



**ASAMBLEA
EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS
2022**

Estamos atendiendo el acceso de otros Inversionistas para iniciar la reunión.



ASAMBLEA
EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS
2022



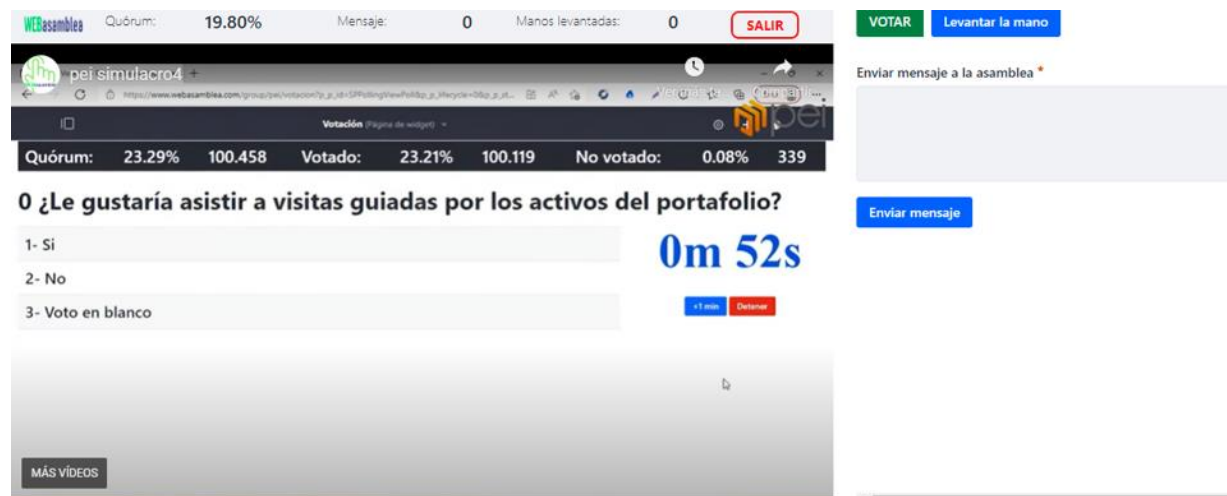
"Esta presentación se presenta a título informativo y contiene ejemplos para facilitar su comprensión. Las cifras empleadas en los ejemplos no son cifras reales y se incluyen sólo con carácter ilustrativo. La información contenida en esta presentación puede estar sujeta a variaciones o modificaciones y su eventual implementación está sujeta a la aprobación de autoridades y órganos de gobierno competentes. Así mismo, los efectos de su implementación dependerán de los factores inherentes al mercado de valores."

VOCEROS PRINCIPALES



- **Carlos Ángulo Ladish**
Presidente Comité Asesor Pei
 - **Carlos Fradique-Méndez**
Miembro Comité Asesor de Pei
 - **Jairo Alberto Corrales**
Presidente de Pei Asset Management
 - **Claudia Jimena Maya**
Gerente de IR y Comunicaciones de Pei Asset Management
- **Andrés Felipe Ruiz**
Vicepresidente Financiero de Pei Asset Management
 - **Edwin Díaz**
Gerente Unidad Pei Fiduciaria Corficolombiana
 - **Ricardo Horta**
Gerente Jurídico de Fiducoldex

Pasos a seguir al momento de votar



1. La mesa principal abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de **2 minutos**.

2. Una vez iniciado el conteo **aparecerá la pregunta**..

3. Una vez seleccionado el botón verde de **VOTAR** se despliegan las opciones de respuesta..

VOTAR

4. De clic en la respuesta de su preferencia. Tenga en cuenta, que **una vez enviado el voto, este no se podrá cambiar**.

INSTRUCCIONES PARA POSTULARSE



WEBasamblea Quórum: 19.80% Mensaje: 0 Manos levantadas: 0 [SALIR](#)

