

Acuerdo de Reorganización.

Inverfam S.A.S.

AÑO 2023.

Índice de contenido.

- 1. Capítulo I - Antecedentes.**

Págs. 3 a ...

- 2. Capítulo II. - Estipulaciones.**

Págs. ... a ...

- 3. Capítulo III. - Pasivo Reorganizable y Votos de los Acreedores.**

Págs. ... a ...

- 4. Capítulo IV. - Plazo de ejecución.**

Págs. ... a ...

- 5. Capítulo V. - Condiciones Generales de cumplimiento del Acuerdo de Reorganización.**

Págs. ... a ...

- 6. Capítulo VI. - Condiciones Específicas de cumplimiento del Acuerdo de Reorganización.**

Págs. ... a ...

- 7. Capítulo VII. - Salvaguardias.**

Págs. ... a ...

- 8. Capítulo VIII.- Condiciones y términos para desarrollo de “backlog”.**

Págs. ... a ...

- 9. Capítulo IX.- Obligaciones para con tenedores de bonos y Fondo Nacional de Garantías como acreedor subrogatario.**

Págs. ... a ...

10. Capítulo X. - Código de ética empresarial.

Págs. ... a ...

11. Capítulo XI. - Comité de acreedores.

Págs. ... a ...

12. Capítulo XII. - Terminación.

Págs. ... a ...

13. Capítulo XIII. - Condiciones especiales de prepago y *covenants*.

Págs. ... a ...

14. Capítulo XIV. - Otras disposiciones.

Págs. ... a ...

Capítulo I.- Antecedentes.

1. Inverfam SAS (Inverfam) es una sociedad por acciones simplificada, domiciliada en Medellín - Antioquia, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín - Antioquia, identificada con el NIT 811.046.960-6.
2. Inverfam tiene como objeto social principal la “*comercialización de bienes inmuebles en proyectos residenciales, comerciales, oficinas, call center, espacio para el desarrollo de capacitación (...) o a través de vehículos inmobiliarios, contratos o sociedades con objeto social afín*”, como indica su certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Medellín.
3. Mediante memorial de 30 de junio de 2023, de radicado No. 2023-01-555844, Inverfam manifestó a la Superintendencia de Sociedades su intención de iniciar una negociación de emergencia de un Acuerdo de Reorganización (en adelante “NEAR”) en los términos del artículo 8 del Decreto 560 de 2020, con todos sus acreedores.
4. De la misma forma el controlante y único socio de la sociedad, el señor Juan Carlos González, solicitó hacerse parte en el trámite del NEAR y de esa forma dar respaldo a las obligaciones y al pasivo a reorganizar de la sociedad.
5. Con la solicitud de admisión del NEAR, Inverfam presentó el proyecto de graduación y calificación de créditos y asignación de derechos de voto (el “Proyecto”).
6. A través del oficio No. 2023-01-587811 del 18 de julio de 2023 y notificado vía correo electrónico del 19 de julio de 2023, la Delegatura de Procedimientos de Insolvencia de la Superintendencia de Sociedades, se requirió a la sociedad a fin de que completara información faltante, otorgándole para tal efecto un plazo de 10 días hábiles.

7. Con memorial enviado en el plazo establecido, de radicado No. 2023-01-692087, se dio alcance oficio No. 2023-01-587811 del 18 de julio de 2023.
8. Verificados los requisitos formales de admisión, la Superintendencia de Sociedades dictó auto de Admisión del NEAR de Inverfam el 18 de agosto de 2023, auto que fue sujeto a solicitud de aclaración, la cual fue resuelta por medio de auto del 18 de septiembre de 2023, actuaciones procesales con las cuales quedó en firme el auto del 18 de agosto de 2023 que dio inicio al NEAR.
9. Inverfam cumplió con el deber de publicidad del proyecto de calificación y graduación de votos y dio aviso oportuno del inicio del NEAR a los acreedores incluidos en el proyecto y a los demás interesados, así como a las distintas autoridades judiciales.
10. Los acreedores contaron con la oportunidad de presentar inconformidades al proyecto.
11. El 29 de septiembre de 2023, una vez quedó en firme el auto del 18 de agosto de 2023 por medio del cual se admitió el NEAR, Inverfam presentó una actualización al proyecto de graduación y calificación de créditos, con corte al 17 de agosto de 2023, conforme como lo ordenó la Superintendencia de Sociedades.
12. Frente a las inconformidades, reclamaciones y objeciones presentadas por los acreedores, tener en cuenta el informe, a modo de conciliación. y sus actas correspondientes, con el cual se resuelven las objeciones, reclamaciones y todas las diferencias que tengan los acreedores para con el proceso de Insolvencia.
13. Mediante comunicado de prensa No. 37 del 4 y 5 de octubre de 2023, conocido por toda la comunidad y el público en general hasta el 10 de octubre de 2023, la Corte Constitucional informó de la declaratoria de inexecutable del “*INCISO 2o DEL*

ARTÍCULO 96 DE LA LEY 2277 DE 2022, («POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA UNA REFORMA TRIBUTARIA PARA LA IGUALDAD Y LA JUSTICIA SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES»), MEDIANTE EL CUAL SE PRORROGARON LAS MEDIDAS NO TRIBUTARIAS DE LOS DECRETOS LEGISLATIVOS 560 Y 772 DE 2000, EXPEDIDOS EN DESARROLLO DEL ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, SOCIAL Y ECOLÓGICA PARA MITIGAR LA CRISIS ECONÓMICA GENERADA POR LA PANDEMIA DEL CORONAVIRUS COVID-19 Y POR LOS CUALES SE ADOPTARON MEDIDAS ESPECIALES EN MATERIA DE PROCESOS DE INSOLVENCIA EN EL SECTOR EMPRESARIAL”, tal como se mencionada en el referido comunicado de prensa.

- 14.** De esa forma la Superintendencia de Sociedades, mediante comunicado del 10 de octubre de 2023 y referente a la declaratoria de inexecutable en cuestión, emitió un comunicado de prensa en que señaló el acatamiento del pronunciamiento judicial de la Corte Constitucional y que *“los procesos de insolvencia seguirán tramitándose ante la Superintendencia de Sociedades de acuerdo con lo establecido por la Ley 1116 de 2006”*.
- 15.** Mediante aviso publicado por la Superintendencia de Sociedades, de fecha 19 de octubre de 2023, se dio a conocer el inicio del proceso de insolvencia de Inverfam por parte de la entidad a acreedores y terceros interesados.
- 16.** La Superintendencia de Sociedades, por medio del auto No. 2023-01-861490 del 27 de octubre de 2023, notificado por estados del 30 de octubre del mismo año, y luego de la declaratoria de inexecutable del Decreto 560 de 2020, confirmó que:
i). El trámite de este proceso de Insolvencia mantiene su regulación de acuerdo con las disposiciones del Decreto 560 de 2020; ii). el plazo para la presentación del Acuerdo de Reorganización de Inverfam vence el 18 de noviembre de 2023, teniendo en cuenta que la admisión de la Negociación de Emergencia se materializó a partir del auto del 18 de agosto de 2023; iii). en todo caso, se aplicará el artículo

84 de la Ley 1116 de 2006 para efectos de convocar a audiencia de aprobación del Acuerdo.

17. A pesar de este escenario jurídico imprevisible, extraordinario y sobreviniente, Inverfam mantiene su serio compromiso de llegar a un Acuerdo de Reorganización con sus acreedores, para responder por su pasivo externo de acuerdo con sus márgenes y proyecciones económicas y financieras, protegiendo el avance de las negociaciones que se han adelantado en todos estos meses con la mayoría de sus acreedores y acudiendo entonces, para la aprobación de este acuerdo y siempre que las condiciones jurídicas y legales no cambien o hasta que no se conozca el contenido final de la sentencia de constitucionalidad que declaró la inexecutable de la norma comentada, se convalidará judicialmente este Acuerdo de Reorganización, una vez se encuentre debidamente aprobado con las mayorías necesarias y los estrictos requisitos legales, conforme con el artículo 84 de la Ley 1116 de 2006.

18. Finalmente Inverfam elaboró el Acuerdo de Reorganización, el cual fue ampliamente negociado con los Acreedores y consta de las siguientes:

Capítulo II.- Estipulaciones.

Los siguientes términos tienen el significado que se les asigna a continuación, donde quiera que figuren en este Acuerdo, a menos que se indique expresamente lo contrario:

- **“Acreedores”**, son todos los acreedores listados en la Calificación y Graduación de Créditos y Asignación de Derechos de Voto.
- **“Acuerdo”**, es este Acuerdo de Reorganización Empresarial votado por un porcentaje mayoritario de los Acreedores que permite hacerlo exigible y oponible a la totalidad de acreedores incluidos en el Proyecto.

- **“Calificación y Graduación de Créditos y Asignación de Derechos de Voto”**, significa la calificación de los Acreedores de Inverfam.
- **“Clases de Créditos”**, corresponden a las distintas especies de créditos reconocidas por las normas de insolvencia contenidas en el Código Civil, la Ley 1116 de 2006 y la Ley 1676 de 2013, para efectos de ordenación de los pagos en un esquema de jerarquía definido por las normas citadas, así: (i) créditos laborales y fiscales, (ii) créditos garantizados, (iii) créditos “garantizados” de tercera clase y créditos “hipotecarios” de tercera clase, (iv) créditos de cuarta clase y (v) créditos de quinta clase o quirografarios.
- **“Créditos Calificados y Graduados”**, corresponden a las deudas que conforman el pasivo reorganizable incorporados a la Calificación y Graduación de Créditos, desde la primera hasta la quinta clase de créditos.
- **“Créditos Ciertos”**, corresponde a los créditos cuya existencia y extensión están debidamente acreditadas y que han sido calificados de esa manera en la Calificación y Graduación de Créditos, salvo que hayan sido calificados por el Acreedor como litigiosos.
- **“Créditos Postergados”**, corresponden a los créditos que se deben pagar una vez atendida la totalidad del Pasivo Reorganizable, en los términos previstos en el artículo 69 de la Ley 1116 de 2006.
- **“Deudor”**, es Inverfam.
- **“Fecha de Admisión”**, corresponde al 18 de agosto de 2023.
- **“Fecha de Aprobación del Acuerdo”**, es la fecha en que la Superintendencia de Sociedades confirme este Acuerdo de Reorganización.

- **“Gastos de Administración”**, corresponden a todas aquellas obligaciones a cargo de Inverfam causadas con posterioridad al inicio del NEAR, cuyos pagos se atienden de forma corriente.
- **“Intereses”**, corresponde a la tasa de interés reconocida en el Acuerdo para los Créditos Calificados y Graduados, sobre saldos de capital.
- **“Intereses Administrativos”**, son aquellos causados durante el periodo comprendido entre la Fecha de Admisión y la Fecha de Aprobación del Acuerdo.
- **“NEAR”**, corresponde a Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización.
- **“Objeto del Acuerdo”**, corresponde a la reestructuración de las obligaciones financieras o el pasivo externo a cargo de Inverfam con corte al día anterior a la Fecha de Admisión, mediante la asunción de compromisos ciertos tendientes a atender los Créditos Calificados y Graduados.
- **“Pasivo Reorganizable”**, corresponde al monto total de las deudas con la totalidad de acreedores de todas las clases y categorías a cargo de Inverfam, con corte al día anterior a la fecha de admisión al NEAR.
- **“Pasivo Reorganizable Cierto”**, corresponde al monto de las deudas que han sido reconocidas como ciertas a cargo de Inverfam y que suponen la asignación de Derechos de Voto.
- **“Periodo o plazo de Gracia”**, es el plazo durante el cual no se hacen abonos a capital ni a intereses de ninguna naturaleza, en virtud de este Acuerdo y conforme con las condiciones referentes a las salvaguardias estipuladas en este Acuerdo de Reorganización.

- **“Proyecto de Calificación y Graduación de Créditos y Asignación de Derechos de Voto”**, se refiere al proyecto puesto a disposición de los Acreedores en la forma indicada en el Decreto 560 de 2020 y sus reglamentos y cuyos valores definitivos corresponden a los proyectos aprobados en la audiencia correspondiente.
- **“Voto”**, corresponde a cada una de las manifestaciones de los Acreedores en el sentido de aprobar o improbar el Acuerdo.
- **“Excedentes de caja”** que corresponden a recursos económicos derivados de un buen desempeño financiero y operacional de Inverfam y que superen los que se prevén o proyecten en el flujo de caja que se aporta, los cuales servirán para realizar de forma extraordinaria abonos a las diversas obligaciones y deudas que se someten a este acuerdo de reorganización.
- **“Backlog”** parte de la situación empresarial en la que se presenta *“una acumulación de trabajo por acabar o incompleto”*¹, y en ese sentido el término cobra importancia dado que consiste en el *“planificar y poner en práctica una lista de tareas, roles y prioridades en el desarrollo de un producto o proyecto”*², todo ello con el propósito de *“cumplir con los objetivos establecidos a partir del trabajo en equipo”*³.

Para el caso concreto, Inverfam y sus Promotoras cuentan con una pluralidad de proyectos inmobiliarios en estructuración y desarrollo, los cuales han tenido un rezago en su ejecución debido a los inevitables efectos producidos al sector

¹ Según el Diccionario Oxford, citado en el artículo “Product Backlog: qué es y cómo aplicarlo en tus proyectos”, del 31 de julio de 2023. Ver link: <https://www.becas-santander.com/es/blog/backlog-que-es.html>.

² Ibídem de “Product Backlog: qué es y cómo aplicarlo en tus proyectos”.

³ Ibídem de “Product Backlog: qué es y cómo aplicarlo en tus proyectos”.

inmobiliario y constructor, como consecuencia de la pandemia producto del Covid-19.

Justamente este Acuerdo busca que el “backlog” sea uno de los mecanismos que puedan continuar con el recto, eficiente y oportuno desarrollo de esos proyectos inmobiliarios y superar los efectos de la pandemia, tomando como herramientas e insumos para ese objetivo todos los recursos disponibles de Inverfam para ese cometido.

Así las cosas, para Inverfam es una prioridad seguir desarrollando su objeto social o “*core bussines*” en la comercialización y desarrollo inmobiliario, planificando de forma consciente la utilización de sus activos y recursos, tomando las decisiones acertadas e informadas con miras a cumplir sus metas y objetivos como compañía, siendo el más importante en razón de la celebración de este Acuerdo solventar y responder por sus créditos y obligaciones ante terceros para continuar con su viabilidad financiera, económica y operativa.

- **“Fuente de pago”** es el insumo de activos o recursos financieros y económicos, desarrollo de proyectos inmobiliarios y todos aquellos que servirán para el pago de las acreencias y del pasivo a reorganizar.
- **“UVR”** cuyas siglas son “Unidad de Valor Real”, la cual se entiende como *“una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda diariamente con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC)”*⁴, la cual se traduce *“el costo de los créditos (...) que le permite a las entidades financieras mantener el poder adquisitivo del dinero prestado”*⁵, unidad de cuenta esta que es certificada por el Banco de la República.

⁴ Ver, link Banco de la República: <https://www.banrep.gov.co/es/uvr-y-quien-certifica#:~:text=La%20UVR%20es%20calculada%20y,poder%20adquisitivo%20del%20dinero%20prestado.>

⁵ Ibídem, link Banco de la República.

- **“Cash sweep”** se refiere al *“pago anticipado opcional de la deuda utilizando el exceso de flujos de efectivo libres antes de la fecha de pago originalmente programada. Una vez que se hayan cumplido todos los pagos obligatorios, un [deudor] puede optar por pagar una parte de su deuda pendiente antes de lo previsto con su exceso de efectivo (si lo hubiera)”*⁶.

- **“Periodo de Subsanación”** plazo de quince (15) días calendario por medio del cual el Deudor hará saneamiento de cualquier posible incumplimiento que se esté presentado en el desarrollo y ejecución de las obligaciones de este Acuerdo de Reorganización.

- **“Promotoras”** son las sociedades sujetas a situación de control por parte de Inverfam, en los términos de la Ley 222 de 1995, las cuales tienen como objeto social principal el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la comercialización de estos y cuyas obligaciones, pasivos y créditos han sido avalados y/o garantizados por Inverfam, que son:
 - Promotora Inmobiliaria Territorio Verde S.A.S.
 - Promotora Inmobiliaria La Luz S.A.S
 - Promotora Inmobiliaria Reserva San Jose S.A.S
 - Promotora Inmobiliaria Flora S.A.S
 - Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S.
 - Promotora Inmobiliaria Mi Mundo S.A.S
 - Promotora Inmobiliaria Mi Ciudad S.A.S
 - Promotora Inmobiliaria Territorio Aurora S.A.S
 - Promotora Inmobiliaria Alejandría De Sotavento S.A.S
 - Promotora Inmobiliaria Country Life S.A.S
 - Promotora Inmobiliaria K7 S.A.S
 - Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S

⁶Ver, cita traducida, en link <https://www.wallstreetprep.com/knowledge/cash-sweep/>.

- Promotora Mi Casa S.A.S
- Promotora Inmobiliaria Cedritos S.A.S
- Promotora Inmobiliaria 20 De Julio S.A.S
- Promotora Inmobiliaria Aragon S.A.S
- Promotora Inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.

Capítulo III.- Pasivo Reorganizable y Votos de los Acreedores.

