

REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS DE
TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PEI



Versión aprobada por la Asamblea General de Inversionistas en su sesión ordinaria No. __, celebrada el día __
de ____ de 2020

Tabla de contenido

- 1. ALCANCE 2
- 2. INTERPRETACIÓN 2
- 3. CALIDAD DE INVERSIONISTA..... 2
- 4. PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS, SECRETARIO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS Y COMISIÓN APROBATORIA DEL ACTA. 3
- 5. CLASES DE REUNIONES..... 3
 - 5.1. Reuniones ordinarias 3
 - 5.2. Reuniones extraordinarias 4
- 6. CONVOCATORIA..... 4
 - 6.1. Requerimientos de la convocatoria..... 4
 - 6.2. Reuniones ordinarias 4
 - 6.3. Reuniones extraordinarias 4
- 7. QUORUM 5
 - 7.1. Quorum especial..... 5
- 8. DESARROLLO DE LAS REUNIONES, INTERVENCIONES Y VOTACIÓN..... 5
 - 8.1. Intervenciones..... 6
 - 8.2. Votaciones 6
- 9. ACTAS..... 7

REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

1. ALCANCE

El presente reglamento regirá el funcionamiento de las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos (“TEIS”) del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el “PEI”). La Asamblea General de Inversionistas se regirá por los principios generales previstos en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el “Prospecto”) y estará constituida por los Inversionistas, o por sus apoderados, reunidos con el *quorum* establecido en el Contrato de Fiducia, el cual será aplicable para todos los tramos del programa de emisión.

El presente documento tiene como propósito reglamentar el funcionamiento interno de la Asamblea General de Inversionistas (la “Asamblea”), de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia y el Prospecto y, principalmente, en relación con (i) la designación del presidente, secretario y comisión aprobatoria del acta de la asamblea general de inversionistas; (ii) la clase de reuniones de la Asamblea, (iii) la convocatoria a las reuniones, (v) el *quorum* requerido para la toma de decisiones en la Asamblea; (v) el desarrollo de las reuniones, las reglas relativas a las intervenciones y las votaciones, y (vi) las actas de las asambleas general de inversionistas.

2. INTERPRETACIÓN

Los términos con mayúscula que no se definan en el presente reglamento tendrán el significado que se les atribuya en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto.

Si por algún motivo las normas imperativas entran en conflicto con el presente Reglamento, dichas normas primarán sobre este. Así mismo, si en algún momento el Contrato de Fiducia o el Prospecto entran en conflicto con el presente Reglamento, ellos primarán sobre éste.

3. CALIDAD DE INVERSIONISTA

Para participar en la Asamblea General de Inversionistas, los Inversionistas acreditarán tal calidad mediante la verificación que haga el Representante Legal de Inversionistas en el Certificado Global para el Ejercicio de Derechos Sociales expedido por deceval. El Certificado Global para el Ejercicio de Derechos de Participación deberá ser expedido por deceval una vez haya cerrado la sesión de negociación de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia para el día inmediatamente anterior al día en que se vaya a llevar a cabo la Asamblea General de Inversionistas, salvo que deceval establezca otra cosa en su reglamento. El Inversionista deberá acreditar esta calidad el día en que se lleve a cabo la Asamblea General de Inversionistas

Para acreditar que la persona que asiste a la Asamblea General de Inversionistas es quien está registrado en el certificado global para el ejercicio de derechos sociales expedido por deceval, el Representante Legal de los Inversionistas podrá solicitar a los Inversionistas o a sus apoderados la presentación del documento de identificación que considere pertinente para este propósito.

En el caso de los apoderados, el poder deberá ser otorgado por escrito y en éste se debe informar, cuanto menos, el nombre e identificación del apoderado y del poderdante, la asamblea para la cual se confiere sea esta de primera, segunda y/o tercera convocatoria, las facultades que se otorgan y el nombre de la persona en quien podrá sustituirse el poder si fuere este el caso. Para estos efectos, con cada convocatoria se pondrá a disposición de los Inversionistas un modelo de poder que reunirá los requisitos mínimos que deberá contener el poder presentado en la Asamblea General de Inversionistas y el cual podrá ser utilizado por los Inversionistas que así lo decidan.

4. PRESIDENTE, SECRETARIO Y COMISIÓN APROBATORIA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

El Representante Legal de los Inversionistas ejercerá las funciones de Presidente de la Asamblea General de Inversionistas hasta el momento en el cual se nombre al Presidente de la Asamblea.

El Representante Legal de los Inversionistas ejercerá las funciones de secretaria de la Asamblea General de Inversionistas desde su inicio.

Una vez se haya designado al Presidente de la Asamblea, se postularán los Inversionistas que deseen hacer parte de la Comisión Aprobatoria del Acta. La Asamblea General de Inversionistas designará por lo menos a dos (2) inversionistas postulados para que integren la Comisión Aprobatoria del Acta.