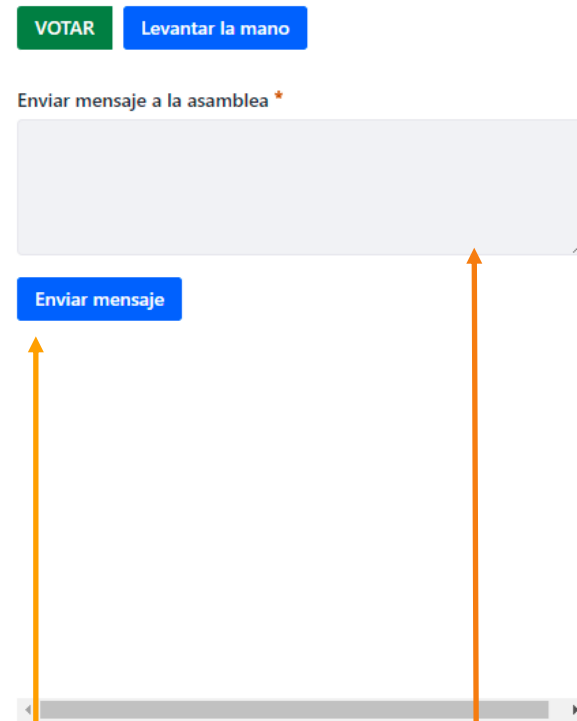
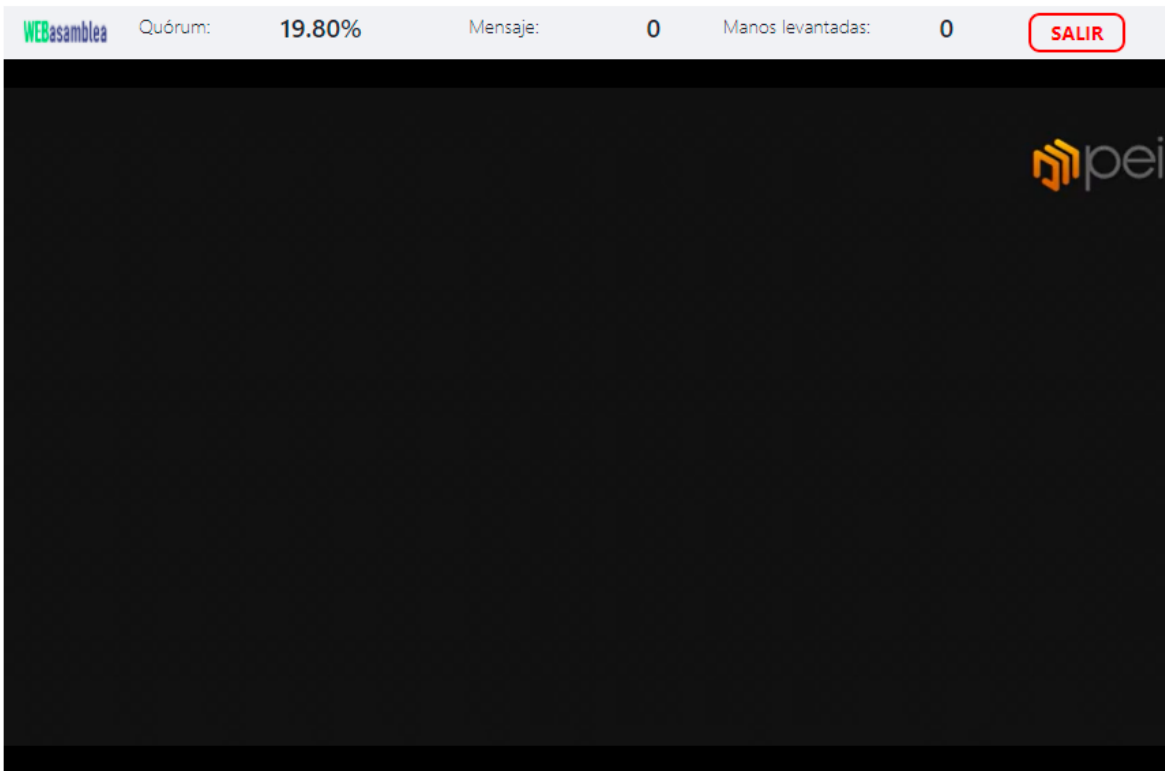
[VOTAR](#) [Levantar la mano](#)

Enviar mensaje a la asamblea *

Enviar mensaje

Señor inversionista para postularse haga clic acá

INSTRUCCIONES PARA INTERVENCIONES DE LOS INVERSIONISTAS



Los inversionistas que deseen intervenir en la reunión podrán hacerlo redactando sus preguntas en la casilla de “mensaje”. Si un Inversionista tiene más de una pregunta deberá enviarlas en un solo mensaje.

Para enviar el mensaje después de escribirlo de clic en el botón.

Al momento que la mesa directiva abra la participación, usted podrá escribir su pregunta/comentarios en esta casilla. Tenga en cuenta que se abre un límite de intervenciones y se atienden en la medida que vayan llegando.



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

PREGUNTA DE PRUEBA

Quórum ordinario

¿Le gustaría asistir a visitas
guiadas por los activos del
portafolio ?

Centro
Médico  EPS Sanitas

Sanitas Tequendama - Cali

$$\text{QUORUM} = \text{VOTADO} + \text{NO VOTADO}$$



Quórum:	65,89%	284259	Votado:	65,89%	284259	No votado:	0,00%	0
---------	--------	--------	---------	--------	--------	------------	-------	---

22. ¿Le gustaría asistir a visitas guiadas por los activos del portafolio?

Opciones	%	Votos
1- Si	51.7602%	147,133
2- No	7.2712%	20,669
3- Voto en blanco	40.9686%	116,457
4- Abstención	0.0000%	0
Total	100.0000%	284,259



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

PREGUNTA DE PRUEBA

Quórum especial

¿Asistió usted a la última
Asamblea Ordinaria de Pei?

Centro
Médico  EPS Sanitas

Sanitas Tequendama - Cali

$$\text{QUORUM} = \text{VOTADO} + \text{NO VOTADO}$$



Quórum:	65,89%	284259	Votado:	65,89%	284259	No votado:	0,00%	0
---------	--------	--------	---------	--------	--------	------------	-------	---

4.1 ¿Asistió usted a la última Asamblea Ordinaria de Pei?