1. El Pasivo Reorganizable a cargo de Inverfam asciende a la suma de **Un Billón Setenta Mil Novecientos Sesenta y Cuatro Millones Quinientos Setenta y Tres Mil Ochocientos Cuarenta y Ocho Pesos Moneda Corriente (COP\$1.070.964.573.848.00)**, teniendo en cuenta que de ese valor, el 26.8% corresponde a pasivo propio de Inverfam por el monto de Doscientos Ochenta y Siete Mil Millones Doscientos Trece Millones Ciento Cinco Mil Cuatrocientos Cincuenta Pesos Moneda Corriente **(COP\$287.213.105.450.00)** y el restante 73.2% corresponde al pasivo derivado de avales dados por Inverfam a las Promotoras para el respaldo de obligaciones por el monto de Setecientos Ochenta y Tres Mil Setecientos Cincuenta y Un Millones Cuatrocientos Sesenta y Ocho Mil Trescientos Noventa y Ocho Pesos Moneda Corriente **(COP\$783.751.468.398.00)**.
2. El Pasivo Reorganizable a cargo de Inverfam está descrito en el Anexo que hace parte de este Acuerdo (proyecto de calificación y graduación de créditos), así como el flujo de caja proyectado se encuentra como Anexo de este Acuerdo.
3. Este Acuerdo es de obligatorio cumplimiento para todos los Acreedores de todas las clases y categorías de Inverfam, incluidos los ausentes y los disidentes (o quienes voten en contra de este), a partir de la Fecha de Aprobación del Acuerdo, conforme con las mayorías requeridas por Ley.
4. Si cualquier acreedor llegase a obtener el pago de su crédito por parte de un tercero distinto a Inverfam, deberá informar inmediatamente al Deudor, de manera que se

proceda a reconocer la respectiva subrogación de créditos evitando con ello situaciones de pago de lo no debido o doble pago.

5. Los Derechos de Voto para el Acuerdo de Reorganización de Inverfam están distribuidos conforme con lo indicado en el Anexo III.
6. Los Derechos de Voto definitivos corresponden al proyecto de calificación, graduación y derecho de votos aportado ante la Superintendencia de Sociedades.

Capítulo IV.- Plazo de ejecución.

1. El Acuerdo tendrá un plazo de ejecución de catorce (14) años, conforme con los márgenes y proyecciones estimados en el flujo de caja que soporta el Acuerdo, sin perjuicio de los plazos, términos y condiciones especiales de cumplimiento de ciertas obligaciones que se plasman en este Acuerdo.
2. Habrá un plazo o periodo de gracia para el cumplimiento de las obligaciones y demás términos y condiciones estipulados acá, por un periodo de dieciséis (16) meses calendario, contados a partir de la aprobación de este Acuerdo de Reorganización por parte de la Superintendencia de Sociedades, salvo cualquier estipulación especial que se tenga en este Acuerdo relacionada con el cumplimiento de obligaciones avaladas o indirectas a cargo de Inverfam.
3. Este plazo se considera suficiente para instrumentalizar los diferentes compromisos y obligaciones que se plasmen en este documento. El Acuerdo podrá terminar de forma anticipada por el cumplimiento de las obligaciones consagradas en este, en la medida de las posibilidades económicas y financieras de la Compañía.

Capítulo V.- Condiciones Generales de cumplimiento del Acuerdo de Reorganización.

1. Los créditos a cargo de Inverfam y cuyas condiciones, plazos, modalidades y términos de cumplimiento se someten a este Acuerdo, son todos aquellos créditos calificados y graduados, los cuales corresponden a la totalidad de acreedores del Deudor que fueron votados por la mayoría de los Acreedores y conforme con los requisitos legales exigidos por el artículo 41 y 84 de la Ley 1116 de 2006, teniendo en cuenta que se aplican dichas normas debido a la sobreviniente decisión de la Corte Constitucional sobre la declaratoria de inexecutable que dejó sin vigencia los Decretos 560 y 772, ambos de 2020 .
2. En línea con lo anterior, Juan Carlos Gonzalez Jaramillo ha manifestado ante la Superintendencia de Sociedades su calidad de accionista único y controlante de Inverfam.
3. Inverfam respalda incondicional e irrevocablemente el cumplimiento integral, total y debido de las obligaciones estipuladas en este Acuerdo de Reorganización y se obliga a responder patrimonial y económicamente, en todo momento o situación, frente a la ejecución de este Acuerdo, bien sea por deudas propias o por obligaciones garantizadas o avaladas.

Para todos los efectos y en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este Acuerdo, sean propias, avaladas o garantizadas por Inverfam o que estén estrictamente en cabeza de terceros o puedan estar relacionadas en este Acuerdo, Inverfam se obliga a solicitar ante la Superintendencia de Sociedades la respectiva audiencia para verificar el “incumplimiento” que se presente, proponer fórmulas de subsanación para remediar el “incumplimiento” o, de ser el caso, para que modifique este Acuerdo para superar toda situación que trunque la normal ejecución del mismo, sin perjuicio que cada acreedor esté facultado para poner en conocimiento de la Superintendencia de Sociedades el respectivo incumplimiento en los términos del artículo 46 de la Ley 1116 de 2006.

4. Inverfam ejerce control societario sobre 17 sociedades, acá denominadas Promotoras, tal como se detallaron en el Capítulo III de este Acuerdo. Dichas Promotoras tienen por objeto el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios, bajo un esquema fiduciario para cada proyecto. Estas Promotoras continuarán desarrollando sus actividades inmobiliarias con independencia y sin unidad de caja entre estas o con Inverfam.

Cada Promotora seguirá respondiendo y pagando, de forma principal y como deudor directo, las obligaciones derivadas por el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios y no tendrá unidad de caja con Inverfam.

5. De acuerdo con lo comentado en el Capítulo I de este Acuerdo, este será sometido a convalidación o aprobación judicial de parte de la Superintendencia de Sociedades, conforme con el mencionado artículo 84 de la Ley 1116 de 2006.
6. Con el fin que los acreedores y los inversionistas de los proyectos inmobiliarios puedan otorgar recursos para el desarrollo de los proyectos y se puedan escriturar las unidades de vivienda y generar de ese modo las fuentes de pago para cumplir las obligaciones de este Acuerdo de Reorganización, Inverfam declara que las Promotoras sobre las que ejerce situación de control, en los términos de la Ley 222 de 1995 y conforme con los registros correspondientes que obran en la Cámara de Comercio de Medellín, conservarán y mantendrán como lo han hecho su propia independencia y autonomía para continuar con el desarrollo de su objeto social y, especialmente, con el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios, por lo que, en ese sentido, Inverfam declara que no se configura ni configurará de ningún modo supuesto alguno de unidad de caja entre Inverfam, Acierito Inmobiliario y las Promotoras subordinadas.

7. Se entenderán cumplidos los términos de este Acuerdo una vez Inverfam cumpla oportuna y totalmente con las obligaciones respectivas, de acuerdo con las condiciones, términos y plazos establecidos en este Acuerdo.
8. Inverfam comunicará a la Superintendencia de Sociedades sobre la ejecución y debido cumplimiento de las obligaciones que se pactan en este Acuerdo de Reorganización.
9. La ejecución y cumplimiento de este Acuerdo se ceñirá a las condiciones, plazos, términos, modalidades y circunstancias de tiempo, modo y lugar acordadas con cada Acreedor.
10. Los Acreedores declaran conocer y aceptar expresa, incondicional e irrevocablemente las condiciones, términos y plazos globales de financiación de Inverfam, así como las garantías asociadas a dichas condiciones y, especialmente, declaran conocer aquellas condiciones relacionadas con la financiación y el desembolso de los recursos adicionales de parte de Bancolombia S.A. o de terceros inversionistas o de aliados de que trata el presente Acuerdo y que se explicarán en el Capítulo VIII de este Acuerdo.
11. Los intereses derivados de gastos de administración se causarán conforme con las tasas pactadas en los contratos vigentes.
12. En cualquier momento de la ejecución del Acuerdo, cuando la Administración y Gerencia de la compañía lo consideren viable según su capacidad de caja y cuando existan excedente de caja, a su sola discreción, podrán prepagar los créditos u obligaciones que se establezcan en este Acuerdo, de manera parcial o total, siempre que se respete la prelación de créditos y los términos y condiciones de este Acuerdo.
13. El presente Acuerdo es fuente de obligaciones legalmente contraídas y válidamente exigibles, siguiendo los términos y condiciones acá señalados.

14. La Administración de Inverfam informará todo lo relacionado con el cumplimiento de este Acuerdo y cualquier otra información que considere pertinente al Comité de Acreedores que se designe para la vigilancia en el cumplimiento del Acuerdo.
15. De acuerdo con el artículo 68 de la Ley 1116 de 2006, toda transferencia de dominio de inmuebles que se realice a efectos de cumplir este Acuerdo, bien sea a título de dación en pago, levantamiento de garantías, pago directo en especie y cualquier otra modalidad de extinción de obligaciones, se tendrá como acto sin cuantía para efectos de gastos notariales, de beneficencia, timbre y estampillas.

Si la Superintendencia de Sociedades no acepta la aplicación del artículo 68 de la Ley 1116 de 2006 para el pago de los costos y gastos derivados de las operaciones negociales contempladas anteriormente, Inverfam se compromete a responder por gastos de escrituración.

Capítulo VI.- Condiciones Específicas de Cumplimiento del Acuerdo. De acuerdo con la prelación legal de créditos y la totalidad de acreedores de todas las clases y categorías que se encuentran reconocidos, calificados y graduados en debida forma en el Proyecto de Calificación y Graduación de Créditos de Inverfam, se estipulan las siguientes condiciones especiales para cada una de las clases de acreedores:

1. Primera clase - Créditos Laborales y fiscales.

- 1.1. Esta primera clase de acreedores representa el 0.06% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma COP\$629.843.788.00.
- 1.2. Se acuerda con cada uno de los acreedores de esta clase los siguientes términos y condiciones:

1.2.1. Créditos laborales a favor de los señores Juan Guillermo Barrera Tobar, Alejandro González Hurtado y de Juan Carlos González Jaramillo.

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados de los referidos señores corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de COP\$462.321.024, correspondiente a salarios y prestaciones sociales adeudadas, suma que será pagadera así:

En ese sentido, el crédito laboral del señor Juan Guillermo Barrera Tobar corresponde a la cifra de COP\$46.047.427.00, por concepto de salarios y prestaciones sociales (vacaciones).

El crédito laboral del señor Juan Carlos González Jaramillo corresponde a la cifra de COP\$248.348.097, por concepto de salarios y prestaciones sociales (vacaciones).

El crédito laboral del señor Alejandro González Hurtado corresponde a la cifra de COP\$167.925.500, por concepto de salarios y prestaciones sociales (vacaciones, cesantías, intereses de las cesantías y prima de servicios).

Se usará como fórmula de pago para las acreencias del señor Juan Guillermo Barrera Tobar un tipo de refinanciación, con una tasa del 2% con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán los intereses causados y que se causen conforme con las siguientes condiciones: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este proceso de insolvencia (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este proceso insolvencia hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo hasta la fecha efectiva de pago, considerando que esta acreencia se pagará tres meses después de aprobado el Acuerdo por tratarse de un crédito laboral.

Se usará como fórmula de pago para las acreencias de los señores Juan Carlos González Jaramillo y Alejandro González Hurtado un tipo de refinanciación frente al total del pasivo, teniendo en cuenta que se reconocerán y pagarán los intereses causados y causados conforme con las siguientes condiciones: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este proceso de insolvencia (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este proceso de insolvencia hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y la fecha efectiva de pago. La tasa con la cual se liquidarán los intereses causados y que se lleguen a causar, conforme con las anteriores condiciones, será así: i). tasa del 2% E.A. aplicada a los intereses causados y que se causen hasta la aprobación del Acuerdo y dos años más contados desde esa aprobación y; ii). una tasa del 3% E.A. aplicada sobre los intereses que se causen a partir del tercer año de haberse aprobado este Acuerdo.

Las acreencias de los señores vinculados a Inverfam, quienes son Juan Carlos González Jaramillo y Alejandro González Hurtado, se pagarán una vez se haya cumplido la totalidad de las obligaciones pactadas en este Acuerdo.

1.2.2. Créditos de naturaleza fiscal a favor de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Rionegro - Antioquia.

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados de la mencionada entidad corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de COP\$7.328.764, correspondiente a impuestos de industria y comercio del año 2023 por concepto de COP\$508.394 e impuesto predial del mismo año 2023 por valor de COP\$6.820.370, sumas estas que serán pagaderas dentro de los 3 meses

calendario siguientes al vencimiento del plazo gracia estipulado acá, teniendo en cuenta como fuente de pago la venta de los proyectos inmobiliarios de “Otoño” y “Verano”, proyectos inmobiliarios que se desarrollaran, bajo esquema “backlog”, conforme con los términos del capítulo VIII de este Acuerdo de Reorganización.

Para el pago de este crédito a favor de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Rionegro - Antioquia, se aplicará un tipo de refinanciación, con una tasa del 2% E.A. con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán los intereses causados: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este proceso de insolvencia (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio del proceso de insolvencia hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y hasta el pago efectivo de esta obligación.

1.2.3. Créditos de naturaleza parafiscal a favor de la Caja de Compensación Familiar de Antioquia –COMFAMA-.

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados de la mencionada entidad corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de COP\$22.800.000, por aportes parafiscales adeudados de los meses de marzo a agosto del año 2023, suma esta que será pagadera dentro de los 3 meses calendario siguientes al vencimiento del plazo gracia estipulado acá, teniendo en cuenta como fuente de pago la venta de los proyectos inmobiliarios de “Otoño” y “Verano”, proyectos inmobiliarios que se desarrollaran, bajo esquema “backlog”, conforme con los términos del capítulo VIII de este Acuerdo de Reorganización.

Para el pago de este crédito a favor de COMFAMA, se aplicará un tipo de refinanciación, con una tasa del 2% E.A. con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán los intereses causados: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este proceso de insolvencia (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio del proceso de insolvencia hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y hasta el pago efectivo de esta obligación.

1.2.4. Créditos de naturaleza parafiscal a favor del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar –ICBF-.

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados de la mencionada entidad corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de COP\$17.303.000, por aportes parafiscales adeudados de los meses de marzo a agosto del año 2023, sumas esta que será pagadera dentro de los 3 meses calendario siguientes al vencimiento del plazo gracia estipulado acá, teniendo en cuenta como fuente de pago la venta de los proyectos inmobiliarios de “Otoño” y “Verano”, proyectos inmobiliarios que se desarrollaran, bajo esquema “backlog”, conforme con los términos del capítulo VIII de este Acuerdo de Reorganización.

Para el pago de este crédito a favor del ICBF, se aplicará un tipo de refinanciación, con una tasa del 2% E.A. con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán los intereses causados: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este proceso de insolvencia (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio del proceso de insolvencia hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y hasta el pago efectivo de esta obligación.

1.2.5. Créditos de naturaleza parafiscal a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-.

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados de la mencionada entidad corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de COP\$11.197.000, por aportes parafiscales adeudados de los meses de marzo a agosto del año 2023, suma esta que será pagadera dentro de los 3 meses calendario siguientes al vencimiento del plazo gracia estipulado acá, teniendo en cuenta como fuente de pago la venta de los proyectos inmobiliarios de “Otoño” y “Verano” , proyectos inmobiliarios que se desarrollaran, bajo esquema “backlog”, conforme con los términos del capítulo VIII de este Acuerdo de Reorganización.

Para el pago de este crédito a favor del SENA, se aplicará un tipo de refinanciación, con una tasa del 2% E.A. con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán los intereses causados: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este proceso de insolvencia (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio del proceso de insolvencia hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y hasta el pago efectivo de esta obligación.

Primera nota aclaratoria: Conforme con el artículo 41 de la Ley 1116 de 2006, Inverfam garantizará el pago de los nuevos recursos económicos que Bancolombia S.A. aprobó, por valor aproximado de COP\$10.700.000.000.00, de los cuales Bancolombia S.A. ha desembolsado

la suma aproximada de COP\$4.360.419.000, y cuyo valor diferencial será desembolsado por Bancolombia S.A. El pago de estos nuevos recursos o desembolsos se garantizará a través de la pignoración de los derechos fiduciarios que se tengan en el fideicomiso denominado “HOTEL PARQUE 93”, el cual es administrado por Acción Fiduciaria S.A., siendo su fideicomitente Acierto Inmobiliario S.A.S., pignoración que se instrumentalizará dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de este Acuerdo de Reorganización a través de los mecanismos previstos por la Ley 1676 de 2013 y por medio de los documentos contractuales correspondientes, para lo cual Inverfam se obliga a brindar toda su debida diligencia, por ser esta una estipulación a cargo de un tercero que es Acierto, a efectos de gestionar y lograr que Acierto dé en pignoración los derechos fiduciarios del fideicomiso denominado “HOTEL PARQUE 93” a favor de Bancolombia. Se aclara que los derechos fiduciarios comentados anteriormente y pignorados a favor de Bancolombia, serán dados a Bancolombia, a título de dación en pago, para cancelar las obligaciones comentadas anteriormente, dación en pago que se hará hasta por el valor del activo. El valor del activo se determinará por común acuerdo entre las partes, esto es entre Bancolombia e Inverfam y a plena satisfacción de las obligaciones de Bancolombia. La dación en pago de los derechos fiduciarios mencionados se hará efectiva al año siguiente contado a partir de la aprobación de este Acuerdo de Reorganización.

Segunda nota aclaratoria: Teniendo en cuenta el artículo 41 de la Ley 1116 de 2006, Inverfam incluirá como primera clase fiscal, las condiciones, términos y plazos estipulados en el numeral “5.2.2.” de este Acuerdo, denominado “*Créditos a favor del FONDO DE CAPITAL PRIVADO DE TC LATAM*”, crédito que se reconoce en esta clase por valor de Seis Mil Millones de Pesos (COP\$6.000.000.000.00).

Tercera nota aclaratoria: Para todos los efectos se debe tener en cuenta que se encuentran vigentes unas obligaciones por concepto de seguridad social y retenciones

a favor de distintas entidades, tales como la DIAN (COP\$1.189.842.000.00), EPS Suramericana (COP\$54.000.100.00), Compañía de Seguros Bolívar (COP\$2.255.500.00), Colpensiones (COP\$41.040.300.00), Protección (COP\$36.420.000.00) y Alcaldía Mayor de Bogotá - Secretaría de Hacienda -por retenciones por ICA- (COP\$261.795.000,00), las cuales se resolverán conforme con los Acuerdos a los que se llegó con las entidades en comento, aclarando que estas obligaciones no hacen parte del pasivo reorganizable.

