad o su libre negociabilidad y deberá entregar la cantidad total objeto de venta en idéntica forma, esto es, mediante entrega del total vendido por transferencia electrónica en el Deceval.

Dado que los Títulos deberán encontrarse totalmente desmaterializados o inmovilizados y la transferencia de los mismos se realizará a través de Deceval, el cumplimiento de las operaciones resultantes no podrá ser efectuado mediante la entrega de títulos físicos.

3. Este Manual fue aprobado por el Comité Asesor mediante sesión extraordinaria número 282 del 12 de diciembre de 2022 y tendrá una vigencia de un año contado desde su aprobación, prorrogable por periodos iguales consecutivos o según lo estime de tiempo en tiempo el Comité Asesor.

SEGUNDO. Autorizar a la Administradora para que lleve a cabo las siguientes funciones:

1. Velar porque se dé cabal cumplimiento a las disposiciones del Manual.
2. Dar atención y seguimiento a las inquietudes que puedan presentar los Destinatarios de la Oferta de Readquisición.
3. Informar a el Comité Asesor sobre los resultados de la Readquisición.

4. Efectuar las precisiones, ajustes y aclaraciones correspondientes al Manual con ocasión de requerimientos formulados por la BVC.

TERCERO. Autorizar y solicitar al Agente de Manejo para que (i) celebre todos los actos jurídicos necesarios y/o convenientes para implementar y perfeccionar la Readquisición; (ii) adelante todas las demás gestiones necesarias y/o convenientes para ejecutar la Readquisición, incluyendo dar cumplimiento de los requisitos legales, administrativos o de cualquier otra índole que sean necesarios para ese efecto; (iii) atienda requerimientos de la BVC o Deceval; (iv) disponga los fondos provenientes de Endeudamiento Financiero y/o de venta de Activos Inmobiliarios para los fines previamente autorizados; (v) obtenga los permisos ante autoridades administrativas que puedan ser necesarios para llevar a cabo la Readquisición; y, en general (vi) lleve a cabo toda otra actividad asociada y conexas con la Readquisición.

CUARTO. Sin perjuicio de lo establecido en los Artículos Segundo y Tercero de este Manual, el Comité Asesor autoriza la ejecución de tiempo en tiempo de varias operaciones de Readquisición según establezca la Administradora y/o el Agente de Manejo, a través de la publicación de diferentes Avisos de Oferta. Lo anterior, siempre que dichas operaciones se realicen individualmente en los términos y condiciones del presente Manual.

Bogotá, 12 de diciembre de 2022.

Comité Asesor del PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – PEI