Opciones	Votantes totales	Votos
1- SI	61.0980%	263,590
2- NO	4.7909%	20,669
3- Voto en blanco	0.0000%	0
4- Abstención	0.0000%	0
Total	65.8889%	284,259

ORDEN DEL DÍA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS | 2022

01



Verificación del **quórum**

02



Lectura y aprobación
del **orden del día**

03



Designación del Presidente,
Secretario y Comisión
Aprobatoria del Acta

04



Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable presentado por Administrador Inmobiliario

05



Presentación y aprobación de la división de los Títulos (*Split*) presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo presentado por Administrador Inmobiliario

07



Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas presentado por Administrador Inmobiliario

01

VERIFICACIÓN
DEL
QUÓRUM



Rivana Business Park - Medellín

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

QUÓRUM

Títulos en circulación
a la fecha

431,422 Títulos

02

LECTURA Y
APROBACIÓN
DEL ORDEN
DEL DÍA

ORDEN DEL DÍA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS | 2022

01



Verificación del **quórum**

02



Lectura y aprobación
del **orden del día**

03



Designación del Presidente,
Secretario y Comisión
Aprobatoria del Acta

04



Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable presentado por Administrador Inmobiliario

05



Presentación y aprobación de la división de los Títulos (*Split*) presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo presentado por Administrador Inmobiliario

07



Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas presentado por Administrador Inmobiliario



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

INTERVENCIÓN

Lectura y aprobación
del orden del día

Torre Elemento- Bogotá



Jardin Plaza- Cali

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

VOTACIÓN

Lectura y aprobación
del orden del día

Jardín Plaza

A large, stylized yellow flower logo with seven petals is positioned to the right of the 'Jardín Plaza' text.

ORDEN DEL DÍA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS | 2022

01



Verificación del **quórum**

02



Lectura y aprobación
del **orden del día**

03



Designación del Presidente,
Secretario y Comisión
Aprobatoria del Acta

04



Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable presentado por Administrador Inmobiliario

05



Presentación y aprobación de la división de los Títulos (*Split*) presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo presentado por Administrador Inmobiliario

07



Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas presentado por Administrador Inmobiliario

03

DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE, SECRETARIO Y COMISIÓN APROBATORIA DEL ACTA



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

POSTULACIÓN

Presidente



Cittium – Tenjo



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

POSTULACIÓN

Comisión
aprobatoria del acta





Jardin Plaza- Cali

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

VOTACIÓN

Designación Presidente,
Secretario y comisión
aprobatoria del acta

Jardín Plaza



SALUDO DEL PRESIDENTE

Plaza Central - Bogotá



ORDEN DEL DÍA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS | 2022



Presentación
Administrador
Inmobiliario

04



Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable presentado por Administrador Inmobiliario

05



Presentación y aprobación de la división de los Títulos (*Split*) presentado por Administrador Inmobiliario

06



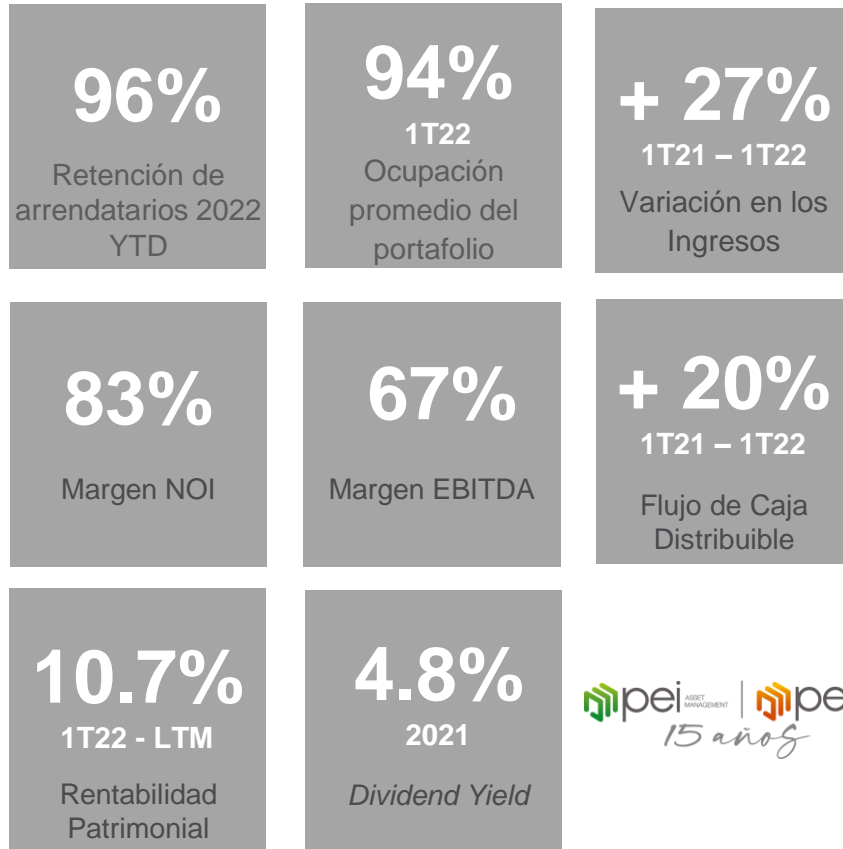
Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo presentado por Administrador Inmobiliario