La fuente de pago de estas obligaciones serán producto de la venta de los proyectos inmobiliarios de Otoño y Verano, proyectos inmobiliarios que se desarrollaran, bajo esquema “backlog”, conforme con los términos del capítulo VIII de este Acuerdo de Reorganización.

2. Segunda clase - Créditos garantizados.

2.1. Esta segunda clase de acreedores representa el 15,37% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma de COP\$164.593.925.602.00.

2.2. Se acuerda con cada uno de los acreedores de esta clase los siguientes términos y condiciones:

2.2.1. Créditos con garantía mobiliaria a favor Avenida CO-Investment Opportunities I LP y Fideicomiso A2 administrado por Alianza Fiduciaria.

El valor graduado para este crédito es por el monto de COP\$159.545.840.000. De ese modo, Inverfam y las Promotoras que se señalan más adelante, se obligan para con Avenida CO-Investment Opportunities I LP y Fideicomiso A2 administrado por Alianza Fiduciaria a:

1. Transferir o a que sean transferidos, según corresponda, a título de transacción y a favor del Fideicomiso A2 la totalidad de los derechos fiduciarios de los que son titulares las Promotoras que se señalan a continuación, en calidad de fideicomitentes y beneficiarios de los fideicomisos (entendidos como los "Derechos Fiduciarios"), así como su posición contractual en los respectivos contratos de fiducia, quedando entendido que la cesión de Derechos Fiduciarios se limita a derechos y obligaciones de naturaleza económica y no a cargas, deberes y obligaciones que, como desarrolladores, constructores, gerentes o similares, tengan las Promotoras en los respectivos contratos de fiducia, pues dichas calidades serán asumidas por quien contractualmente se estipule, en virtud de los otrosíes a los contratos de fiducia correspondientes que se suscribirán con posterioridad a la suscripción del presente Acuerdo de Reorganización, lo anterior según el detalle que se muestra en la tabla que se presenta a continuación:

Item.	Fideicomitente, beneficiaria y otorgante	Fideicomiso	Sociedad Fiduciaria	Porcentaje de derechos fiduciarios a transferir
1	Promotora Mi Casa S.A.S.	Fideicomiso Atalaia	Alianza Fiduciaria S.A.	49.99%
2	Promotora Inmobiliaria 20 de Julio S.A.S.	Fideicomiso 20 de Julio	Alianza Fiduciaria S.A.	49.99%
3	Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S.	Fideicomiso Country Paradise	Alianza Fiduciaria S.A.	49.99%

4	Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S.	Fideicomiso Forest Paradise	Alianza Fiduciaria S.A.	49.99%
5	Promotora Inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Fideicomiso La Cordialidad Cartagena Vis	Alianza Fiduciaria S.A.	49.99%
6	Promotora Inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Fideicomiso Lote A Territorio	Alianza Fiduciaria S.A.	50%
7	Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S.	Fideicomiso Lotes Acierto	Acción Sociedad Fiduciaria S.A.	27.93%

Para los efectos de dar cumplimiento a este numeral 1, Inverfam y las Promotoras señaladas se obligan a suscribir o hacer que se suscriba, según corresponda, una instrucción, por medio del documento jurídico que corresponda, mediante la cual Inverfam y las mencionadas Promotoras autorizan o hacen que se autorice al Fideicomiso A2, o a quien corresponda, para adelantar todos los trámites necesarios ante las fiduciarias que administran los fideicomisos objeto de este numeral 1, con el fin de lograr la cesión y registro de los Derechos Fiduciarios que se ceden a su favor.

Para todos los efectos legales, las obligaciones de Inverfam y las referidas Promotoras se entenderán cumplidas cuando la sociedad fiduciaria correspondiente reconozca e inscriba al Fideicomiso A2 como titular pleno de los derechos fiduciarios anteriormente especificados, libre de gravámenes.

2. Hacer que Promotora Mi Casa S.A.S. obtenga del Banco Davivienda S.A. los permisos y autorizaciones necesarios para lograr la cesión de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Atalaia a favor del Fideicomiso A2, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1 anterior.
3. Hacer que Promotora Inmobiliaria La Cordialidad S.A.S. y Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S. obtengan de Bancolombia S.A. los permisos y autorizaciones necesarios para lograr la cesión de los derechos fiduciarios de Fideicomiso Cordialidad Cartagena Vis y Fideicomiso Forest Paradise, respectivamente, a favor del Fideicomiso A2, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1 anterior.
4. Para efectos del numeral 1 anterior, Inverfam gestionará que las Promotoras señaladas en la tabla anterior celebren los contratos de cesión de los Derechos Fiduciarios que resulten necesarios con el Fideicomiso A2 y las sociedades fiduciarias Alianza Fiduciaria S.A., Acción Fiduciaria S.A. y Credicorp Fiduciaria S.A., según corresponda, y suscriban los otrosíes a los contratos de fiducia asociados a los derechos fiduciarios.
5. Ceder o que sea cedida, según corresponda, su posición contractual en los contratos de opción de compra de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Lotes Acierto y el Fideicomiso FA Lote M1 Mi Mundo de los que son titulares Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S. y Promotora Inmobiliaria Mi Mundo S.A.S., respectivamente, a favor del Fideicomiso A2 (los "Contratos de Opción"), en términos aceptables para el Fideicomiso A2.
6. Ceder o hacer que sea cedida la posición contractual de la Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S. en el contrato de fiducia de preventas del Encargo Fiduciario Madera Viva, suscrito con Credicorp Capital

Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera y administradora de ese fideicomiso.

7. Otorgar o hacer que se otorgue, a favor del Fideicomiso A2, una opción de compra por el porcentaje de derechos fiduciarios que no se transfieren con ocasión de las obligaciones antes comentadas, conforme con el contrato de opción de compra correspondiente.
8. Ceder o que sea cedida, según corresponda, a favor del Fideicomiso A2 todas las acreencias y cuentas por cobrar que tengan las Promotoras señaladas anteriormente a su favor, en los fideicomisos asociados a los derechos fiduciarios, a la fecha de la firma de este Acuerdo.
9. Modificar o designar los representantes legales de cada una de las Promotoras antes comentadas y nombrar a las personas que se identifican a continuación:

	Promotora	Representante Legal Principal e Identificación	Primer Suplente del Representante Legal e Identificación	Segundo Suplente del Representante Legal e Identificación
1	Promotora Mi Casa S.A.S.	Lucy Andrea Guzmán Almanza C.C. 52.530.985	Vacante	Vacante
2	Promotora Inmobiliaria 20 de Julio S.A.S.	Lucy Andrea Guzmán Almanza C.C. 52.530.985	Vacante	Vacante

3	Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S.	Lucy Andrea Guzmán Almanza C.C. 52.530.985	Vacante	Vacante
4	Promotora Inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Lucy Andrea Guzmán Almanza C.C. 52.530.985	Vacante	Vacante

10. Hacer que Promotora Mi Casa S.A.S., Promotora Inmobiliaria 20 de Julio S.A.S., Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S., Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S. y Promotora Inmobiliaria la Cordialidad S.A.S.: (i) presenten ante las autoridades correspondientes la solicitud para la cesión de las licencias listadas, conforme con el documento contractual correspondiente, a favor de quien el Fideicomiso A2 designe, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta el fideicomitente de dicho fideicomiso y; (ii) otorguen a favor del Fideicomiso A2, o de la persona que éste designe, según corresponda, un poder especial, de manera que, en lo sucesivo, la persona que el Fideicomiso A2 designe como representante de las sociedades Promotoras mencionadas actúe ante las entidades correspondientes y pueda diligenciar y presentar los documentos pendientes para lograr la cesión a la que se hace referencia en el numeral (i) anterior.

Una vez se haya cumplido con las mencionadas obligaciones y se hayan firmado los otrosíes a los Contratos de Opción a Avenida CO-Investment Opportunities I LP , se harán las siguientes "Concesiones Recíprocas":

1. Asumirán la posición de fideicomitentes en los contratos de fiducia correspondientes a cada uno de los fideicomisos asociados a los Derechos Fiduciarios.
2. Asumirán las obligaciones de Inverfam y las que se deriven de los proyectos inmobiliarios desarrollados por las Promotoras denominadas Promotora Mi Casa S.A.S., Promotora Inmobiliaria 20 de Julio S.A.S., Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S., Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S. y Promotora Inmobiliaria la Cordialidad S.A.S., excluyendo obligaciones de desarrollo, construcción o comercialización, las cuales estarán a cargo de terceros que ya tienen la calidad o tendrán la calidad de fideicomitentes dentro del fideicomiso correspondiente.
3. Declararán a paz y salvo a las Promotoras por todos los conceptos bajo el Contrato de Crédito, incluyendo sin limitación lo correspondiente al Incumplimiento del Contrato de Crédito, en tanto que las Promotoras asumen el rol de acreedoras de las obligaciones que tenía a cargo Inverfam para con Avenida CO-Investment Opportunities I LP.
4. Renunciarán a interponer o iniciar cualquier acción, queja, demanda, reclamación, pretensión judicial o extrajudicial, denuncia y/o cualquier tipo de proceso en contra de los Deudores Transantes derivado del Contrato de Crédito o del Incumplimiento del Contrato de Crédito.
5. Cancelarán las Garantías Mobiliarias. Para todos los efectos legales, la cancelación de las Garantías Mobiliarias constituye un acto unilateral del Fideicomiso A2 y será el Fideicomiso A2 quien se encargue de inscribir dicha cancelación de las Garantías Mobiliarias en el Registro de Garantías Mobiliarias.

6. Los pagarés que contengan las obligaciones serán endosados a las Promotoras. De conformidad con los mecanismos de mitigación de riesgo adoptados por Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso A2, esta, se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista, contraparte o cualquier otra calidad, así como el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al Fideicomiso A2 en virtud de las gestiones y negocios jurídicos que esté adelante y que se deriven del presente Contrato.

7. Inverfam y sus Promotoras se obligan a realizar, por medio de los documentos contractuales correspondientes, las siguientes cesiones de proyectos inmobiliarios a Avenida Capital, quien continuará con el desarrollo de los mismos y asumirá las obligaciones de estos, de acuerdo con lo descrito a continuación:

	Promotora	Proyectos	Tipo de obligación	Acreedor	Monto pendiente de pago
1.	Promotora inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Territorio Mío – Etapa 1	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	3,987,390.29 (En UVR)
2.	Promotora inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Territorio Mío – Etapa 2	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	72,055,951.48 (En UVR)
3.	Promotora inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Territorio Mío – Etapa 3	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	29,817,279.40 (En UVR)
4.	Promotora inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Territorio Mío	Mutuo	(i) Helia Gallego de Gutierrez. (ii) Hernando de Jeís Gutierrez Jimenez. (iii) Clara Teresa Gutiérrez Gallego.	\$ 861.989.295,00

5.	Promotora inmobiliaria Paradise S.A.S.	Forest – Etapa 1	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	3,314,902.75 (En UVR)
6.	Promotora inmobiliaria Paradise S.A.S.	Forest – Etapa 2	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	44,772,834.80 (En UVR)
7.	Promotora inmobiliaria Paradise S.A.S.	Country – Etapa 1	Crédito constructor	Banco de Bogotá S.A	\$15.690.492.466,50
8.	Promotora inmobiliaria Paradise S.A.S.	Country – Etapa 2	Crédito constructor	Banco de Bogotá S.A	\$ 948.912.977,31
9.	Promotora inmobiliaria 20 de Julio S.A.S.	Reserva 20 de Julio – Etapa 1	Crédito lote	Banco de Bogotá S.A	\$ 3.333.158.278,18
10.	Promotora inmobiliaria 20 de Julio S.A.S.	Reserva 20 de Julio – Etapa 1	Crédito constructor	Banco de Bogotá S.A	\$24.037.143.185,01
11.	Promotora inmobiliaria Mi Casa S.A.S.	Atalaia – Etapa 3	Crédito constructor	Davivienda S.A	\$ 2.272.235.961,89
12.	Promotora inmobiliaria Mi Casa S.A.S.	Atalaia – Etapa 4	Crédito constructor	Davivienda S.A	\$15.959.002.241,62

Debe tenerse en cuenta que Avenida Capital pagará a los mencionados acreedores las sumas señaladas en el cuadro anterior denominadas “*Monto pendiente de pago*”, asumiendo la totalidad de los créditos mencionados.

Nota única aclaratoria: Dado que las Promotoras asumirán el pago de las obligaciones que Inverfam tiene con Avenida Capital en un ciento por ciento (100%), obligaciones que corresponden a pasivo directo de Inverfam y cuyo principal deudor es esta compañía, dichas Promotoras se subrogan en los derechos de crédito de Avenida Capital y dada su

vinculación con Inverfam, los créditos subrogados a favor de estas Promotoras se consideran como “créditos postergados”, los cuales se pagarán entre diciembre de 2034 a diciembre de 2037, tal como se regulará en el acápite de “créditos postergado” de este Acuerdo de Reorganización.

2.2.2. Créditos con garantía mobiliaria a Fondo de Capital Privado Avanti.

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados del mencionado Fondo de Capital Privado, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, están por un valor COP\$4.800.000.000.00).

De este modo, para el pago de dicha obligación, Avanti podrá ejecutar las garantías mobiliarias hasta por el valor de su crédito.

2.2.3. Créditos con garantía mobiliaria a Banco Davivienda.

El valor de la acreencia reconocida a favor de Banco Davivienda es por valor de COP\$218.085.602.

Se usará como fórmula de pago un tipo de refinanciación frente al total del pasivo para este crédito, pagaderos a partir del sexto mes, contado desde la finalización del periodo de gracia, durante 12 meses de forma trimestral, tanto por intereses como por capital, con una tasa del 2% E.A. aplicada en los dos primeros años después de aprobado el Acuerdo y luego una tasa del 3% E.A. aplicada al tercer año de aprobado el Acuerdo.

Con estas tasas se liquidarán, reconocerán y pagarán los intereses causados: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo hasta el pago de la obligación.

3. Tercera clase - Créditos de tercera clase.

3.1. Esta tercera clase de acreedores representa el 1,56% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma de Dieciséis Mil Setecientos Treinta y Nueve Millones Cuatrocientos Ochenta y Un Mil Novecientos Noventa y Ocho Pesos Moneda Corriente (COP\$16.739.481.998.00).

3.2. Cabe destacar que de esos Dieciséis Mil Setecientos Treinta y Nueve Millones Cuatrocientos Ochenta y Un Mil Novecientos Noventa y Ocho Pesos Moneda Corriente (COP\$16.739.481.998.00), el 26.8% corresponde a pasivo propio de Inverfam por el monto de Dos Mil Doscientos Setenta y Cinco Millones Ciento Dos Mil Doscientos Cincuenta Pesos Moneda Corriente (COP\$2.275.102.250.00) y el valor restante corresponde a pasivo derivado de avales dados por Inverfam a terceros para el respaldo de obligaciones por el monto de Catorce Mil Cuatrocientos Sesenta y Cuatro Millones Trescientos Setenta y Nueve Mil Setecientos Cuarenta y Ocho Pesos Moneda Corriente (COP\$14.464.379.748.00).

3.3. De acuerdo con lo anterior, se acuerda con cada uno de los acreedores de esta clase los siguientes términos y condiciones:

3.3.1. Créditos de acreedores garantizados de tercera clase sobre el inmueble denominado “Saint Regis”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-90885.

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados a favor de PABZ S.A.S., CARCH S.A.S., RICARLO S.A.S., DIATOM S.A.S., INVERSIONES VELÁSQUEZ ARANGO S.A.S., INVERSIONES REGON S.A.S., INVERSIONES VESTA S.A.S., SANTACOLINA S.A.S., INVERSIONES AJIAR Y CIA S.C.S., INVERSIONES PORTOVENTO S.A.S., ANDRES RESTREPO BOTERO, NATALIA ESCOBAR JIMENEZ, MARIA CLEMENTINA BOTERO EBENBEK, PEDRO JAVIER FRANCO GAVIRIA Y PAULINA ISAZA TRUJILLO y TAURUS CAPITAL S.A.S., en la tercera clase como créditos “garantizados” corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de capital COP\$8.066.666.666.00 [en validación] y por concepto de intereses la suma COP\$850.955.948.

Como mecanismo de pago, Inverfam se obliga a: 1. transferir el inmueble denominado Saint Regis, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 020-90885 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Rionegro - Antioquia y que tiene un área aproximada de 25.595 metros cuadrados a un fideicomiso; 2). Dicho Fideicomiso será constituido por TC Latam y los acreedores mencionados en el párrafo anterior, quienes escogerán libremente la sociedad fiduciaria que administre ese fideicomiso; 3. Una vez constituido el fideicomiso, los acreedores mencionados en el párrafo anterior tendrán el cuarenta y dos punto ochenta y seis por ciento (42.86%) de los derechos fiduciarios de ese fideicomiso, mientras que TC LATAM tendrá el cincuenta y siete punto catorce por ciento (57.14%) de derechos fiduciarios.

Inverfam se obliga a realizar las gestiones correspondientes, en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la aprobación de este Acuerdo de Reorganización por parte de la Superintendencia de Sociedades, agotando con ello la debida diligencia para que, tanto TC Latam como los acreedores mencionados en el primer párrafo de este acápite, puedan constituir el

fideicomiso al cual se hizo referencia acá y, además, se obliga a cumplir con todas las exigencias y requerimientos que realice la sociedad fiduciaria seleccionada, para su correspondiente constitución.