5. CLASES DE REUNIONES

Las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas del PEI podrán ser ordinarias o extraordinarias, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto.

5.1. Reuniones ordinarias

Para cada año calendario, las reuniones ordinarias se celebrarán por lo menos una vez dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del año calendario anterior, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea General de Inversionistas, ésta no se reuniere o si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea General de Inversionistas se podrá reunir por derecho propio el primer (1) día hábil del mes de abril a las diez de la mañana (10:00 am) en Bogotá D.C. en el lugar que indique el Representante Legal de los Inversionistas. En este último caso, la Asamblea General de Inversionistas podrá deliberar y decidir válidamente con un número plural de inversionistas cualesquiera sean los Títulos que estén representados en la reunión y se podrán tomar decisiones con el voto favorable de por lo menos la mitad más uno de las Títulos Participativos representadas, sin perjuicio de las decisiones que requieren un quórum especial.

En las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Inversionistas, la Fiduciaria presentará a la Asamblea, para su aprobación: (i) el informe anual sobre el estado del ejercicio y (ii) el informe de la gestión del Patrimonio Autónomo del año anterior.

Así mismo, el Comité Asesor presentará a la Asamblea General de Inversionistas, para su aprobación, el Plan Estratégico, el cual es elaborado por la Administradora y previamente aprobado por los miembros del Comité Asesor.

En el evento en que el orden del día de la reunión de Asamblea incluya la liquidación del Patrimonio Autónomo, la Asamblea General de Inversionistas ratificará el Plan de Liquidación aprobado por el Comité Asesor.

5.2. Reuniones extraordinarias

Las restantes Asambleas Generales de Inversionistas tendrán el carácter de extraordinarias y se llevarán a cabo en la fecha, hora y lugar indicados en la convocatoria, cada vez que lo juzgue conveniente el Representante Legal de los Inversionistas, la Fiduciaria, la Administradora, el Comité Asesor o los Inversionistas que representen por lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de los TEIS en circulación.

6. CONVOCATORIA

6.1. Requerimientos de la convocatoria

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/o disidentes.

6.2. 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 que 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 cuenta ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la Asamblea 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.

6.3. Reuniones extraordinarias

La convocatoria de estas reuniones se hará 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 ni decidir sobre temas no incluidos en éste, a menos que la mayoría de los

Inversionistas representados en la reunión disponga ocuparse de otros temas no listados. 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 General de Inversionistas. En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

7. QUORUM

Los Inversionistas reunidos en la Asamblea deliberarán con un número plural de Inversionistas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de los TEIS en circulación a la fecha de la respectiva reunión. Las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los votos favorables de los Inversionistas presentes en la Asamblea General de Inversionistas.

En el evento en que para la fecha y hora previstas para llevar a cabo una Asamblea General de Inversionistas no existiere el *quorum* deliberatorio descrito en el numeral anterior, el Representante Legal de los Inversionistas podrá citar a una nueva reunión de acuerdo con el proceso de convocatoria establecido en este reglamento. En dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Inversionistas para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de citación.

7.1. Quorum especial

La Asamblea General de Inversionistas requerirá el voto afirmativo de los Inversionistas que representen por lo menos el ochenta por ciento (80%) de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la reunión para aprobar los siguientes actos:

- i. La liquidación del Patrimonio Autónomo.
- ii. La modificación del Contrato de Fiducia.
- iii. La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial que se describe en el Prospecto.

En caso de no haber *quorum* para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria respecto a estos temas, podrá convocarse una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorables de un número de Inversionistas cuyos Títulos representen al menos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de Títulos en circulación a la fecha de dicha reunión. La convocatoria para esta reunión de segunda convocatoria deberá hacer expresa mención al *quorum* especial decisorio de la misma.

Si no hubiere *quorum* para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Inversionistas para deliberar y decidir válidamente, circunstancia sobre la cual deberá avisarse a los Inversionistas en la convocatoria a esta tercera reunión.

8. DESARROLLO DE LAS REUNIONES, INTERVENCIONES Y VOTACIÓN

Una vez se verifique que existe el *quorum* necesario para deliberar y se informe el orden del día propuesto, se aprobará el orden del día y se procederá a iniciar la reunión.

Una vez agotado el orden del día, el Presidente de la Asamblea General de Inversionistas dará por finalizada la reunión.

8.1. Intervenciones

Para las intervenciones se observarán las siguientes reglas:

- i. Para cada punto del orden del día, podrán realizarse intervenciones una vez haya concluido la exposición de dicho punto.
- ii. El Presidente de la Asamblea General de Inversionistas dará el uso de la palabra al Inversionista que desee intervenir.
- iii. El Inversionista que desee intervenir deberá identificarse con su nombre completo. En el caso de que la intervención se haga por parte de un apoderado, éste deberá identificar claramente el nombre del Inversionista poderdante al cual representa en la Asamblea General de Inversionistas.
- iv. El Inversionista a quien se le conceda el uso de la palabra deberá propender por limitar su intervención, para cada uno de los puntos del orden del día, a un tiempo prudente de tal forma que todos los Inversionistas tengan la oportunidad de intervenir.
- v. Las intervenciones deberán hacer referencia al tema del orden del día respecto del cual se está haciendo la exposición.
- vi. El Presidente de la Asamblea General de Inversionista podrá, cuando lo considere oportuno: a) solicitar a los Inversionistas la aclaración de algún punto de su intervención, b) llamar al orden a los Inversionistas que no limiten su intervención a los puntos del orden del día, o hagan uso indebido de sus derechos.