07



Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas presentado por Administrador Inmobiliario

INDICADORES POSITIVOS Y ESTABILIZADOS¹



ESTRATEGIAS DE LIQUIDEZ

- 1 MIGRAR LA NEGOCIACIÓN DE LOS TEIS AL SISTEMA DE RENTA VARIABLE
- 2 REALIZAR UN SPLIT DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN
- 3 ACTIVAR UN FORMADOR DE LIQUIDEZ PARA LOS TÍTULOS (SCB)
- 4 ESTRUCTURAR E IMPLEMENTAR UN MECANISMO DE READQUISICIÓN DE TÍTULOS
- 5 PLAN DE COMUNICACIONES AL MERCADO ACTIVO Y PERMANENTE
- 6 PROMOVER LA VINCULACIÓN DE INVERSIONISTAS INTERNACIONALES

1. Cifras a cierre del primer trimestre del 2022

ORDEN DEL DÍA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS | 2022

01



Verificación del **quórum**

02



Lectura y aprobación
del **orden del día**

03



Designación del Presidente,
Secretario y Comisión
Aprobatoria del Acta

04



Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable presentado por Administrador Inmobiliario

05



Presentación y aprobación de la división de los Títulos (*Split*) presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo presentado por Administrador Inmobiliario

07



Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas presentado por Administrador Inmobiliario

04

MIGRACIÓN DE TEIS A RENTA VARIABLE

PRESENTADO POR
PEI ASSET MANAGEMENT



Es un **título participativo** a través del cual el inversionista participa en los resultados del negocio



Tiene una **rentabilidad variable**

MIGRACIÓN DE TEIS AL SISTEMA DE RENTA VARIABLE



1. Boletín 029 de la Bolsa de Valores de Colombia del 15 de julio de 2021 y Boletín 039 de noviembre de 2021

2. Fecha esperada, no obstante, sujeta a la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas

MIGRACIÓN DE TEIS AL SISTEMA DE RENTA VARIABLE



MERCADO RENTA FIJA



MERCADO RENTA VARIABLE



- Especies: TES, bonos de deuda pública y privada, entre otros



- Especies: acciones emitidas por sociedades, índices y otros instrumentos financieros de naturaleza variable



- Sistema Transaccional
- Sistema de Registro de operaciones.
- 94% del volumen de operaciones de TEIS² se ha realizado a través de operaciones OTC¹



- Visibilidad de todas las intenciones de compra y venta generando una eficiente formación de precios

1 OTC: Over the counter, es decir, operaciones de registro a la medida con condiciones previamente pactadas

2. Corresponde a las operaciones del 2021

Mercado Principal y Títulos

Prospecto que se verán reflejadas en el Contrato de Fiducia

<p>Situación actual: "DEFINICIONES (...) "Mercado Principal" significa el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la Parte 5 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general. (...) "Títulos" significa los Títulos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias ("Títulos"), emitidos por PEI, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.</p>	<p>Propuesta: "DEFINICIONES (...) "Mercado Principal" significa el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos, cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la Parte 5 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general <u>a través del sistema de renta variable.</u> (...) "Títulos" significan los Títulos denominados "Títulos PEI", emitidos por el Patrimonio Autónomo, cuyos términos y condiciones se especifican en este Prospecto.</p>
---	--



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

INTERVENCIÓN

4. Migración de los Títulos al sistema de renta variable y consecuente modificación de las definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” establecidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto

VOTACIÓN

4. Migración de los Títulos al sistema de renta variable y consecuente modificación de las definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” establecidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto

Jardín Plaza



ORDEN DEL DÍA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS | 2022

01



Verificación del **quórum**

02



Lectura y aprobación
del **orden del día**

03



Designación del Presidente,
Secretario y Comisión
Aprobatoria del Acta

04



Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable presentado por Administrador Inmobiliario

05



Presentación y aprobación de la división de los Títulos (*Split*) presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo presentado por Administrador Inmobiliario

07



Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas presentado por Administrador Inmobiliario

05

SPLIT
DEL TÍTULO

PRESENTADO POR
PEI ASSET MANAGEMENT

¿Qué es un Split?



Es la división de un título por un factor que genera una mayor cantidad de títulos manteniendo las mismas características.