3.3.2. Créditos hipotecarios de tercera clase a favor de Bancolombia S.A.⁷

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados de Bancolombia en la tercera clase como créditos hipotecarios corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos y conforme con lo conciliado con Bancolombia, a la suma por capital de Siete Mil Doscientos Ochenta y Cuatro Ciento Treinta Mil Ochocientos Ochenta y Cinco Pesos Con Cuarenta y Siete Centavos Moneda Corriente (COP\$7.284.130.885,47..oo), de los cuales COP\$4.727.850.751,72 se pactaron en pesos, siendo que el valor diferencial, esto es el monto de COP\$2.556.280.133,75, se calcula a partir de URVs, equivalentes a la cifra de 7.302.293,04, destacando que de esta cifra, el valor de COP\$2.338.931.825,12 corresponde a pasivo directo a cargo de Inverfam y el diferencial, por el monto de COP\$4.295.199.060,35 corresponde a pasivo garantizado o avalado por Inverfam que está en cabeza de Promotora Inmobiliaria Calycanto SAS, de NIT 900401535, de Desarrolladora de Proyectos A2 SAS, de NIT 901091129, de Fideicomiso Forest Paradise NIT 50162070365 y de Fideicomiso La Cordialidad Cartagena VIS, de NIT 50162070564.

Como fórmula de pago se tiene la siguiente:

El pasivo de este crédito hipotecario se pagará después del haberse cancelado las acreencias dispuestas para las acreedores de las clases primera y segunda

⁷ Para todos los efectos se entiende que las sumas expresadas en pesos colombianos (moneda corriente) tendrán su equivalente en UVR - Unidad de Valor Real-, conforme con los anexos de este Acuerdo y del proyecto de calificación y graduación de créditos, los cuales relacionan cada uno de los créditos y obligaciones a favor de Bancolombia S.A.

reconocidas anteriormente y de transcurridos los 24 meses contados después de aprobado este Acuerdo de Reorganización, conforme con las proyecciones de flujo de caja. Así mismo se reconocerá una tasa del 2% E.A. aplicada en los dos años siguientes a la aprobación del Acuerdo y una tasa del 3% E.A. a partir del tercer año contado desde la aprobación del Acuerdo, tasas con las cuales se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y conforme con el proyecto de flujo de caja y los márgenes estipulados allí o hasta el pago de la obligación.

Inverfam es fideicomitente, junto con otros fideicomitentes, de los fideicomisos administrados por Alianza Fiduciaria S.A. (FIDEICOMISO AEROPARK cuyos fideicomitentes son Marý Gonzalez de Guevara, Bienes y Bienes S.A., Inversiones Abedules S.A.S., Tierra Sur S.A.S., Promotora Azores S.A.S., Barih S.A.S., Casa Luna y Dama S.A.S., Inversiones Aeroparque S.A.S., aclarando que Inverfam es fideicomitente en este fideicomiso del 14,99%) y Acción Fiduciaria S.A. (FIDEICOMISO AMAME), todo lo anterior con las respectivas certificaciones emitidas por las Fiduciarias comentadas.

Así las cosas, como fuente de pago y en una primera medida, Inverfam entregará a título de garantía o pignoración a Bancolombia sus derechos fiduciarios en los mencionados fideicomisos, operaciones que podrá instrumentalizar por medio de los documentos contractuales correspondientes, para lo cual esos documentos se suscribirán dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la aprobación de esta Acuerdo de Reorganización.

A la par, Inverfam tendrá un plazo de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la aprobación de este Acuerdo para vender o enajenar y de esa forma volver líquidos los derechos fiduciarios que tenga sobre esos fideicomisos. Si culminado este plazo de veinticuatro (24) meses, Inverfam no logra la enajenación o venta de esos derechos fiduciarios, Inverfam procederá dentro de los treinta (30) días siguientes a la culminación del mencionado plazo a entregar, a título de dación en pago y a favor de Bancolombia, el derecho real de dominio o propiedad de esos derechos fiduciarios por medios de la suscripción de los documentos contractuales a los que haya lugar.

El valor estimado de los derechos fiduciarios que se entreguen en propiedad a Bancolombia, a título de dación en pago, será avaluado por un perito experto, independiente a las partes, quien tendrá a su cargo la tarea de hacer la respectiva valoración de esos derechos y por tanto fijar el precio de los mismos, teniendo en cuenta que los honorarios del mencionado perito y cualquier gasto relacionado con su labor, correrá por cuenta de Bancolombia e Inverfam, en partes iguales, teniendo en cuenta que Bancolombia no estará obligada a satisfacer su obligación únicamente con la dación en pago señalada acá.

De otro lado, Inverfam reconocerá en razón al crédito hipotecario de Bancolombia, por valor de COP\$7.284.130.885, un interés del 2% E.A. desde la aprobación de este Acuerdo hasta que se pague el total de la obligación, teniendo en cuenta que este crédito de tercera clase, según la proyección del flujo de caja, intereses que se liquidarán, reconocerán y pagarán a los veinticuatro (24) meses previstos anteriormente, bien sea para hacer líquidos los derechos fiduciarios o darlos en dación en pago a Bancolombia, así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del

Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y hasta veinticuatro (24) meses mencionados.

Las condiciones de pago expuestas solo aplican para Inverfam S.A.S. y si Bancolombia vota positivo este Acuerdo de Reorganización, no perderán su derecho a perseguir a los demás deudores solidarios o avalistas para lograr el recaudo de obligaciones, resaltando que podrán perseguir dichas obligaciones en las condiciones de plazo y tasa inicialmente pactadas. Haber votado positivo el acuerdo de Inverfam S.A.S. no implica un cambio de condiciones en el pago de obligaciones a cargo de los demás deudores solidarios o avalistas que respaldan las obligaciones graduadas y calificadas en el presente acuerdo en tercera clase para Bancolombia S.A.

4. Clase cuarta- Créditos de cuarta clase.

4.1. Esta cuarta clase de acreedores representa el 0,82% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma de Ocho Mil Ochocientos Trece Millones Veintidós Mil Doscientos Setenta y Siete Pesos Moneda Corriente (COP\$8.813.022.277.00).

Cabe destacar que de esos Ocho Mil Ochocientos Trece Millones Veintidós Mil Doscientos Setenta y Siete Pesos Moneda Corriente (COP\$8.813.022.277.00), el 5,1% corresponde a pasivo propio de Inverfam por el monto de Cuatrocientos Cuarenta y Cinco Millones Cuatrocientos Veinticuatro Mil Ciento Sesenta y Siete Pesos Moneda Corriente (**COP\$445.424.167.00**) y el valor restante del 94,9% corresponde a pasivo derivado de avales dados por Inverfam a terceros para el respaldo de obligaciones por el monto de Ocho Mil Trescientos Sesenta y Siete Millones Quinientos Noventa y Ocho Mil Ciento Diez Pesos Moneda Corriente (**COP\$8.367.598.110.00**).

4.2. De acuerdo con lo anterior, se acuerda con cada uno de los acreedores de esta clase los siguientes términos y condiciones:

4.2.1. Créditos propios a cargo de Inverfam de cuarta clase.

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados propios de Inverfam y a favor de ARUS S.A.S., HEINSOHN SOFTWARE HOUSE SA, COOPEVIAN LTDA, NUVA SAS, ALARMAR LTDA., de la cuarta clase de acreencias, corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de Cuatrocientos Cuarenta y Cinco Millones Cuatrocientos Veinticuatro Mil Ciento Sesenta y Siete Pesos Moneda Corriente (**COP\$445.424.167.00**), crédito que se pagará a más tardar el 31 diciembre de 2024.

Como fórmula de pago, a modo de refinanciación frente al total del pasivo para este crédito, se establece una tasa del 2% E.A. para los dos primeros años de ejecución del Acuerdo, una vez este se encuentre aprobado y del 3% E.A. para el tercer año de ejecución del Acuerdo, tasas con las que se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así:

- i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023);
- ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y;
- iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y hasta la fecha de pago de la obligación.

4.1.2. Créditos avalados por Inverfam de cuarta clase.

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados propios de Inverfam y a favor de ALARMAR LTDA., FERROSVEL S.A.S., GYJ FERRETERIA S.A., CEMENTOS ARGOS SA, ACERÍAS PAZ DEL RIO S.A. y CEMEX COLOMBIA S.A. de la cuarta clase de acreencias, corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de Ocho Mil Trescientos Sesenta y Siete Millones Quinientos

Noventa y Ocho Mil Ciento Diez Pesos Moneda Corriente
(COP\$8.367.598.110.oo).

Como fórmula de pago se tendrá en cuenta la reactivación en el desarrollo inmobiliario de los proyectos, desarrollo que a cargo de las Promotoras, con tasa de interés del dos por ciento (2%), con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y conforme con el proyecto de flujo de caja y los márgenes estipulados allí.

La reactivación de los mencionados proyectos inmobiliarios se estima a partir del año 2024 y los pasivos se cancelarán así: i). a más tardar el 30 de diciembre del año 2024, una vez suscrito y aprobado este Acuerdo, se pagará la suma de COP\$4.183.799.055.oo y; ii). a más tardar el 30 de diciembre del año 2025, una vez suscrito y aprobado este Acuerdo, se pagará la suma de COP\$4.183.799.055.oo.

5. Clase quinta - Créditos quirografarios.

5.1. Esta clase de acreedores representa el 82,19% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma de Ochocientos Ochenta Mil Doscientos Dieciocho Millones Trescientos Mil Ciento Ochenta y Tres Pesos Moneda Corriente (COP\$880.218.300.183.oo).

Cabe destacar que de esos Ochocientos Ochenta Mil Doscientos Dieciocho Millones Trescientos Mil Ciento Ochenta y Tres Pesos Moneda Corriente (COP\$880.218.300.183.oo), el 11,14% corresponde a pasivo propio de Inverfam por el monto de Pesos Moneda Corriente (COP\$119.298.809.643.oo) y el valor restante del 71,05% corresponde a pasivo derivado de avales dados por Inverfam a terceros

para el respaldo de obligaciones por el monto de Setecientos Sesenta Mil Novecientos Diecinueve Mil Millones Cuatrocientos Noventa Mil Quinientos Cuarenta Pesos Moneda Corriente (**COP\$760.919.490.540.00**).

5.2. De acuerdo con lo anterior, se acuerda con cada uno de los acreedores de esta clase conforme con los siguientes términos y condiciones:

5.2.1. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de Bancolombia S.A.⁸

Los créditos reconocidos y debidamente calificados y graduados de Bancolombia en la quinta clase como créditos “quirografarios” corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos en cifras de UVR a la suma de **1,244,058,776.20⁹**, siendo su equivalente en pesos a la suma de **Cuatrocientos Treinta y Cinco Mil Quinientos Un Mil Millones Novecientos Treinta y Tres Ciento Siete Pesos Moneda Corriente (COP\$435.501.933.107.00)**, sumas estas que corresponden al pasivo propio y avalado que tiene Inverfam para con Bancolombia S.A. en esta clase de crédito quirografario.

⁸ Para todos los efectos se entiende que las sumas expresadas en pesos colombianos (moneda corriente) tendrán su equivalente en UVR - Unidad de Valor Real-, conforme con los anexos de este Acuerdo y del proyecto de calificación y graduación de créditos, los cuales relacionan cada uno de los créditos y obligaciones a favor de Bancolombia S.A.

⁹ Cifra calculada en UVR al 17 de agosto de 2023.

El pasivo de este crédito hipotecario se pagará después del haberse cancelado las acreencias dispuestas para las acreedores de las clases primera, segunda, tercera y cuarta reconocidas anteriormente y de transcurridos los 24 meses contados después de aprobado este Acuerdo de Reorganización, conforme con las proyecciones de flujo de caja. Así mismo se reconocerá una tasa del 2% E.A. aplicada en los dos años siguientes a la aprobación del Acuerdo y una tasa del 3% E.A. a partir del tercer año contado desde la aprobación del Acuerdo, tasas con las cuales se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y conforme con el proyecto de flujo de caja y los márgenes estipulados allí o hasta el pago de la obligación.

Las fuentes de pago que se tienen para atender las obligaciones a favor de Bancolombia, serán las siguientes:

i). Recaudo de cartera.

Para esta fuente de pago deben estimarse preliminarmente los proyectos inmobiliarios que se encuentran en desarrollo por parte de cada Promotora, a saber:

- Primavera T1: 12 meses a partir de diciembre 2023.
- Primavera T2: 12 meses a partir de diciembre 2024.
- Primavera T3: 12 meses a partir de diciembre 2025.
- Guatapurí T2: 12 meses a partir de octubre 2024.
- Guatapurí T3: 12 meses a partir de mayo 2025.
- Lagos del Sur T1: 12 meses a partir de diciembre 2023.

- Lagos del Sur T2: 12 meses a partir de diciembre 2025.
- Vintage T4: 12 meses a partir de enero de 2026.
- Málaga T6: 12 meses a partir de abril de 2024.
- Nativa T2: 12 meses a partir de diciembre de 2024.
- Madera Fresca T1: 12 meses a partir de enero de 2026.
- Madera Fresca T2: 12 meses a partir de julio de 2026.
- Territorio Verde T3: 12 meses a partir de junio 2024.
- Territorio Verde T4: 12 meses a partir de julio 2025.
- Mi Mundo T2: 12 meses a partir de mayo 2025.

Dimensionados los proyectos en ejecución es necesario diferenciar dos situaciones en el estado de esos proyectos: i). *proyectos en escrituración*; ii). *proyectos en ejecución*.

Para los *i). proyectos en escrituración* se estima un recaudo de recursos económicos bajo un margen proyectado de COP\$52.947.007.512, cifra que se compone de los **recursos en caja** de las sociedades fiduciarias Alianza Fiduciaria S.A. y Acción Fiduciaria S.A., con un margen proyectado por valor de COP\$6.118.000.556, y del **recaudo de cartera** con un margen proyectado de COP\$46.829.006.956, recursos económicos que se estiman obtener a más tardar en el mes diciembre del año 2024, aclarando que para la obtención de los recursos derivados del recaudo de cartera, Inverfam brindará su mayor diligencia para la consecución de los mismos, en conjunto o alianza con la sociedad Sharu, haciendo la salvedad que cualquier recaudo adicional a los que se proyectan acá se destinarán al pago del crédito de Bancolombia, a condición del real y verdadero desarrollo de cada proyecto inmobiliario, teniendo en cuenta, además, que los abonos que se realicen se imputarán en un cincuenta por ciento (50%) a capital y en el otro cincuenta por ciento (50%) a intereses.

Otra fuente de pago que se tendrá en cuenta para la atención del pasivo para con Bancolombia será **la comercialización del inventario de inmuebles en escrituración**, por un valor estimado de COP\$8.827.641.945, inmuebles que se harán líquidos en el valor antes mencionado aproximadamente para el mes diciembre de 2025.

Tener en cuenta que para los *ii). proyectos en ejecución* se estima un margen de **recaudo de cartera** de COP\$424.481 millones de pesos, cifra que se compone de los recursos provenientes del recaudo de cartera de compradores de inmuebles por valor de COP\$297.481 millones y, de otro lado, de los recursos económicos provenientes de **las estrategias comerciales** que se realicen, especialmente el reajuste del precio al alza de los inmuebles que sean comercializados, alza que se estima entre un 15% y un 20% del valor actual del inmueble, estrategia que tendrá un impacto económico significativo en cifras de recaudo, con márgenes proyectados de COP\$127.000 millones, recaudos éstos que se estiman obtener a partir del mes de enero del año 2025, haciendo la salvedad que cualquier recaudo adicional a los márgenes proyectados acá se destinarán al pago del crédito de Bancolombia, a condición del real y verdadero desarrollo de cada proyecto inmobiliario, con abonos que se imputarán en un cincuenta por ciento (50%) a capital y un cincuenta por ciento (50%) a intereses.

ii). Generación de proyectos sobre inmuebles que tienen garantía hipotecaria sobre mayor extensión.

Inverfam reconocerá a favor de Bancolombia el cien por ciento (100%) de los excedentes que genere el proyecto inmobiliario Madera fresca (torre 3) y el setenta por ciento (70%) de los excedentes que generen los proyectos inmobiliarios denominados Guatapuri de la Cuenta (torre 1), Malaga (torre 7 y 8) y Mi Mundo (torre 3), proyectos inmobiliarios que generarán un

rango de ingresos alrededor de COP\$20.334.478.691.00, los cuales serán destinados a la atención del crédito con Bancolombia.

iii). Asunción de deuda a cargo del Fideicomiso denominado “A2”, cuyo fideicomitente es Avenida Colombia PEF II por cesión de crédito.

Inverfam y sus Promotoras se obligan para con Bancolombia a brindar toda su debida gestión para realizar, las siguientes cesiones de proyectos inmobiliarios, por medio de los documentos contractuales correspondientes, cesiones en las que actuará como cesionario el fideicomiso denominado “A2”, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., en el que funge como fideicomitente el Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II, fideicomiso que asumirá y continuará con el desarrollo de esos proyectos y estarán a su cargo las obligaciones de estos, de acuerdo con lo descrito a continuación:

	Promotora	Proyectos	Tipo de obligación	Acreedor	Monto pendiente de pago
1	Promotora inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Territorio Mío – Etapa 1	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	\$ 1.457.662.038,02
2	Promotora inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Territorio Mío – Etapa 2	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	\$ 26.332.584.463,42
3	Promotora inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Territorio Mío – Etapa 3	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	\$ 10.518.633.558,84

4	Promotora inmobiliaria Paradise S.A.S.	Forest – Etapa 1	Crédito constructor	Bancolomb ia S.A.	\$ 1.317.294.456,51
5	Promotora inmobiliaria Paradise S.A.S.	Forest – Etapa 1	Crédito constructor	Bancolomb ia S.A.	\$15.673.440.311,50

Debe tenerse en cuenta, para esta fuente de pago, que: **i).** Las Promotoras cederán sus derechos fiduciarios en el fideicomiso “A2” al Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II quien, a su vez, tendrá el 99.9% de los derechos fiduciarios en ese fideicomiso, cesión que deberá estar instrumentalizada en los documentos contractuales correspondientes y perfeccionada a más tardar al mes siguiente a la aprobación de este Acuerdo de Reorganización; **ii).** El fideicomiso “A2” continuará tal como se encuentra en su estructura y funcionamiento y asumirá el pago de las sumas señaladas en el cuadro anterior, denominadas “*Monto pendiente de pago*”, en la proporción o participación que le corresponde a cada una de las Promotoras que cedieron sus derechos fiduciarios en el mencionado fideicomiso.

iv). Fuente de pago bajo el esquema “backlog”.