8.2. Votaciones

Para elecciones y adopción de decisiones, se observarán las siguientes reglas:

- i. Cada Inversionistas podrá emitir tantos votos como TEIS en circulación posea.
- ii. Los votos correspondientes a un mismo Inversionista son indivisibles, lo cual significa que no es permitido fraccionar sus votos. En todo caso, la participación se reflejará en términos porcentuales.
- iii. Las votaciones para elecciones y adopción de decisiones se harán mediante un mecanismo de contabilización electrónico. Este sistema de votación observará las siguientes reglas:
 - a. Para el funcionamiento del sistema de votación electrónico, a cada Inversionista o a cada apoderado de Inversionista se le entregará un control de votación que represente su participación en función de los TEIS que posea.
 - b. El Presidente de la Asamblea activará el sistema de votación anunciándolo a la Asamblea.
 - c. En la presentación se mostrará una pregunta formulada que será sometida a votación de los Inversionistas y será el Presidente de la Asamblea el encargado de indicar a la Asamblea que un punto del orden del día se someterá a votación.
 - d. El alcance espacial de los controles de votación estará habilitado únicamente para el salón donde se realiza la Asamblea. Durante el proceso de votación no se

permitirá el ingreso o egreso de personas al o del recinto. Si el inversionista se encuentra fuera del recinto, su voto no podrá ser contabilizado.

- e. Para cada pregunta formulada sobre la cual los Inversionistas deberán votar se establecerá un cronometro de cuarenta y cinco (45) segundos, el cual comenzará a contar en el momento de activarse la pregunta. Durante este tiempo el Inversionista podrá cambiar el sentido de su voto. No obstante, la posibilidad de votar y de cambiar el voto se terminará en el instante en el cual el cronómetro termine la cuenta regresiva. El sentido del voto será el que el control haya marcado dentro del tiempo establecido para la votación.
- f. Si algún Inversionista tiene alguna inquietud o se le presenta alguna novedad técnica respecto de su voto durante la votación, deberá solicitar la palabra de inmediato al Presidente para proceder a exponer ante la Asamblea dicha inquietud o novedad técnica. Habiendo expuesto la novedad técnica, se procederá a darle una solución. Ninguna persona distinta al Presidente de la Asamblea estará autorizado a resolver preguntas relativas al funcionamiento del mecanismo electrónico de votación.
- g. Una vez el Inversionista vaya a votar, deberá seleccionar la respuesta que desea para cada pregunta. Para estos efectos, las opciones que se presenten señalarán la opción del control que representa cada una de las posibles opciones para la votación. Si el Inversionista no selecciona ninguna opción durante la votación, se tomará el voto como una abstención.
- h. Al finalizar el cronómetro, el sistema se inhabilitará y registrará los votos tomados hasta el momento último del conteo regresivo del cronómetro.
- i. En caso de presentarse alguna novedad técnica y que esta se haya reportada dentro del término previsto para la votación, se procederá a repetir el proceso de votación en aras de brindar total transparencia a este.

9. ACTAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

Las decisiones de la Asamblea General de Inversionistas se harán constar en actas aprobadas por la Comisión Aprobatoria del acta y firmadas por el Presidente de la Asamblea General de Inversionistas y el Secretario. La elaboración y aprobación de actas seguirá el siguiente procedimiento:

- a. El Representante Legal de los Inversionistas, en ejercicio de sus funciones de secretaría, elaborará una primera versión del acta la cual someterá a consideración de la Comisión Aprobatoria del Acta y deberá certificar en el acta respectiva que se cumplieron debidamente las prescripciones sobre convocatoria.
- b. La Comisión Aprobatoria del acta, compuesta por los Inversionistas postulados y designados durante la Asamblea, revisará el contenido del acta y la aprobará.
- c. Una vez el acta sea aprobada por la Comisión Aprobatoria del acta, el Representante Legal de los Inversionistas, en el ejercicio de sus funciones de secretaría, asentará el acta de la reunión en el libro correspondiente.
- d. Las actas de la Asamblea serán firmadas por el Presidente, el Secretario y los miembros de la comisión aprobatoria del acta de la reunión correspondiente.
- e. El Representante Legal de los Inversionistas enviará copia del acta a la Superintendencia Financiera de Colombia, si así lo solicita dicha autoridad.

- f. El Representante Legal de los Inversionistas es responsable de la custodia de los libros de actas de la Asamblea General de Inversionistas.