El valor unitario del Título se fracciona. Los derechos económicos del Inversionista no se ven afectados puesto que el valor total de su inversión sigue siendo \$11.4 MM

La inversión mínima se mantiene en 1 Título

Se aumenta la base del número de títulos a 43,142,200 Títulos

Ampliación de la base inversionistas incluyendo el acceso futuro a plataformas digitales de inversión

Principales Efectos

Valor Nominal e Inversión Mínima

Contrato de Fiducia

<p>Situación actual: (...)</p> <p>20.5 Valor Nominal e Inversión Mínima Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana. Se expedirán en múltiplos de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana y la inversión mínima será de diez (10) Títulos, equivalentes a cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) moneda legal colombiana. La negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.</p>	<p>Propuesta: (...)</p> <p>20.5 Valor Nominal e Inversión Mínima Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo Tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de Flujo de Caja Distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los Inversionistas, divulgadas por el Agente de Manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima en el mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del Contrato de Fiducia y producto de la división de los Títulos (split), el número de Títulos en circulación es de 43.142.200."</p>
--	--



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

INTERVENCIÓN

5. División de los Títulos (split) y
consecuente modificación de la
definición de “Valor Nominal”
establecida en el Contrato de Fiducia

VOTACIÓN

5. División de los Títulos (split) y
consecuente modificación de la
definición de “Valor Nominal”
establecida en el Contrato de Fiducia

Jardín Plaza



ORDEN DEL DÍA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS | 2022

01



Verificación del **quórum**

02



Lectura y aprobación
del **orden del día**

03



Designación del Presidente,
Secretario y Comisión
Aprobatoria del Acta

04



Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable presentado por Administrador Inmobiliario

05



Presentación y aprobación de la división de los Títulos (*Split*) presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo presentado por Administrador Inmobiliario

07



Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas presentado por Administrador Inmobiliario

06

MECANISMO DE
READQUISICIÓN
DE TÍTULOS

PRESENTADO POR
PEI ASSET MANAGEMENT

READQUISICIÓN A OPCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

¿Qué es?



- Es un mecanismo a través del cual el **Patrimonio Autónomo** adquiere sus **propios Títulos** (ya emitidos) en el mercado de valores.
- Estos Títulos se extinguen una vez se realicen las **operaciones de readquisición** y por tanto se reduce el número de Títulos en circulación en el mercado.

Objetivos



- **Habilitar un mecanismo** que le permita al Patrimonio Autónomo adquirir sus propios Títulos.
- Es una **herramienta adicional** que contribuye a la estrategia conducente a mejorar la liquidez de los Títulos en el mercado de valores.

Beneficios/ Efectos



- En consideración del precio de mercado resulta una **inversión atractiva** para el vehículo y sus inversionistas.
- Podría implicar una **mejora en la rentabilidad** de los inversionistas que mantienen su posición vía un incremento en el FCD¹ por Título.
- Generaría un **mecanismo adicional de liquidez** para los inversionistas que desean desinvertir.
- Estos mecanismos tienden a generar confianza y son de buen recibo por el mercado de capitales

- Monto¹**
- Hasta el 10% de los Títulos en **Circulación*** (43,142 TEIS) durante la vigencia del PEI
 - Hasta el 3% de los Títulos (12,942 TEIS) en **un (1) año**



Plazo

- Durante la vigencia del PEI
- No podrán efectuarse readquisiciones durante los **15 días anteriores a las fechas de distribución de Flujo de Caja Distribuible o Emisiones de Títulos**

Fuentes de financiación (Complementarias no excluyentes)

- Endeudamiento Financiero Amortizable
- Capital derivado de la enajenación de Activos Inmobiliarios
- Flujo de Caja Distribuible

Precio de la Readquisición

Se definirá como el mayor valor entre:

- El precio más alto de demanda existente al momento de ingresar la orden
- El último precio transado anterior a la fecha de la readquisición que haya marcado precio
- El mayor valor del último Precio de Valoración

Teniendo en cuenta un **Precio Máximo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo:**

Precio Máximo = Valor Patrimonial – Costo de la deuda largo plazo

* El número de Títulos en circulación es 431,422

1. Las Operaciones de Readquisición se podrán realizar durante un periodo de un año a partir de la primera readquisición, prorrogable por periodos sucesivos de un año

1

Precio más alto de
demanda:

8 MM

Precio por título participativo

2

Precio de la última
operación con
marcación de precio:

7.5 MM

Precio por título participativo

3

Mayor valor del último
Precio de Valoración:

	7.7 MM	Precio de valoración por título
	7.8 MM	participativo



El precio de la Readquisición a Opción
del Patrimonio Autónomo
es el máximo de estos valores

El Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo podrá ser incrementado por un Factor de Ajuste que pretende cerrar las diferencias entre las intenciones de oferta y demanda.

Esto podría aplicar en la medida en que el precio de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se encuentra alejado de las intenciones de venta del mercado .

El factor de ajuste lo **podrá activar o suspender el Comité Asesor** y estará en función de tres elementos:

- El costo de la deuda de largo plazo del vehículo
- El descuento entre el Valor Patrimonial por Título (NAV) y su precio de valoración (mercado).
- La diferencia entre el Precio Máximo de Readquisición y su precio de valoración (mercado).