En el capítulo especial VIII de este Acuerdo de Reorganización, se desarrollará y detallará todo lo relacionado con la “*Financiación de parte de Bancolombia en la estructuración y ejecución de proyectos en desarrollo del Acuerdo de Reorganización*”, el cual parte integral de la fórmula de pago de Bancolombia, bajo esquema “backlog”. Se tiene como Anexo de este Acuerdo de Reorganización el detalle de cada uno de los proyectos y Promotoras.

Sobre estructuras de financiación para la reactivación y continuidad de proyectos- Crédito Constructor Bancolombia.

Bancolombia S.A., ha venido financiando proyectos inmobiliarios donde tanto Inverfam S.A, Acierto Inmobiliario S.A, como las sociedades propósito actúan en diferentes roles (gerencia, construcción, comercialización) por intermedio de las cuales se ha venido ejecutando su desarrollo; estas sociedades propósito, en adelante **Las Promotoras**, a su vez obran como titulares de las licencias de construcción. Estos proyectos inmobiliarios, se desarrollan a través de patrimonios autónomos de naturaleza inmobiliaria, que administran, por un lado, los activos destinados al desarrollo de los proyectos, entendiendo por tales, los terrenos, los recursos de compradores, los aportes de los fideicomitentes y por otro lado, los pasivos representados en cada crédito constructor aprobado y desembolsado en Unidades de Valor Real (UVR) a favor de los fideicomisos, quienes se obligan como deudores principales (por administrar la fuente de pago) con respaldo mediante aval de las personas naturales y/o jurídicas vinculadas con Inverfam S.A.S.

Por expresa disposición del artículo 25 de la Ley 546 de 1999, estas operaciones de crédito se encuentran garantizados con hipoteca abierta, en primer grado y sin límite de cuantía sobre el terreno de propiedad del patrimonio autónomo en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario, de manera que, en los términos previstos por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la Circular Básica Jurídica Título I Capítulo VI Numeral 1.13, se logre que:

“El crédito otorgado al constructor de vivienda para financiar la fase de construcción debe ser subrogado al adquirente de la unidad, de tal manera que en una sola operación se formalice el mutuo debidamente aprobado al

subrogatario, cuando sea del caso, la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad vigilada”.

De esta disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia –SFC-, se puede colegir que la fuente de pago de los créditos destinados a la construcción de vivienda, esto es, por virtud de los cuales se promueve el desarrollo constructivo, deriva de las ventas de las unidades individuales a cualquier título -ventas de contado, créditos individuales, operaciones de leasing habitacional, subsidios, entre otros-, lo cual motiva que las operaciones de crédito se estudien y aprueben en consideración de los flujos de recursos derivados de las ventas; no sin otra razón, la SFC ha sido clara en indicar que en una sola transacción, se ha de perfeccionar la desafectación parcial de hipoteca, que a diferencia de otro tipo de operaciones de crédito, su amortización no depende como primera fuente, de la caja directa del constructor.

Es así, que frente a las consecuencias jurídicas derivadas el impago de los créditos constructor (vg. Posibilidad de ejecución de la garantía hipotecaria), Bancolombia ha medido el impacto externo: por un lado, los vencimientos incumplidos en las operaciones impiden que se generen nuevos desembolsos en cabeza de los patrimonios autónomos actuales, situación que paraliza las obras al no contar con el fondeo proveniente del crédito constructor; esta situación ocurre, por insuficiencia de recursos en el fideicomiso y por la incapacidad de su fideicomitente (Las Promotoras, en algunos casos), de aportar los recursos adicionales para cubrir la insuficiencia; pero por otro lado, la paralización de las obras sumado al incumplimiento en el pago del crédito constructor, genera un retraso en los cronogramas de escrituración por virtud de las cuales, se materialice la transferencias de dominio de las unidades individuales a favor de los terceros vinculados al proyecto.

Las contingencias financieras que afectan la capacidad de operación de Inverfam S.A.S, Acierto Inmobiliario S.A.S, y Las Promotoras, son situaciones que no son ajenas para la entidad financiera Bancolombia S.A. como el principal banco financiador de proyectos inmobiliarios de estas compañías, lo cual genera un interés de considerar estrategias de manejo alternas, que se enfoquen en la reactivación y culminación de obras, lo cual al final, permitirá tanto la escrituración, como la entrega material de los inmuebles a los compradores, sumado a una disminución importante del pasivo de Inverfam S.A.S y Acierto Inmobiliario S.A.S quienes obran como avalistas de los proyectos.

1. ESTADO ACTUAL DE LOS CRÉDITOS CONSTRUCTOR

Bancolombia ha financiado 28 proyectos de vivienda, los cuales tienen los siguientes elementos comunes: (i) Financiación otorgada bajo la línea de crédito constructor profesional con garantía hipotecaria; (ii) Operaciones respaldadas mediante avales otorgados por Juan Carlos González, Inverfam S.A.S., Acierto Inmobiliario S.A.S. y la respectiva Promotora; (iii) Desarrollo de proyecto realizado a través de vehículos fiduciarios.

Cada proyecto a su vez, cuenta con un estado diferente dependiendo de si la obra se encuentra en un avance que facilite la escrituración; hay proyectos en que la obra quedó suspendida con ocasión de los desfases en los cierres financieros que no posibilitaron seguir adelante con los desembolsos; se suma a esta circunstancia, los porcentajes en ventas que implican una alta vinculación de compradores a los proyectos que ven postergada en el tiempo, la posibilidad de que se active la escrituración y con ésta, la transferencia plena de dominio, como se resume a continuación:

Cuadro 1 – Detalle de Proyectos y Estado:

Nombre de Proyecto	Fecha inicio proyecto	Avance de Obra	Ciudad	Tipología	No. Unidades	% Ventas	Fecha Hipoteca	Estado
ALEJANDRIA AZIMUT ETAPA IV	2018-05-20	97%	BOGOTÁ	NO VIS	111	100%		En escrituración
ALEJANDRIA VINTAGE ETAPA 3 A	2018-11-10	97%	BOGOTÁ	NO VIS	44	100%	28/05/2014	En escrituración
ALEJANDRIA VINTAGE ETAPA 3B	2019-11-15	99%	BOGOTÁ	NO VIS	48	94%	28/05/2014	En obra
ALEJANDRIA VINTAGE ETAPA 4	2021-06-21	11%	BOGOTÁ	NO VIS	115	91%	28/05/2014	En obra
CEDRITOS 147 ETAPA 3	2019-04-15	99%	BOGOTÁ	NO VIS	102	100%	30/06/2016	En escrituración
GUATAPURI DE LA CUENCA TORRE 2	2020-01-20	54%	ENVIGADO	NO VIS	136	100%	9/10/2019	En obra
GUATAPURI DE LA CUENCA TORRE 3	2021-08-01	28%	ENVIGADO	NO VIS	136	100%	9/10/2019	En obra
LAGOS DEL SUR TR 2 ET 2	2021-04-12	30%	SABANETA	NO VIS	171	93%	22/11/2019	En obra
LAGOS DEL SUR TR-1 (ET-1)	2019-11-05	97%	SABANETA	NO VIS	165	98%	22/11/2019	En obra
MADERA FRESCA	2021-11-01	11%	BELLO	VIS	560	91%	14/08/2019	En obra
MADERA NATIVA TORRE 1	2018-07-01	100%	BELLO	VIS	370	100%	30/11/2017	En obra
MADERA NATIVA TR2	2019-12-15	66%	BELLO	VIS	370	98%	30/11/2017	En obra
MANZANARES DE LA CUENCA TRS 1-2-3	2018-04-15	99%	ENVIGADO	NO VIS	364	100%	19/10/2017	En escrituración
MI MUNDO ETAPA 2 TORRE 2	2021-08-31	35%	BELLO	VIS	249	86%	20/11/2015	En obra
MI MUNDO ETAPA I	2018-10-01	96%	BELLO	VIS	403	100%	20/11/2015	En obra
PARADISE FOREST ET-2 TR 3	2021-10-01	95%	CHÍA	NO VIS	84	86%	30/12/2019	En escrituración
PARADISE FOREST ETAPA 1	2020-10-15	100%	CHÍA	NO VIS	111	99%	30/12/2019	En escrituración
PRIMAVERA COUNTRY LIFE TR 3	2021-02-01	21%	MEDELLÍN	NO VIS	182	90%	30/08/2019	En obra
PRIMAVERA COUNTRY LIFE TRS 1-2	2019-06-01	71%	MEDELLÍN	NO VIS	318	98%	30/08/2019	En obra
TERR VERDE TR1 ET I TR5 ET II	2015-10-01	100%	MEDELLÍN	VIS	594	100%	15/12/2015	En escrituración
TERR VERDE TR2 ET III	2017-08-15	100%	MEDELLÍN	VIS	295	100%	15/12/2015	En escrituración
TERRITORIO AURORA SUBET B-VIII TR 5	2019-01-20	100%	MEDELLÍN	VIS	198	99%	8/05/2015	En escrituración
TERRITORIO AURORA TR 6 MALAGA	2021-05-24	74%	MEDELLÍN	VIS	178	92%	8/05/2015	En obra
TERRITORIO MIO 1 ETAPA 2 TORRE 2	2020-12-01	99%	CARTAGENA	VIS	330	93%	12/08/2019	En escrituración
TERRITORIO MIO 1 ETAPA 3 TORRE 3	2022-08-01	27%	CARTAGENA	VIS	329	99%	12/08/2019	En obra
TERRITORIO MIO ETAPA 1	2019-07-01	100%	CARTAGENA	VIS	300	100%	12/08/2019	En escrituración
TERRITORIO VERDE TR-3 (ET-V)	2019-12-05	75%	MEDELLÍN	VIS	295	95%	15/12/2015	En obra
TERRITORIO VERDE TR-4 (ET-IV)	2022-01-11	35%	ITAGUI	VIS	307	98%	15/12/2015	En obra
					6865			

* Los proyectos Territorio Mio y Paradise Forest (5 proyectos), no están dentro del plan de reactivación toda vez que se encuentran avanzando sin novedad.

Se suma a lo anterior, que Las Promotoras son las sociedades que tienen a su cargo el gerenciamiento de cada proyecto en sus frentes administrativo, constructivo y contable, a su vez, obran algunos proyectos, en calidad de fideicomitentes en los fideicomisos cuya finalidad específica para la cual fueron constituidos es el desarrollo del proyecto, la atención de la deuda y la transferencia de las unidades individuales, de manera que los activos destinados al proyecto se encuentran independizados de la sociedad fideicomitente¹⁰. No obstante, lo anterior, sobre los derechos fiduciarios y/o

¹⁰ Artículo Art. 1233 del Código de Comercio: Separación de bienes fideicomitidos. Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo

sobre los excedentes o beneficios¹¹ en algunos proyectos, se constituyó garantía mobiliaria respecto del mismo activo sobre el cual recae la hipoteca de mayor extensión, a favor de terceros acreedores, derivado de negociaciones particulares fuera del marco del crédito constructor.

Es de aclarar, que sin perjuicio de aquellos eventos en que el contrato fiduciario reguló que el fideicomitente recibiera beneficios anticipados, no es menos cierto que los flujos derivados de las ventas del proyecto como parte de los activos del fideicomiso, se encuentran destinados a atender la prelación de pagos dirigida al acreedor que desembolsa la operación de crédito para la construcción de la obra¹², de manera que una vez liquidado el patrimonio autónomo y atendidos los pasivos conforme la prelación respectiva, los excedentes de llegar a causarse luego del ejercicio liquidatorio del negocio fiduciarios, constituyen el beneficio que el fideicomitente podría restituirse o destinar a cumplir los compromisos pactados con terceros diferentes del acreedor principal, a título de bien futuro sujeto a la condición de que dichos excedentes, efectivamente existan.

Bajo esta mecánica de negocio, los contratos fiduciarios a través de los cuales se administran los proyectos tienen dentro de sus reglas contractuales, la capacidad jurídica para contraer el crédito para el desarrollo del proyecto, suscribir los títulos valores que instrumentan las operaciones, constituir la hipoteca sobre el lote de terreno, canalizar los recursos derivados de las ventas¹³ y de los desembolsos de crédito, para atender la financiación del desarrollo de la obra y que como se mencionó

¹¹ Art. 1226 del Código de Comercio: Definición de la fiducia mercantil. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

¹² Art. 1227 del Código de Comercio Obligaciones garantizadas con los bienes entregados en fideicomiso. Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida.

¹³ Los contratos de fiducia inmobiliaria deben incluir en su clausulado, en los términos de la Circular Básica Jurídica Parte II Título II 5.2.3.3. La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse.

líneas atrás, se logre la amortización parcial del crédito, por la cual, en una sola operación se perfeccione tanto la transferencia de dominio como la desafectación parcial de la hipoteca en mayor extensión¹⁴; estos contratos fiduciarios, carecen sin embargo de disposiciones que regulen los modelos de actuación asociados a facilitar planes de salvamento o recuperación de proyectos, que faciliten estrategias para la reactivación de las obras y sobre todo, que desde lo contractual otorguen capacidades adicionales al fideicomiso que le permitan operar bajo nuevos esquemas y estrategias, siendo claro el alcance del objeto social de las sociedades fiduciarias pero también bajo la clara necesidad de que los vehículos fiduciarios son verdaderos articuladores de cualquier solución, dada la confluencia de los distintos intereses asociados a los negocios fiduciarios que administran (compradores, financiadores, aportantes de tierra, fideicomitentes, entre otros).

Todo lo anterior, se enmarca en las responsabilidades que tiene Bancolombia como establecimiento de crédito, siendo a simple vista necesario, diseñar una estrategia que posibilite a Bancolombia S.A. incrementar los desembolsos a los mismos vehículos fiduciarios que tienen obligaciones vencidas en consideración a contar con aprobaciones de cupos de créditos anteriores a la situación de contingencia de los proyectos; sin embargo, como entidad vigilada, Bancolombia es responsable de administrar en debida forma los niveles de provisiones asociados con la cartera vencida.

En efecto, acorde con la altura de mora de las obligaciones y el estado de los proyectos y sus prorrogas, las distintas obligaciones se encuentran deterioradas en su calificación.

14 Parágrafo artículo 17 Ley 675 de 2001 Parágrafo. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

2. ESTRATEGIA DE REACTIVACIÓN DE PROYECTOS:

Derivado de distintos análisis realizados en equipos interdisciplinarios conformados por Inverfam S.A.S., Acierto Inmobiliario, Las Promotoras, entidades financieras como Bancolombia S.A. y algunos aliados estratégicos, se identificaron los siguientes focos de riesgo por la no reactivación de los proyectos; a esto se suma, lo saldos del crédito constructor al corte 31 de julio de 2023, fecha para la cual no se había admitido a Inverfam S.A.S. al proceso de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización:

Cuadro 2 – Saldos de crédito constructor antes de la admisión al proceso de Negociación de Emergencia:

NOMBRE DEL PROYECTO	FECHA INICIO DEL PROYECTO YYYY/MM/DD	SALDO CAPITAL DEL PROYECTO
ALEJANDRIA VINTAGE ETAPA 3 A	2018-11-10	\$ 6,084,655,498.93
ALEJANDRIA VINTAGE ETAPA 4	2021-06-21	\$ 9,382,000,125.76
TERRITORIO VERDE TR-4 (ET-IV)	2022-01-11	\$ 14,687,102,891.16
MI MUNDO ETAPA I	2018-10-01	\$ 22,193,508,496.37
MANZANARES DE LA CUENCA TRS 1-2-3	2018-04-15	\$ 24,978,826,961.81
MADERA NATIVA TORRE 1	2018-07-01	\$ 19,753,669,319.33
TERR VERDE TR2 ET III	2017-08-15	\$ 20,470,106,185.18
ALEJANDRIA AZIMUT ETAPA IV	2018-05-20	\$ 12,513,115,755.33
MADERA NATIVA TR2	2019-12-15	\$ 21,749,456,377.66
CEDRITOS 147 ETAPA 3	2019-04-15	\$ 2,766,542,562.01
PARADISE FOREST ETAPA 1	2020-10-15	\$ 1,317,451,186.08
TERRITORIO AURORA SUBET B-VIII TR 5	2019-01-20	\$ 7,401,937,665.68
PRIMAVERA COUNTRY LIFE TRS 1-2	2019-06-01	\$ 68,310,539,098.02
GUATAPURI DE LA CUENCA TORRE 2	2020-01-20	\$ 16,204,092,582.68
MADERA FRESCA	2021-11-01	\$ 6,771,889,693.87
LAGOS DEL SUR TR-1 (ET-1)	2019-11-05	\$ 25,550,336,655.64
TERRITORIO VERDE TR-3 (ET-V)	2019-12-05	\$ 23,285,816,208.98
ALEJANDRIA VINTAGE ETAPA 3B	2019-11-15	\$ 14,754,821,760.33
TERRITORIO MIO 1 ETAPA 2 TORRE 2	2020-12-01	\$ 26,336,351,485.13
LAGOS DEL SUR TR 2 ET 2	2021-04-12	\$ 13,867,304,281.16
PRIMAVERA COUNTRY LIFE TR 3	2021-02-01	\$ 19,152,646,408.00
TERRITORIO AURORA TR 6 MALAGA	2021-05-24	\$ 13,639,441,353.52
GUATAPURI DE LA CUENCA TORRE 3	2021-08-01	\$ 13,599,137,183.78
PARADISE FOREST ET-2 TR 3	2021-10-01	\$ 15,675,963,246.22
MI MUNDO ETAPA 2 TORRE 2	2021-08-31	\$ 12,720,725,417.80
TERRITORIO MIO 1 ETAPA 3 TORRE 3	2022-08-01	\$ 10,520,860,847.27
TERR VERDE TR1 ET I TR5 ET II	2015-10-01	\$ 3,508,497,225.31
TERRITORIO MIO ETAPA 1	2019-07-01	\$ 1,457,845,718.19

Focos de Riesgo

1. Afectación a los compradores vinculados a los proyectos, quienes ya han suscrito no solo promesas de compraventa sino que han realizado pagos totales o parciales del precio de sus viviendas. La solución al impacto social, dada la masividad de las unidades inmobiliarias por desarrollar, debe estar focalizada en la entrega de las viviendas.
2. Deterioro de las obras avanzadas hasta el momento, lo cual puede generar riesgos adicionales representados en amenaza de ruina, caída de materiales, accidentes, estado de abandono o saqueos respecto de lo existente.
3. Desconfianza de los proveedores y subcontratistas de los proyectos y con ello, acciones jurídicas por el no pago de la facturación asociada a la obra.