EJEMPLO: CALCULO PRECIO MAX y FACTOR DE AJUSTE



Precio Máximo de Readquisición (Pmax)

$$VP \times (1 - 10\%)$$



$$P_{max} = \$11.4 \text{ MM} \times (1 - 10\%)$$
$$P_{max} = \$11.4 \text{ MM} \times (90\%)$$
$$P_{max} = \underline{\underline{\$ 10.2 \text{ MM}}}$$

Costo de la Deuda de Largo Plazo

$$(CDLP) 10\%$$

Valor Patrimonial (NAV)¹

$$(VP) \$11.4 \text{ MM}$$

Factor de ajuste =

Relación entre el Precio de valoración y el Precio Máximo de Readquisición

$$1 - \frac{\text{Precio Valoración} = \$8 \text{ MM}}{\text{Precio máximo Readquisición} = \$10.2 \text{ MM}}$$

22%

Relación entre el Precio de valoración y el Valor Patrimonial

$$1 - \frac{\text{Precio Valoración} = \$8 \text{ MM}}{\text{Valor Patrimonial} = \$11.4 \text{ MM}}$$

30%

Precio Valoración (mercado)

$$(PVal) \$8 \text{ MM}$$

Factor de ajuste

7%

1. NAV: Net Asset Value por sus siglas en inglés – Valor Patrimonial por Título

EJEMPLO: CALCULO PRECIO MAX y FACTOR DE AJUSTE



Precio Máximo de Readquisición (Pmax)

$$VP \times (1 - 8\%)$$

$$P_{max} = \$11.4 \text{ MM} \times (1 - 8\%)$$

$$P_{max} = \$11.4 \text{ MM} \times (92\%)$$

$$\underline{P_{max}} = \underline{\$ 10.5 \text{ MM}}$$

Costo de la Deuda de Largo Plazo

$$(CDLP) 8\%$$

Valor Patrimonial (NAV)¹

$$(VP) \$11.4 \text{ MM}$$

Precio Valoración (mercado)

$$(PVal) \$9.5 \text{ MM}$$

Factor de ajuste =

Relación entre el Precio de valoración y el Precio Máximo de Readquisición

$$1 - \frac{\text{Precio Valoración} = \$9.5 \text{ MM}}{\text{Precio máximo Readquisición} = \$10.5 \text{ MM}}$$

9%

Relación entre el Precio de valoración y el Valor Patrimonial

$$1 - \frac{\text{Precio Valoración} = \$9.5 \text{ MM}}{\text{Valor Patrimonial} = \$11.4 \text{ MM}}$$

17%

Factor de ajuste

1.5%

Racional

- A mayor CDLP menor Factor de Ajuste
- A mayor descuento mayor Factor de Ajuste
- En ningún caso será mayor al 10%

1. NAV: Net Asset Value por sus siglas en inglés – Valor Patrimonial por Título

Rol del Comité Asesor¹



1

Autorizar el número de Títulos en circulación o el valor objeto de las operaciones de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo



2

Aprobar las fuentes de financiación para la implementación de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo y la vigencia de las autorizaciones



3

Aprobar el intermediario del mercado de valores para implementar la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo (vigente por un año)

1. Las decisiones se enmarcarán en el Manual de Operación del Mecanismo de Readquisición aprobado por el Comité Asesor y del Contrato de Fiducia (modificado a través de la Adenda)

Modificaciones al Contrato de Fiducia



Readquisición de títulos

Prospecto que se verán reflejadas en el Contrato de Fiducia

<p>Situación actual: "DEFINICIONES</p>	<p>Propuesta: "DEFINICIONES." (...) "<u>Factor de Ajuste</u> tiene el significado previsto en el numeral 1.7.11 de este Prospecto." "<u>Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo</u> tiene el significado previsto en el numeral 1.7.11 de este Prospecto". "<u>Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo</u> significa el precio de readquisición de los Títulos bajo la Readquisición Opción del Patrimonio Autónomo, calculado en la forma prevista en el numeral 1.7.11 de este Prospecto". "<u>Precio de Valoración</u> significa el precio reportado por la Bolsa de Valores de Colombia en la subasta de cierre o el mayor valor del último precio de valoración reportado por los proveedores de precio." "<u>Precio Máximo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo</u> significa el resultado de multiplicar el Valor Patrimonial por Título por uno menos la tasa interna de retorno del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo que se haya reportado al Comité Asesor en su sesión mensual del mes inmediatamente anterior a la operación de readquisición correspondiente." "<u>Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo</u> significa la readquisición de Títulos que se implemente por el Patrimonio Autónomo de conformidad con los términos previstos en el numeral 1.7.11 de este Prospecto." "<u>Valor Patrimonial por Título</u> significa el valor total del patrimonio contable (total de los activos menos el total de los pasivos) del Patrimonio Autónomo dividido por el número de Títulos, que sea reportado por el Agente de Manejo el día hábil anterior a la fecha de la respectiva operación de readquisición." (...)</p>
---	--

BRC Ratings

A Company of S&P Global



1.7.11 Readquisición de Títulos

(a) Readquisición de Títulos a opción del Inversionista
(...)

*(b) Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo

El Patrimonio Autónomo podrá, en consideración, entre otros, a las condiciones de mercado y según las funciones del Comité Asesor establecidas en el numeral 2 de la Sección 2.5.2 del Prospecto, adoptar la decisión de readquirir Títulos ("la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo") hasta por un monto total y máximo equivalente al 10% del número total de los Títulos emitidos y en circulación el día hábil anterior a la primera Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo ("Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo").

El Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se incrementará en un 10% de los Títulos de nuevas Emisiones.

Las Operaciones de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se podrán realizar durante el periodo de 1 año contado a partir de la primera operación de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, prorrogable por parte del Comité Asesor por periodos sucesivos de 1 año. Dentro del respectivo periodo anual, se podrá readquirir hasta el 3% de los Títulos emitidos y en circulación, salvo que el Comité Asesor autorice un monto superior para el respectivo periodo anual, en cualquier caso, dentro del Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo.

No podrán efectuarse operaciones de Readquisición Opción del Patrimonio Autónomo durante los 15 días anteriores a las fechas de distribución del Flujo de Caja Distribuible o durante los 15 días anteriores a la fecha de una Emisión.

La Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se realizará (i) por medio de la Bolsa de Valores de Colombia, a través de sus sistemas transaccionales o a través de un mecanismo independiente y en todo caso con sujeción al Reglamento General

y la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia, y (ii) a través de una o varias operaciones u órdenes hasta agotar el monto de la operación de readquisición correspondiente autorizada por el Comité Asesor.

El precio por Título readquirido en el marco de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo (el "Precio de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo") será el resultado de:

1. El mayor valor entre: (i) el precio más alto de demanda existente al momento de ingresar la orden, (ii) el último precio transado anterior a la fecha de la readquisición que haya marcado precio, y (iii) el Precio de Valoración.

En caso de que así lo autorice el Comité Asesor de conformidad con lo establecido en el manual operativo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, el valor determinado en el presente numeral 1 podrá ser multiplicado por uno más el Factor de Ajuste. En ningún caso, el Factor de Ajuste podrá ser superior al 10%.

2. En caso de que el Comité Asesor autorice utilizar el Factor de Ajuste de conformidad con lo establecido en el manual operativo para llevar a cabo la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, el factor de ajuste (el "Factor de Ajuste") corresponderá a la multiplicación de:

- a) Uno menos el resultado del Precio de Valoración del día hábil anterior a la fecha de la respectiva operación de readquisición dividido por el Precio Máximo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo; y
- b) Uno menos la división entre el Precio de Valoración del día hábil anterior a la fecha de la respectiva operación de readquisición y el Valor Patrimonial por Título.

Para efectos ilustrativos, la determinación del Factor de Ajuste se refiere a:

$$\text{Precio de Valoración por Título} = P_{x_{\text{VALT}}}$$

$$\text{Valor Patrimonial por Título} = \text{Val}_{\text{PART}}$$

$$\text{Costo de Endeudamiento de Largo Plazo del Mes Anterior a la Fecha de la Readquisición} = Kd_{\text{PART LP}}$$

$$\text{Fecha de la Operación de Readquisición} = t$$

Precio Máximo de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo = $PxMax_{ReadqPA}$

$$PxMax_{ReadqPA} = Val_{PatT t-1} * (1 - Kd_{PortLP})$$

$$Fx_{Adj} = \min \left\{ 10\% \left(\left(1 - \frac{Px_{ValT t-1}}{PxMax_{ReadqPA}} \right) * \left(1 - \frac{Px_{ValT t-1}}{Val_{PatT t-1}} \right) \right) \right\}$$

Precio más alto de demanda existente al momento de ingresar la orden = $Px_{dm t}$

Último precio transado que haya marcado precio = Px_{ult}

Precio de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo = $Px_{ReadqPA}$

$$Px_{ReadqPA} = \max(Px_{dm t} | Px_{ult} | \max(Px_{ValT})) * (1 + Fx_{Adj})$$

En ningún caso el Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo podrá ser superior al Precio Máximo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo.

El pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se realizará empleando fondos de manera individual o conjunta que provengan de: (i) Flujo de Caja Distribuible, (ii) capital derivado de la Enajenación de Activos Inmobiliarios, y/o (iii) Endeudamiento Financiero. En el evento en que los fondos provengan de Endeudamiento Financiero, éste deberá ser amortizable contemplando como mínimo, un periodo de amortización anual y, en cualquier caso, dentro de los límites del Endeudamiento Financiero establecidos la Sección 2.3.4 de este Prospecto.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Patrimonio Autónomo podrá provisionar anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para llevar a cabo la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo.

Conforme con lo establecido en el artículo 2 del parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, respecto de los Títulos readquiridos bajo la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo operará la confusión en los términos del artículo 1724 del Código Civil.

1.7.12 Rentabilidad de los Títulos

2.5.2. Comité Asesor
(...)

2.5.2. Comité Asesor
(...)

Autorizar el número de Títulos emitidos y en circulación objeto de las operaciones de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, así como los fondos para llevar a cabo las mismas de conformidad con los términos del numeral 2 de la Sección 1.7.11 del Prospecto. Así mismo, corresponde al Comité Asesor la aprobación y modificación, del manual operativo para llevar a cabo las operaciones de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo y todas las demás funciones que de conformidad con lo establecido en este Prospecto correspondan al Comité Asesor para llevar a cabo dichas operaciones.