4. Vencimiento de las licencias de construcción, cuyos efectos principales son:
(i) Imposibilidad de reactivación de las obras por ausencia de licencia y (ii) De no lograrse la prórroga y revalidación, incrementaría los costos por el retiro del proyecto y su replanteamiento, debiendo ajustarse a la norma urbanística vigente al momento de una nueva radicación.
5. Al no causarse flujo de recursos derivado de las ventas, se incrementa el endeudamiento pendiente derivado del crédito constructor, el cual se encuentra sujeto a la variación de la UVR, tasa que está expresamente autorizada por la Ley 546 de 1999. A esto se suma, la limitación que Bancolombia tiene como entidad vigilada, de incrementar el endeudamiento de los vehículos fiduciarios que obran como deudores actuales.
6. Desmejora de la capacidad operativa de Las Promotoras para atender estos focos de riesgo, teniendo en cuenta que obran como titulares de las licencias y tienen a su cargo, la comercialización, gerencia y/o construcción de los proyectos.
7. Incremento sostenido en el tiempo de los costos directos e indirectos para la finalización de los proyectos.

2.1. Condiciones de Otorgamiento de Nueva Financiación por parte de

Bancolombia: Derivado de este análisis integral, el plan de reactivación también se ha diseñado en atención a considerar los distintos focos de riesgo que se acaban de describir en los numerales anteriores e involucra los siguientes frentes de trabajo, para lo cual, Bancolombia analizará la viabilidad técnica, financiera, jurídica y comercial de algunos proyectos -se describirán más adelante en las Estructuras-, con miras a aprobar la Nueva Financiación requerida para culminar tales proyectos:

1. Nueva Financiación (En adelante, La Nueva Financiación): Consistirá en operaciones de crédito aprobadas por Bancolombia, destinadas exclusivamente a la culminación de las obras, en aquellos proyectos que resulte viable su financiación, en atención a los criterios técnicos,

financieros, jurídicos y comerciales. Su desembolso dependerá del cumplimiento de las Condiciones Precedentes previstas en cada operación para generar la disponibilidad de los recursos.

- a. Estructura de la Nueva Financiación: Bancolombia otorga operación de crédito para capital de trabajo a un Nuevo Fideicomiso del cual podrá ser fideicomitente el Fideicomiso Proyecto o El Aliado -según el alcance de su participación en el proyecto y la negociación específica-.
- b. Canalización de recursos recaudados por El Fideicomiso Proyecto: El Nuevo Fideicomiso podrá obrar como acreedor del Fideicomiso Proyecto, administrando los desembolsos mediante un procedimiento específico de pagos, efectivos de manera directa a proveedores y mediante la designación de un veedor o supervisor de pagos.
- c. Manejo de la caja de cada proyecto: Bajo ninguna circunstancia los recursos de la Nueva Financiación ni los recaudados por las ventas del proyecto, serán administrados de manera directa por Inverfam S.A.S, Acierto Inmobiliario S.A.S y/o sus Promotoras. Los recursos derivados de las ventas se administrarán bajo el Fideicomiso Proyecto con base en los controles operativos y contractuales que se implementarán para ello.
- d. Fuente de pago de la Nueva Financiación: La fuente de pago estará representada en el flujo derivado de las ventas de las unidades inmobiliarias, teniendo en cuenta que la destinación de la operación es exclusivamente la reactivación y culminación de las obras. El flujo de recursos atenderá de manera preferente el pago de los recursos frescos provenientes de la Nueva Financiación y el crédito constructor original se atendería una vez atendida en su totalidad esta nueva operación.

Se generarán estrategias comerciales a través de El Aliado, que permitan actualizar el precio de las unidades inmobiliarias a valor presente.

- e. Estructura de garantía: Garantía mobiliaria sobre los flujos del proyecto, esto es, el recaudo efectuado a través del Fideicomiso Proyecto, derivado de las ventas de las unidades inmobiliarias. La hipoteca constituida previamente se mantiene sin modificación en respaldo del crédito constructor inicial.
2. Invitación a aliados que estén interesados en formar parte de la solución integral: Estos aliados, pueden obrar como contratistas y/o proveedores, e ingresarían a formar parte de la estrategia asumiendo distintos roles esto es, como inversionistas de recursos, mediante el apoyo a la gerencia, la construcción, la comercialización, la supervisión de los pagos, entre otros. Esto puede implicar a nivel económico, que participan a cambio de un pago de honorarios por los servicios prestados o recibiendo en contraprestación el retorno de su financiación. Ninguno de estos aliados asumiría la posición contractual de fideicomitente en los fideicomisos proyecto, mediante la adquisición de participaciones fiduciarias en tales vehículos.

Para efectos de las estructuras que se detallarán más adelante, se utilizará el término genérico de El Aliado

3. Constitución de nuevos patrimonios autónomos con finalidad específica – (En adelante El Nuevo Fideicomiso): Como se explicará más adelante, los fideicomisos actuales (El Fideicomiso Proyecto) en su calidad de deudores de los créditos constructor, requieren recursos adicionales para la culminación de las obras los cuales no pueden ser aprobados en cabeza del mismo Fideicomiso Proyecto; en tal sentido, en algunos casos será necesario constituir nuevos patrimonios autónomos, a través de los cuales se canalizarían los nuevos recursos destinados única y exclusivamente a la culminación de las obras; la tipología de negocio fiduciario sería de administración y pagos donde, su fideicomitente en principio sería el Fideicomiso Proyecto (sin perjuicio que El Aliado, puedan llegar a tener este rol), el objetivo es generar la conexidad contractual entre El Nuevo

Fideicomiso y el Fideicomiso Proyecto. Esta conexión, evitaría trasladar a los compradores de un vehículo fiduciario a otro, buscando garantizar que los nuevos flujos de recursos se administren desde El Nuevo Fideicomiso como pagador de las necesidades de obra del fideicomiso actual.

4. Fortalecimiento contractual de cada Fideicomiso Proyecto: El contrato constitutivo de cada Fideicomiso Proyecto requiere una modificación integral tendiente a generar la conexión contractual con el Nuevo Fideicomiso, con el fin de otorgar la capacidad jurídica suficiente para cumplir la finalidad del fideicomiso así como asumir los trámites necesarios para la reactivación de la obra, los términos generales de la modificación se resumen en los siguientes, sin perjuicio de otros aspectos específicos y particulares según el proyecto:
 - a. Capacidad jurídica para asumir el nuevo endeudamiento
 - b. Ajuste en la cláusula de prelación de pagos del fideicomiso proyecto, en la cual se subordine entre otros el pago del crédito constructor al pago de la Nueva Financiación.
 - c. Implementación de los procedimientos operativos de pagos, bajo los nuevos protocolos previstos desde el Nuevo Fideicomiso.
 - d. Capacidad jurídica para que en nombre y representación del fideicomitente o del gerente del proyecto -en caso de que este último no ostente la posición contractual de fideicomitente-, se adelanten gestiones tendientes a la subcontratación de proveedores o prestadores de servicios -constructor, gerente, comercializador- y proceder con la firma de formularios asociados con trámites de licenciamiento, dado el caso el titular no pudiere llevarlo a cabo.
 - e. Cláusula sobre garantías mobiliarias sobre el flujo del proyecto en garantía de la Nueva Financiación.
 - f. Cláusula sobre dación en pago respecto de los activos no comercializados o vinculados con compradores así como lotes remanentes no desarrollados,

como fórmula de atención del crédito constructor que mantenga saldo pendiente una vez surtida la prelación de pagos.

- g. Procedimiento operativo para la realización de pagos y giros con destino al Nuevo Fideicomiso y/o los costos del proyecto de ser el caso; bajo ninguna circunstancia será objeto de disposición por parte de Inverfam S.A.S, Acierto Inmobiliario S.A y/o sus Promotoras.
5. Generación de estrategias comerciales a través de El Aliado: La estrategia comercial consiste en el mecanismo a partir del cual se generan canales de comunicación con los compradores, procurando restablecer la confianza en el proyecto, previniendo los desistimientos y justificando la necesidad de reajustar precios y fechas de entrega como parte esencial de la solución del proyecto. Vale la pena anotar que aún después del ajuste de precio, se espera que los compradores perciban una valorización de su inmueble en comparación con productos similares en términos de ubicación y características.
6. Estrategia de atención de proyectos en escrituración incluye créditos para gastos de escrituración: Hay doce proyectos que alcanzaron a terminar sus obras (Ver Cuadro 1 Detalle de Proyectos y Estado), no obstante, por falta de recursos económicos necesarios para cubrir los gastos de escrituración, no se llevó a cabo la transferencia del derecho real de dominio de cada una de las unidades inmobiliarias a sus adquirentes. Cada promotora solicitó a Bancolombia un crédito de cartera comercial destinado a cubrir los gastos de escrituración de su proyecto y por medio de un contrato de administración celebrado con una firma especializada en trámites de escrituración, está adelantando las gestiones tendientes a la transferencia del derecho real de dominio en favor de cada beneficiario de área, avanzando también a la entrega material de los inmuebles. Desde este frente se aporta a la solución de los beneficiarios de área que no han recibido sus inmuebles.

Semanalmente se tiene una mesa de trabajo con la firma tramitadora en la cual se le informa a Bancolombia en calidad de acreedor financiero el uso que se ha dado a los recursos del crédito y el avance en el proceso de escrituración.

7. Estrategia de financiación a la operación de Inverfam S.A.S., Acierto Inmobiliario S.A. y las Promotoras mediante créditos de nómina: Para implementar las soluciones con los aliados se hace necesario preservar y tener acceso al conocimiento de los proyectos, lo que pasa por mantener el personal clave de Inverfam S.A.S., Acierto Inmobiliario S.A. y las Promotoras. Teniendo en cuenta la dificultad financiera por la que atraviesa este grupo de empresas, Bancolombia S.A. está realizando un esfuerzo, por medio de nuevos créditos para el pago de dicha nómina, encaminado a concretar la transición de los proyectos a los aliados.

3. ESTRUCTURAS DE NEGOCIO PROYECTADAS PARA INSTRUMENTAR EL PLAN DE REACTIVACIÓN DE PROYECTOS.

Las operaciones de crédito que se destinarán a reactivar algunos de los Proyectos, como se describirán a continuación, en los numerales sobre Estructuras, se surtirá siempre y cuando se perfeccionen las condiciones propias a que debe sujetarse cada operación de crédito para desembolsar los recursos (entre otras, pero sin limitarse a ellas, vigencia de las licencias, renovación de las pólizas de seguros, modificaciones a los contratos de fiducia, cancelación de garantías mobiliarias, constitución de garantías mobiliarias a favor de los nuevos fideicomisos), cuya instrumentación se encontrará soportada en los vehículos fiduciarios a través de los cuales se administra el proyecto, pero adicionalmente, se canalizarán los recursos de la Nueva Financiación; sin embargo, dependiendo de las necesidades del proyecto, de la evolución del mismo, de la participación de El Aliado o de

aspectos que Bancolombia determine como acreedor financiero por situaciones extraordinarias o sobrevinientes, podrá replantear o hacer ajustes en los modelos que se plantean a continuación.

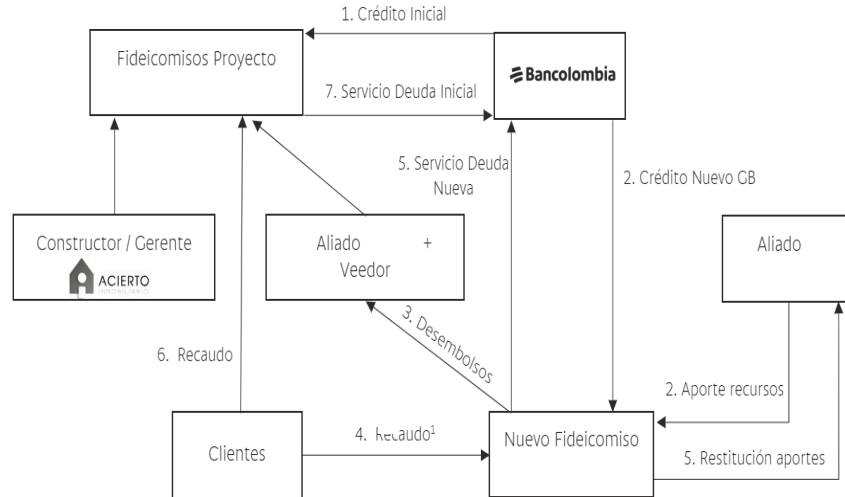
3.1. Estructura de negocio donde El Aliado es aportante de recursos:

Esquema en el cual se constituye el Nuevo Fideicomiso cuyo fondeo proviene de dos fuentes: (i) Crédito Capital de Trabajo Bancolombia y (ii) Aporte de recursos de El Aliado quien podrá ingresar o no como Fideicomitente en el Nuevo Fideicomiso; podría ingresar de manera individual o con otros Fideicomitentes analizados a satisfacción de Bancolombia.

Deudor de la Nueva Financiación: Nuevo Vehículo Fiduciario y éste último, a su vez obra como Acreedor del Fideicomiso Proyecto. Avaes de Inverfam S.A.S y Acierto Inmobiliario S.A.

Proyectos iniciales bajo esta estructura:

- 1. Guatapurí de la Cuenca Torre 1 y Torre 2** administrados a través del Fideicomiso Manzanares Guatapurí Tesorería y Fideicomiso Lote Villa obrando a través de su vocera la sociedad Alianza Fiduciaria S.A.
- 2. Lagos del Sur Torre 1 y Torre 2** administrados a través del Fideicomiso Lagos del Sur obrando a través de su vocera la sociedad Alianza Fiduciaria S.A.
- 3. Málaga Torre 6** administrado a través del Fideicomiso de Tesorería Territorio Aurora y del Fideicomiso Inmobiliario Territorio Aurora obrando a través de su vocera Acción Sociedad Fiduciaria S.A.



3.2. Estructura de negocio donde El Aliado es subcontratista del proyecto asumiendo los roles de constructor, gerente y/o comercializador:

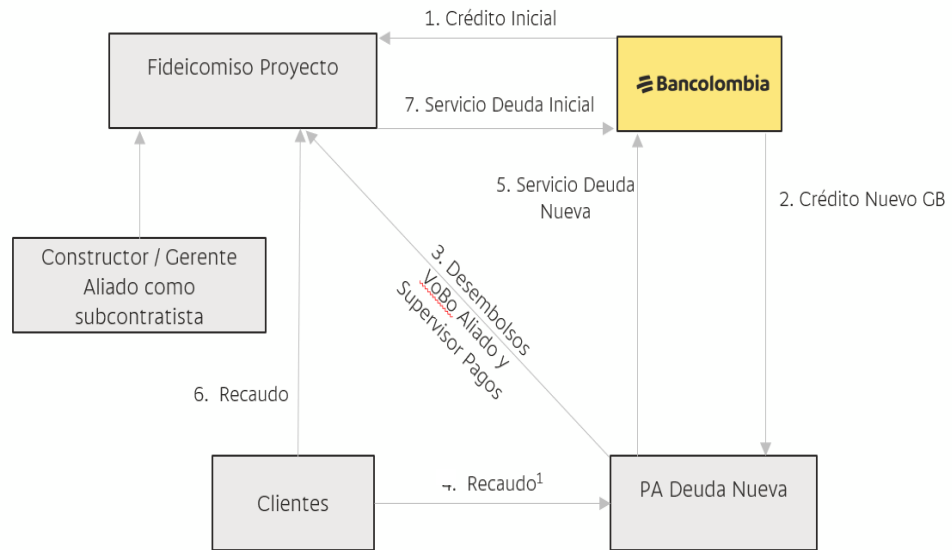
Esquema en el cual se constituye el Nuevo Fideicomiso cuyo fondeo proviene únicamente del Crédito Capital de Trabajo Bancolombia y cuyo fideicomitente es el Fideicomiso Proyecto. El Desembolso se dirige desde el Nuevo Fideicomiso hacia el Fideicomiso Proyecto con destinación específica para los costos de obra; en todo caso, el Fideicomiso Proyecto podrá emitir un mandato a favor del Nuevo Fideicomiso para que éste gire directamente a proveedores.

Deudor de la Nueva Financiación: Nuevo Vehículo Fiduciario. Avales de Inverfam S.A.S y Acierto Inmobiliario S.A.

Proyectos iniciales bajo esta estructura:

1. Primavera Country Life Torres 1, 2 y 3 administrados a través del Fideicomiso Primavera Country Life obrando a través de su vocera la sociedad Alianza Fiduciaria S.A.

2. Territorio Verde Torre 3 y 4 administrado a través del Fideicomiso de Tesorería Territorio Verde y del Fideicomiso Inmobiliario Territorio Verde obrando a través de su vocera Acción Sociedad Fiduciaria S.A



3.3. Estructuras de negocio por definir dependiendo de la necesidad y posibilidades de reactivación que tenga el Proyecto:

Bancolombia en los análisis puntuales de otros proyectos que se encuentren en Obra (Ver Cuadro 1), podrá optar por otras estructuras de negocio dependiendo la opción de ingreso de un nuevo Aliado y/o de las condiciones puntuales del proyecto. Ello podrá incluir, pero sin limitarse a ello, proyectos que no requieran de la constitución de un Nuevo Fideicomiso, proyectos en donde se constituya un Nuevo Fideicomiso pero donde no exista ni Aliado ni Subcontratista, proyectos en donde el Aliado se encuentre interesado en la adquisición en bloque del proyecto comprando la cartera de Bancolombia, entre otros.