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

INTERVENCIÓN

6. Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo y las consecuentes modificaciones del Contrato de Fiducia y del Prospecto



Jardín Plaza- Cali

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS | 2022

VOTACIÓN

6. Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo y las consecuentes modificaciones del Contrato de Fiducia y del Prospecto

Jardín Plaza

A large, stylized yellow flower logo with seven petals, positioned to the right of the 'Jardín Plaza' text.

ORDEN DEL DÍA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS | 2022

01



Verificación del **quórum**

02



Lectura y aprobación
del **orden del día**

03



Designación del Presidente,
Secretario y Comisión
Aprobatoria del Acta

04



Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable presentado por Administrador Inmobiliario

05



Presentación y aprobación de la división de los Títulos (*Split*) presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo presentado por Administrador Inmobiliario

07



Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas presentado por Administrador Inmobiliario

07

CONVOCATORIA
ASAMBLEA DE
INVERSIONISTAS

PRESENTADO POR
PEI ASSET MANAGEMENT




Objetivos



- **Ampliar los mecanismos de convocatoria** a las reuniones de Asambleas de Inversionistas tanto Ordinarias como Extraordinarias
 - **Generar mayor difusión** de las reuniones ordinarias y extraordinarias de Inversionistas para fomentar una mayor participación de los Inversionistas

Efectos para los Inversionistas



- Convocatoria a través de alguno de los siguientes medios:
 - Avisos publicados en el sitio web de la Administradora  , sitio de web del Agente de Manejo  , sitio web del RLI  o de en un diario de amplia circulación nacional en Colombia de forma impresa o digital
 - mensajes de correo electrónico y mensajes de texto utilizando los datos de contacto del inversionista
 - Otros medios a criterio de SFC

Convocatorias

Prospecto que se verán reflejadas en el Contrato de Fiducia

Situación actual:

1. Reuniones Ordinarias:

El Representante Legal de los Inversionistas efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación, mediante un mensaje a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la Asamblea de General de Inversionistas.

En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

2. Reuniones Extraordinarias:

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas mediante un mensaje de correo electrónico dirigido a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria, con cinco (5) días comunes de anticipación.

En la convocatoria para reuniones extraordinarias se deberá insertar el orden del día y la asamblea no podrá deliberar y decidir sobre temas no incluidos en éste, a menos que la mayoría de los Inversionistas representados en la reunión disponga ocuparse de otros temas. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea de General de Inversionistas. En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo

Propuesta:

1. Reuniones Ordinarias:

El Representante Legal de los Inversionistas efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación, a través de cualquiera de los siguientes medios: (i) avisos publicados en un diario de amplia circulación nacional en Colombia de forma impresa o digital y en el sitio web dispuesto por la Administradora, en el sitio web del Agente de Manejo o en el sitio web del Representante Legal de los Inversionistas; (ii) a través de mecanismos de contacto basados en el uso de la tecnología como mensajes de correo electrónico, mensajes de texto utilizando los datos de contacto que el Inversionista tenga registrados ante DECEVAL; o (iii) por cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se publique el aviso de convocatoria en cualquiera de los diarios de amplia circulación aquí mencionados, o en cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia, ni el día hábil de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas.

2. Reuniones Extraordinarias:

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas con cinco (5) días comunes de anticipación a través de cualquiera de los siguientes medios: (i) avisos publicados en un diario de amplia circulación nacional en Colombia de forma impresa o digital y en el sitio web dispuesto por la Administradora, en el sitio web del Agente de Manejo o en el sitio web del Representante Legal de los Inversionistas; (ii) a través de mecanismos de contacto basados en el uso de la tecnología como mensajes de correo electrónico, mensajes de texto utilizando los datos de contacto que el Inversionista tenga registrados ante DECEVAL; o (iii) por cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación.

En la convocatoria para reuniones extraordinarias se deberá insertar el orden del día y la asamblea no podrá deliberar y decidir sobre temas no incluidos en éste, a

BRC Ratings

A Company of **S&P Global**



electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea General de Inversionistas de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Inversionistas de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por DECEVAL y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Inversionistas son oponibles y obligatorias para los Inversionistas ausentes y disidentes.

menos que la mayoría de los Inversionistas representados en la reunión disponga ocuparse de otros temas. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración el día hábil en que se publique el aviso de convocatoria en cualquiera de los diarios de amplia circulación aquí mencionados, o en cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia, ni el día hábil de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea General de Inversionistas de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Inversionistas de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por DECEVAL y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Inversionistas son oponibles y obligatorias para los inversionistas ausentes y disidentes".



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS | 2022

INTERVENCIÓN

7. Mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas y consecuente modificación del Contrato de Fiducia, del Prospecto, y la actualización del Reglamento de la Asamblea General de Inversionistas.

VOTACIÓN

7. Mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas y consecuente modificación del Contrato de Fiducia, del Prospecto, y la actualización del Reglamento de la Asamblea General de Inversionistas.

Jardín Plaza 





Calle 80 # 11-42 piso 10
Bogotá, Colombia

inversionistas@pei.com.co

Tel: (+57) 601 744 8999

www.pei.com.co



Impactando positivamente a través de la
inversión inmobiliaria en Colombia



¡GRACIAS!