Hasta la fecha se encuentran en curso de analizar los siguientes Proyectos en Obra conforme el estado que se detalle en el Cuadro 1, sin que aún se tenga una estructura establecida:

1. **Alejandría Vintage Etapas 4**
2. **Madera Fresca**
3. **Madera Nativa Torre 2**

Mi Mundo Etapa 2

La activación de este capítulo y los desembolsos de nueva financiación descritos para el rescate de proyectos dependerá en gran medida de la aprobación del presente acuerdo de reorganización, pero la aprobación del acuerdo no obliga ni contractual ni extracontractualmente a Bancolombia S.A. a realizar nuevos desembolsos, ya que estas estrategias dependen de que se cumplan las Condiciones Precedentes para los desembolsos, como por ejemplo el levantamiento de garantías mobiliarias que recaen sobre algunos de los proyectos mencionados en el cuadro 1-.

Primera nota aclaratoria para acreencia de quinta clase de Bancolombia: El pago de obligaciones a favor de Bancolombia se hará en UVR, teniendo en cuenta que los préstamos otorgados se establecieron bajo esta unidad de valor.

Segunda Primera nota aclaratoria para acreencia de quinta clase de Bancolombia: Los rendimientos en un sesenta por ciento (60%) de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen bajo el esquema de “backlog”, se destinarán exclusivamente para la atención y pago de los créditos y obligaciones a favor de Bancolombia.

5.2.2. Créditos a favor del FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM.

Se reconoce en la Calificación y Graduación de Créditos a favor del mencionado Fondo de Capital, cuya administración recae en cabeza de Corredores Davivienda S.A., las obligaciones como un crédito garantizado, en los términos de la Ley 1676 de 2013, conforme con las siguientes condiciones, términos y plazos:

1. Las obligaciones a cargo del Deudor derivadas del Contrato de Cesión No. 1 y (ii) el Contrato de Cesión No. 2 de derechos fiduciarios a favor del Fondo de Capital Privado TC Latam, ascienden acorte diecisiete (17) de agosto de 2023 a la suma de NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (COP \$95.572.119.356), que se compone de la suma de NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (COP \$94.576.039.644) por concepto de capital y NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DOCE PESOS M/CTE (COP \$996.079.712) por concepto de intereses, que se pagarán en los siguientes términos:

2. Venta de Cartera a favor de Promotora Campo Urbano S.A.S

Fondo de Capital Privado TC Latam y la sociedad Promotora Campo Urbano S.A.S., para la fecha de radicación de este Acuerdo de Reorganización en la Superintendencia de Sociedades, adelantan tratativas para que Campo Urbano S.A.S. adquiera el crédito concursal a favor de Fondo de Capital Privado TC Latam, a título de compraventa de cartera, por valor de DIEZ MIL MILLONES DE PESOS (COP \$10.000.000.000), correspondiente a un porcentaje de las obligaciones contenidas en el

Contrato de Promesa de Cesión de Derechos Fiduciarios suscrito el 30 de septiembre de 2020 y Contrato de Promesa de Cesión de Derechos Fiduciarios suscrito el 18 de agosto de 2021 entre Acreedor y el Deudor.

Inverfam se obliga a que el tercero, Campo Urbano S.A.S., adquiera la cartera en los términos indicados en esta cláusula y de conformidad con lo previsto en el artículo 1507 y siguientes del Código Civil.

En el evento que por cualquier circunstancia no se materialice la compraventa de cartera a más tardar el 15 de marzo de 2024, Inverfam deberá pagar la suma antes descrita el 15 de octubre de 2025, reconociendo una tasa de interés del 2% E.A, con la que se liquidarán trimestralmente los intereses así: desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha de inicio del procedimiento concursal, es decir, hasta el 18 de agosto de 2023; ii). desde la fecha anterior hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y hasta la fecha de pago de la obligación.

Los intereses causados en atención a la fórmula antes indicada se pagarán trimestralmente a partir del primer mes, contado desde la finalización del periodo de gracia y hasta el 15 de octubre de 2025.

En caso de incumplimiento de la obligación prevista en este ordinal el Acreedor tendrá la facultad de denunciar su incumplimiento ante la Superintendencia de Sociedades en los términos del artículo 46 de la Ley 1116 de 2006, salvo su decisión de conceder al Deudor una prórroga, cuyas condiciones serán definidas por el Acreedor o, bien, permitir que se constituya una garantía transitoria por parte del Deudor, sin que ello constituya incumplimiento al acuerdo de reorganización, y sin que sea necesaria su reforma.

3. Dación en Pago y Pago en Efectivo

Para el pago de la suma de VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (COP\$25.600.000.000), El Deudor realizará el pago al Acreedor de las obligaciones derivadas del Contrato de Cesión No. 1 y (ii) el Contrato de Cesión No. 2, mediante las siguientes modalidades definidas en los literales 3.1 y 3.2 que se relacionan a continuación:

3.1. Dación en pago

3.1.1. El Deudor transferirá a título de dación en pago al Acreedor, dentro del término adelante establecido, el derecho de dominio de los siguientes inmuebles:

- I. San Regis: El cincuenta y siete punto catorce por ciento (57.14%) de un lote de terreno que tiene un área aproximada de 25.595 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 020-90885 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Rionegro, por un valor de DOCE MIL MILLONES DE PESOS (\$12.000.000.000). El cuarenta y dos punto ochenta y seis por ciento (42.86%) le será transferido al actual acreedor hipotecario, en común y proindiviso.

Este inmueble se transferirá a un fideicomiso que será constituido por el Acreedor TC Latam y el actual acreedor hipotecario. El Acreedor TC Latam dentro de este fideicomiso tendrá el cincuenta y siete punto catorce por ciento (57.14%) de los derechos fiduciarios y de beneficio, y el actual acreedor hipotecario tendrá el cuarenta y dos punto ochenta y seis por ciento (42.86%) restante.

- II. Inmuebles ubicados en el Edificio Blue – Propiedad Horizontal ubicado en la Calle 132 A # 19 – 43 de la ciudad de Bogotá D.C., por un valor total de MIL CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.100.000.000), que se describen así:
- a. Apartamento 502: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20573359 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá (Norte), con un área aproximada de 163.00 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 1.537% del Edificio Blue – Propiedad Horizontal.
 - b. Parqueadero No. 96: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20573501 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá (Norte), con un área aproximada de 13.88 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 0.038 % del Edificio Blue.
 - c. Parqueadero No. 95: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20573500 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá (Norte), con un área aproximada de 11.50 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 0.031 % del Edificio Blue.
 - d. Depósito No. 9: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20573510 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá (Norte), con un área aproximada de 1.31 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 0.006 % del Edificio Blue.
- III. Inmuebles ubicados en el Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal, ubicados en la calle 18 sur C #43A 90 de Medellín, por un valor total de SEIS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$6.500.000.000), que se describen así:

a. Local 43A 90: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-973314 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, con un área aproximada de 36.15 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 0.3221% del Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal.

b. Local 43A 92: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-973313 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, con un área aproximada de 38.81 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 0.3458% del Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal.

c. Local 0118: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-1033707 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, con un área aproximada de 10.90 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 0.2189 % del Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal.

d. Local 129: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-973334 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, con un área aproximada de 347.85 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 0.9209 % del Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal.

e. Sótano útil 6: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-973691 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, con un área aproximada de 6.08 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 0.0118 % del Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal.

f. Parqueadero No. 223: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-973691 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, con un área aproximada de 6.08 metros cuadrados y con un coeficiente de copropiedad de 0.0118 % del Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal.

g. Parqueadero No. 283: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-1034826 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, con un área aproximada de 13.00 metros cuadrados del Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal.

h. Parqueadero No. 284: Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-1034827 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, con un área aproximada de 12.50 metros cuadrados del Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal.

3.1.2. El Deudor hará la entrega y tradición de los inmuebles descritos en los numerales anteriores libres de demandas, embargos, registro de demandas civiles, condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y, en general, libre de limitaciones o gravámenes. Por lo anterior, Bancolombia S.A u otro acreedor, se compromete a realizar la liberación de las hipotecas u otros gravámenes que recaigan sobre alguno de los inmuebles objeto de dación en pago.

3.1.3. Los costos de las transferencias y acuerdos plasmados en esta cláusula se adelantarán conforme con las disposiciones del artículo 68 de la Ley 1116 de 2006, en virtud del cual, para efectos de timbre, impuestos y derechos de registro el acuerdo de reorganización o las escrituras públicas otorgadas en su desarrollo o ejecución, serán documentos sin cuantía y estarán exentas de timbre. En caso que la Superintendencia de Sociedades no acepte la aplicación del mencionado artículo 68 de la Ley

1116 de 2006, Inverfam asumirá los costos y gastos correspondientes a la escrituración de las mencionadas daciones.

4. El Deudor cuenta con tres (3) meses a partir de la aprobación del Acuerdo de reorganización por parte de la Superintendencia de Sociedades, para dar cumplimiento a la presente cláusula y hacer la transferencia (real y material) de los inmuebles.

3.2. Pago en efectivo.

1. El Deudor se obliga al pago de DOS MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.000.000.000), el día en el cual se cumplan seis (6) meses contados a partir del 15 de noviembre de 2023.

2. El Deudor se obliga al pago de CUATRO MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$4.000.000.000), el día en el cual se cumplan doce (12) meses contados a partir del 15 noviembre de 2023.

3. El Deudor y Juan Carlos González Jaramillo, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.145.008 expedida en Medellín Antioquia, se obligan a suscribir y entregar al Acreedor un Pagaré con su respectiva Carta de Instrucciones que garantice el pago de la suma de SEIS MIL MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$6.000.000. 000.oo), conforme con los numerales 1 y 2 de este literal A2.

4. Adicionalmente, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 1116 de 2006, el Deudor pagará la suma dispuesta en el presente literal A2, con la prelación legal de las acreencias de primera clase fiscal, en los términos mencionados en los anteriores numerales, especialmente en la segunda nota aclaratoria del capítulo VI de este Acuerdo de Reorganización, y en contraprestación por la quita que se acepta otorgar

sobre el valor de la deuda, en los términos y condiciones que se describirán a continuación.

5. En caso de incumplimiento en el pago de las sumas contenidas en el presente literal, dará derecho al reconocimiento del Acreedor, una vez iniciado el proceso de liquidación judicial de Inverfam, además de cualquier valor pendiente de pago, a reclamar la suma de SEIS MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (COP \$6.000.000.000), manteniendo el crédito en la Primera Clase fiscal mencionado en el literal anterior para efectos del acuerdo de adjudicación.

4. Aplicación artículo 41 Ley 1116 de 2006: Otorgamiento de quita

De conformidad con el artículo 41 de la Ley 1116 de 2006, el Acreedor con el propósito de facilitar la finalidad del Acuerdo de Insolvencia de Inverfam y apoyar al mejoramiento del capital de trabajo y a la recuperación del Deudor, acepta otorgar una quita sobre el valor de la deuda, correspondiente a la suma de CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (COP\$59.972.119.356) que se compone de la suma de CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$58.976.039.644) por concepto de capital y la suma de NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE (COP\$ 996.077.912) por concepto de intereses, que se otorgará siempre que se cumpla íntegramente con las fórmulas de pago del presente Acuerdo, específicamente lo relativo a la venta de cartera a favor de Promotora Campo Urbano S.A.S, las daciones en pago y el pago en efectivo, sin perjuicio de lo estipulado en el respectivo Acuerdo de Entendimiento.

De manera que, solo al cumplimiento íntegro de las fórmulas de pago previstas a favor del Fondo de Capital Privado TC Latam en el presente capítulo, será posible para el Deudor contabilizar la quita otorgada.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las fórmulas de pago previstas en este capítulo a favor del Acreedor, Inverfam deberá pagar como crédito cierto garantizado en los términos de la Ley 1676 de 2013 el valor de CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$59.972.119.356), más cualquier otra suma de dinero pendiente de pago, la cual deberá ser pagada el 15 de octubre de 2025, reconociendo una tasa de interés del 2% E.A; con la que se liquidarán trimestralmente los intereses así: desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha de inicio del procedimiento concursal, es decir, hasta el 18 de agosto de 2023; ii). desde la fecha anterior hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y hasta la fecha de pago de la obligación.

Los intereses causados en atención a la fórmula antes indicada se pagarán trimestralmente a partir del primer mes, contado desde la finalización del periodo de gracia y hasta el 15 de octubre de 2025.

El Acreedor tendrá la facultad de denunciar su incumplimiento ante la Superintendencia de Sociedades en los términos del artículo 46 de la Ley 1116 de 2006, salvo su decisión de conceder al Deudor una prórroga, cuyas condiciones serán definidas por Fondo de Capital Privado TC Latam o, bien, permitir que se constituya una garantía transitoria por parte del Deudor, sin que ello constituya incumplimiento al acuerdo de reorganización, y sin que sea necesario su reforma.

C. Levantamiento de medidas cautelares y de Garantías Mobiliarias.

1. El Acreedor procederá a la solicitud de levantamiento de las Medidas Cautelares decretadas por la autoridad judicial que corresponda, y a la terminación de las Garantías Mobiliarias constituidas a su favor, así:

1.1. El Acreedor, inmediatamente a la radicación ante la Superintendencia de Sociedades del acuerdo de reorganización con las mayorías exigidas para su aprobación, procederá a instruir el levantamiento de las garantías mobiliarias otorgadas por el Deudor sobre los derechos fiduciarios de los Fideicomisos La Cuenca, Cedritos, Madera, Mi Ciudad, Alejandría de Sotavento y Azimut, y solicitará el levantamiento de las medidas cautelares que recaen sobre los derechos fiduciarios de dichos fideicomisos.

En el mismo momento del levantamiento de estas garantías, se procederá por Bancolombia S.A. a dar por terminada la hipoteca que actualmente recae sobre los inmuebles que se distinguen con los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-1034827, 001-973313, 001-973314, 001-973334, 001-973691, 001-1033707 y 001-1033746, ubicados en el Conjunto Inmobiliario Sao Paulo Plaza – Propiedad Horizontal en Medellín - Antioquia.

El Acreedor, a la aprobación del acuerdo de reorganización por parte de la Superintendencia de Sociedades procederá a solicitar el levantamiento, cancelación y terminación definitiva de las demás medidas cautelares decretadas, practicadas y realizadas en contra del deudor y, en la misma oportunidad, procederá con la cancelación de las demás garantías mobiliarias otorgadas por el Deudor en desarrollo de los Contratos de Cesión;

1.2. En todo caso, se deja presente que el Acreedor se obliga a realizar las gestiones necesarias para las respectivas cancelaciones; pero la fecha efectiva de cancelación de los gravámenes será de resorte exclusivo de la autoridad judicial competente para decretar los levantamientos y cancelaciones correspondientes.

D. Facultades del Acreedor ante el incumplimiento.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente Acuerdo de Reorganización a favor del Acreedor, inclusive, la de comprar la cartera a cargo de Promotora Campo Urbano S.A.S, cuyo cumplimiento está siendo garantizado por el Deudor, como una estipulación por otro, Fondo de Capital Privado TC Latam queda facultado a denunciar su incumplimiento ante la Superintendencia de Sociedades, para que en caso de verificado, se dé inicio al proceso de liquidación judicial en los términos del artículo 46 de la Ley 1116 de 2006.

5.2.3. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de Banco Davivienda S.A.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$84.581.784.348.00, crédito este de quinta clase, teniendo en cuenta que de ese valor la suma de COP\$283.253.768.00 corresponde a pasivo propio de Inverfam y el valor diferencial, esto es la suma de COP\$84.298.530.580.00 corresponde a obligaciones avaladas por Inverfam.

Los deudores principales de estas obligaciones son los Fideicomisos constituidos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, que están en cabeza o son administrados por Alianza Fiduciaria S.A. y Acción Fiduciaria

S.A., teniendo en cuenta que las Promotoras denominadas Promotora Inmobiliaria Dublin S.A.S., Promotora Inmobiliaria La Luz S.A.S., Promotora Inmobiliaria Aragón S.A.S. y Promotora Inmobiliaria Mi Casa S.A.S. estarán a cargo del desarrollo inmobiliario de los proyectos denominados Dublin, Bosques La Luz, Aragón y Atalaia, respectivamente.

Debe tenerse en cuenta que cada proyecto inmobiliario generará las siguientes fuentes de pago que atenderán el crédito de Banco Davivienda, a saber:

i). Proyecto Atalia: Las deudas u obligaciones generadas por el proyecto inmobiliario Atalaia ascienden a la suma de COP\$18.663.527.260. Este proyecto es desarrollado por Promotora Inmobiliaria Mi Casa S.A.S., cuyo fideicomiso se denomina “Fideicomiso Atalaia”, administrado por Alianza Fiduciaria S.A.S.

Por lo tanto, esta obligación será asumida por el fideicomiso “A2”, cuyo fideicomitente es Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., como nuevo deudor de estas obligaciones con base en la cesión del crédito constructor otorgado por Banco Davivienda, cesión que se materializará en el mes siguiente a la aprobación de este Acuerdo de Reorganización.

ii). Proyecto Dublin. Con la fuente de pago se estima obtener, por medio de **recaudo de cartera** de la Torre 1 y 2, unos recursos por el monto de COP\$20.608.502.799, que se esperan recaudar a más tardar en el mes de diciembre de 2025.

Frente a la otra fuente de pago referente a **la comercialización de inventario**, se tienen unos bienes inmuebles valorados comercialmente en

un monto de COP\$25.616.825.000, los cuales se estiman vender o hacer líquidos a más tardar en el mes de diciembre del año 2025.

Otra fuente de pago será la **estrategia comercial** con la que se estima generar unos ingresos por valor aproximado de COP\$11.920.304.294.

Esta estrategia comercial se enfocará en fortalecer los canales de comunicación con los compradores, restableciendo así la confianza en el proyecto, justificando entonces la necesidad de reajustar precios para la solución del proyecto. Vale la pena anotar que aún después del ajuste de precio, se espera que los compradores perciban una valorización de sus inmuebles en comparación con inmuebles similares en términos de ubicación y características.

Inverfam, junto con la Promotora a cargo de este proyecto, realizará las debidas gestiones con el Banco Davivienda o un Aliado o inversionista estratégico a efectos de lograr la consecución de recursos económicos que logren financiar el desarrollo y ejecución de este proyecto a través de los vehículos u operaciones crediticias correspondientes, en un rango estimado de COP\$21.010.000.000, haciendo los calculos y analisis debidos para valorar la viabilidad de este proyecto.

iii). Proyecto Aragón: El **recaudo de cartera e inventario de activos (inmuebles)** de la Torre 1 y 2, como fuentes de pagos, generarán, a modo de estimación, unos recursos económicos por el monto de COP\$55.064.503.026, que se esperan recaudar a más tardar en el mes de diciembre de 2025.

Como fuente de pago, además, se harán **reajustes en los valores de inmuebles tipo VIS**, conforme con el aumento que anualmente tenga el salario mínimo mensual legal vigente conforme con las disposiciones

normativas del Gobierno Nacional, desde la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización hasta la fecha de escrituración, reajuste que se estima o proyecta por un valor de COP\$8.491.061.220.

Cabe aclarar que para la obtención de los recursos o de hacer realizables las mencionadas fuentes de pago, se necesitará el ingreso de nuevos recursos, por medio de operaciones de crédito para el desarrollo de los respectivos proyectos, por un monto estimado de COP\$20.461.971.778.

iv). Proyecto Bosques de la Luz: Con el **recaudo de cartera** de la Torre 1 y 2, como fuente de pago, se estima recaudar unos recursos por el monto de COP\$32.649.649.273, que se esperan recaudar a más tardar en el mes de diciembre de 2025.

Frente a la otra fuente de pago referente a **la comercialización de inventario**, se tienen unos bienes inmuebles valorados comercialmente en un monto de COP\$19.372.000.000, los cuales se estiman vender o hacer líquidos a más tardar en el mes de diciembre de 2025.

Otra fuente de pago será la **estrategia comercial** con la que se estima generar unos ingresos por valor aproximado de COP\$6.907.218.431.

Esta estrategia comercial se enfocará en fortalecer los canales de comunicación con los compradores, restableciendo así la confianza en el proyecto, justificando entonces la necesidad de reajustar precios para la solución del proyecto. Vale la pena anotar que aún después del ajuste de precio, se espera que los compradores perciban una valorización de su inmueble en comparación con inmuebles similares en términos de ubicación y características.

Inverfam, junto con la Promotora a cargo de este proyecto, realizará las debidas gestiones con el Banco Davivienda a efectos de lograr la consecución de recursos económicos que logren financiar el desarrollo y ejecución de este proyecto, a través de los vehículos u operaciones crediticias correspondientes, en un rango estimado de COP\$30.026.000.000, haciendo los cálculos y análisis debidos para valorar la viabilidad de este proyecto.

De otro lado, el crédito directo de Inverfam, por el monto señalado en la parte inicial de este numeral, por valor de COP\$283.253.768, tendrá como fuente de pago los recursos generados por los excedentes o resultados que se deriven de los proyectos en desarrollo donde Inverfam tiene participación, recursos que se obtendrán, de acuerdo con las proyecciones, en los años 2030 a 2034, reconociendo una tasa de interés del 2% E.A. para los dos primeros años después de aprobado este Acuerdo y una tasa del 3% E.A. para el tercer año de ejecución del Acuerdo, intereses que se pagarán de forma trimestral luego de transcurrido o finalizado el periodo gracia.

5.2.4. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de Banco de Bogotá S.A.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$77.827.776.642.00, crédito este de quinta clase, teniendo en cuenta que de ese valor la suma de COP\$2.734.450.871.00 corresponde a pasivo propio de Inverfam y el valor diferencial, esto es la suma de COP\$75.093.325.771 corresponde a obligaciones avaladas por Inverfam.

Los deudores principales de estas obligaciones son los Fideicomisos constituidos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, que están en

cabeza o son administrados por Alianza Fiduciaria S.A., teniendo en cuenta que las Promotoras denominadas Promotora Inmobiliaria Reserva San José S.A.S., Promotora Inmobiliaria Flora S.A.S., Promotora Inmobiliaria 20 de julio S.A.S. y Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S. estarán a cargo del desarrollo inmobiliario de los proyectos denominados Natura, Flora, 20 de julio y Paradise Country, respectivamente.

Debe tenerse en cuenta que cada proyecto inmobiliario generará las siguientes fuentes de pago que atenderán el crédito de Banco de Bogotá, los cuales son:

i). Proyectos Paradise Country y 20 de Julio: Estos proyectos tendrán, como fuente de pago para la deuda por un valor de COP\$49.610.109.187, la asunción de deuda a cargo de Avenida Capital, como nuevo cesionario y deudor de estas obligaciones, con base en una cesión del crédito constructor otorgado por Banco de Bogotá S.A.

ii). Proyecto Flora: Para este proyecto se estima un **recaudo de cartera** por un valor de COP\$52.543.194.206, el cual se espera recaudar a partir del mes de diciembre del año 2025.

Otra fuente de pago para este proyecto será la **comercialización de inventario** por unos inmuebles por valor comercial de COP\$3.662.238.832, recursos que se estiman líquidos a partir de diciembre del año 2025.

Como fuente de pago, además, se harán **reajustes en los valores de inmuebles tipo VIS**, conforme con el aumento que anualmente tenga el salario mínimo mensual legal vigente conforme con las disposiciones normativas del Gobierno Nacional, desde la fecha de aprobación de este

Acuerdo de Reorganización hasta la fecha de escrituración, reajuste que se estima o proyecta por un valor de COP\$14.814.000.000.

Cabe aclarar que para la obtención de los recursos o de hacer realizables las mencionadas fuentes de pago, se necesitará el ingreso de nuevos recursos, por medio de operaciones de crédito, para el desarrollo de los respectivos proyectos, por un monto estimado de COP\$56.600.000.000.

iii). Proyecto Natura: Para el desarrollo de este proyecto inmobiliario, Inverfam gestionará, bajo la debida diligencia, en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la aprobación de este Acuerdo de Reorganización, la consecución de un Aliado estratégico o inversionista que pueda brindar los recursos necesarios que generen la suficiente viabilidad a efectos de obtener las fuentes de pago que lo financien.

De otro lado, el crédito directo de Inverfam, por el monto señalado en la parte inicial de este numeral, por valor de COP\$2.734.450.871, como crédito quirografario, tendrá como fuente de pago los recursos generados por los excedentes o resultados que se deriven de los proyectos en desarrollo donde Inverfam tiene participación, recursos que se obtendrán, de acuerdo con las proyecciones, en los años 2030 a 2034, reconociendo una tasa de interés del 2% E.A. para los dos primeros años después de aprobado este Acuerdo y una tasa del 3% E.A. para el tercer año de ejecución del Acuerdo, intereses que se pagarán de forma trimestral luego de transcurrido o finalizado el periodo gracia.

5.2.5. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de Banco ITAÚ S.A.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$77.442.107.585.00, crédito este de quinta clase.

El deudor principal de estas obligaciones es el Fideicomiso denominado “Palmas K7”, constituido para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios denominados “Access” y “Podium”, fideicomiso administrado por Acción Fiduciaria S.A., cuyo desarrollador es Promotora Inmobiliaria K7 S.A.S. Sobre los proyectos inmobiliarios en cuestión, se aclara lo siguiente:

A. Proyecto inmobiliario “Access”:

i). Etapa Torre I y Torre II: Las fuentes de pago con las cuales se responderá por las obligaciones para con Itaú, serán las siguientes:

1. Recaudo de cartera: Por recaudo de cartera se espera recibir unos recursos económicos por valor de COP\$4.096.398.797, recursos que se esperan obtener en un plazo de 12 meses calendario contados a partir del 1 de enero de 2024, bajo la condición que se haga la escrituración y entrega a los compradores.

2. Estrategias comerciales: Se proyecta que la estrategia comercial genere unos ingresos por valor aproximado de COP\$12.467.824.905.

Esta estrategia comercial se enfocará en fortalecer los canales de comunicación con los compradores, restableciendo así la confianza en el proyecto, justificando entonces la necesidad de reajustar precios

para la solución del proyecto. Vale la pena anotar que aún después del ajuste de precio, se espera que los compradores perciban una valorización de su inmueble en comparación con productos similares en términos de ubicación y características.

3. Leasing: Banco Itaú aprobó a favor de Promotora Inmobiliaria K7 una operación de leasing sobre 60 inmuebles, de los cuales 26 corresponden a oficinas y 34 correspondientes a parqueaderos, ubicados en el Proyecto Inmobiliario “Access Point” Torres I y II, los cuales se encuentran como bienes fideicomitidos en el fideicomiso denominado “K7”, cuyo administrador es la sociedad Acción Fiduciaria S.A., operación que tiene un valor de COP\$13.676.250.000.

En esta operación actúa como locatario la Promotora Inmobiliaria K7, destacando que esta operación deviene de un contrato de mutuo denominado “crédito constructor”, celebrado antes del inicio de este proceso de insolvencia entre Banco Itaú y la Promotora Inmobiliaria K7, siendo unos de sus avalistas Inverfam, en donde los mencionados inmuebles sirven como garantía hipotecaria de respaldo a dicho crédito.

El plazo de esta operación de leasing se establece por dos años a partir de la instrumentalización de la operación de leasing o, lo que es lo mismo, la elaboración y firma de los respectivos contratos que formalicen dicha operación, con un periodo de gracia de no pago de capital ni de intereses de toda naturaleza, por un lapso de 12 meses contados a partir de dicha instrumentalización.

En dicha operación de leasing se hará efectiva la opción de compra sobre los inmuebles y a favor de la locataria, esto es de la Promotora

Inmobiliaria K7, por el 50% del valor del leasing, teniendo en cuenta que los flujos generados por el arrendamiento de los futuros inmuebles objeto de la operación de leasing serán fuentes de pago de los cánones de leasing generados por esta misma operación.

4. Inventario: Se tienen como activos en inventario seis (6) locales comerciales [pendiente describió nomenclatura, ubicación, folio de matrícula inmobiliaria y número catastral], por un valor comercial COP\$5.350.550.000, el cual se comercializará y hará líquido para el pago de las obligaciones a favor de Banco Itaú, en un plazo de veinticuatro (24) meses a partir del 1 de enero de 2024.

ii). Etapa Torre III: Las fuentes de pago con las cuales se responderá por las obligaciones para con Itaú, serán las siguientes:

1. Desarrollo futuro de etapa torre III del proyecto “Access”.

Inverfam, junto con la Promotora a cargo de este proyecto, realizará las debidas gestiones con el Banco Itaú o un Aliado o inversionista estratégico a efectos de lograr la consecución de recursos económicos que logren financiar el desarrollo y ejecución de esta etapa III, a través de los vehículos u operaciones crediticias correspondientes, haciendo los cálculos y análisis debidos para valorar la viabilidad de este proyecto.

En razón de esta fuente de pago y si se logra desarrollar este proyecto, se estima que podrían obtenerse unos recursos económicos por el monto de COP\$11.334.694.705, suma que se obtendrá a más tardar el 30 de diciembre de 2027.

Para todos los efectos, las obligaciones a favor de Itaú se encuentran garantizadas por un gravamen hipotecario de mayor extensión sobre el lote del proyecto IV.

B. Proyecto inmobiliario “Podium”:

i). Torres de apartamentos: Las fuentes de pago con las cuales se responderá por las obligaciones para con Itaú por medio de este proyecto inmobiliario, serán las siguientes:

1. Recaudo de cartera: Por recaudo de cartera se espera recibir unos recursos económicos por valor de COP\$21.120.033.719, recursos que se esperan obtener en un plazo de 12 meses calendario contados a partir del 1 de enero de 2024, bajo la condición que la obra se ejecute, termine, se haga la escrituración y entrega a los compradores.

2. Estrategias comerciales: Se proyecta que la estrategia comercial genere unos ingresos por valor aproximado de COP\$4.898.007.613.

Esta estrategia comercial se enfocará en fortalecer los canales de comunicación con los compradores, restableciendo así la confianza en el proyecto, justificando entonces la necesidad de reajustar precios para la solución del proyecto. Vale la pena anotar que aún después del ajuste de precio, se espera que los compradores perciban una valorización de su inmueble en comparación con productos similares en términos de ubicación y características.

3. Inventario: Se tienen como activos en inventario cuatro (4) apartamentos [pendiente describió nomenclatura, ubicación, folio de matrícula inmobiliaria y número catastral], por un valor comercial

COP\$4.800.000.000, el cual se comercializará y hará líquido para el pago de las obligaciones a favor de Banco Itaú, en un plazo de veinticuatro (24) meses a partir del 1 de enero de 2024.

5.2.6. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de Banco de Occidente S.A.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$12.778.693.883.00, crédito este de quinta clase, teniendo en cuenta que de ese valor la suma de COP\$1.566.661.326.00 corresponde a pasivo propio de Inverfam y el valor diferencial, esto es la suma de COP\$11.244.179.883.00 corresponde a obligaciones avaladas por Inverfam.

A. Créditos directos a cargo de Inverfam a favor de Banco de Occidente S.A.

Este crédito, por el monto señalado anteriormente, se deriva de operación de crédito con Banco de Occidente S.A., crédito que se pagará entre el mes de diciembre de 2030 a diciembre de 2034, con una tasa de interés del 2% E.A. para los primeros dos años después de aprobado el Acuerdo y una tasa del 3% E.A. al tercer año de aprobación y ejecución del acuerdo, hasta que se pague este crédito, intereses que se pagarán en el mismo periodo estipulado para el pago del capital, de forma trimestral.

b. Créditos garantizados o avalados por Inverfam a favor de Banco de Occidente S.A.

i). Respecto de los créditos de leasing para con Banco de Occidente S.A. a cargo de Promotora Inmobiliaria Flora S.A.S. y avalado por Inverfam;

Estas obligaciones tienen un monto de COP\$359.263.087 [en conciliación], por concepto de cánones causados y no pagados por ese leasing.

Estos créditos se pagarán entre el mes de diciembre de 2030 a diciembre de 2034, con una tasa de interés del 2% E.A. para los primeros dos años después de aprobado el Acuerdo y una tasa del 3% E.A. al tercer año de aprobación y ejecución del acuerdo, hasta que se pague este crédito, intereses que se pagarán en el mismo periodo estipulado para el pago del capital, de forma trimestral.

ii). Respecto de los créditos de leasing para con Banco de Occidente S.A. a cargo de Promotora Inmobiliaria Country Life S.A.S. y avalado por Inverfam. Estas obligaciones tienen un monto de COP\$26.063.975 [en conciliación], por concepto de cánones causados y no pagados por ese leasing.

Estos créditos se pagarán entre el mes de diciembre de 2030 a diciembre de 2034, con una tasa de interés del 2% E.A. para los primeros dos años después de aprobado el Acuerdo y una tasa del 3% E.A. al tercer año de aprobación y ejecución del acuerdo, hasta que se pague este crédito, intereses que se pagarán en el mismo periodo estipulado para el pago del capital, de forma trimestral.

iii). Respecto de los créditos de Fideicomiso Sereno avalados por Inverfam: El deudor principal de estas obligaciones avaladas por Inverfam es el Fideicomiso constituido para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios denominados “Sereno”, que tiene un valor de [en conciliación] el cual está en cabeza o es administrado por Alianza Fiduciaria S.A., teniendo en cuenta que la desarrolladora de ambos proyectos es la Promotora Inmobiliaria Sereno S.A.S.

Se destaca que los recursos obtenidos por el recaudo de cartera que se proyectarán a continuación serán destinados para lograr la escrituración de ochenta y seis (86) unidades inmobiliarias de los compradores vinculados al proyecto inmobiliario de “Serenio”.

A. Recaudo de cartera.

En razón de esta fuente de pago, se espera recibir unos recursos económicos por el monto de COP\$2.109.101.882.00, en un plazo de cuatro (4) meses contados a partir de la aprobación del Acuerdo de Reorganización, destacando que esta obligación será asumida por Promotora Inmobiliaria Sereno S.A.S., condicionado a que se haga la debida escrituración de los inmuebles.

B. Comercialización de inventario.

En razón de esta fuente de pago, se espera recibir unos recursos económicos por el monto de COP\$4.396.100.000.00, en un plazo de un (1) año contado a partir de la aprobación del Acuerdo de Reorganización, destacando que esta obligación será asumida por Promotora Inmobiliaria Sereno S.A.S.

5.2.7. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de acreedores propios de Inverfam.

Estas obligaciones corresponden a créditos propios de Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$19.641.125.938.00, créditos estos de quinta clase a favor de GONZALEZ HURTADO ALEJANDRO, GONZALEZ JARAMILLO JUAN CARLOS, FONDO NACIONAL DE GARANTIAS SA, DELOITTE Y TOUCHE LTDA, CENTRO COMERCIAL AVENTURA, AZ REGION ANDINA SAS, AVENIDA COLOMBIA

MANAGEMENT COMPANY S.A.S, TOP ASESORIAS Y CONSULTORIAS SAS, JCAD SAS, BRC INVESTOR SERVICES SA, BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA SA, PRESTIGIO FORMACION EJECUTIVA SAS, LEGALES BO SAS, GENERACIONES JCM SAS, DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES DE COLOMBIA SA, PABZ SAS, BRAVO RESTREPO CARLOS ENRIQUE, GARTNER, ABOGADOS CONSULTORES SAS, NEGOCIOS RAER SAS, SERVI SYSTEMLAN LTDA, MEJIA BRAVO ABOGADOS SAS, CONJUNTO SAN LUCAS PLAZA P.H, HEMISFERIO PUBLICIDAD S A S, RISKS INTERNACIONAL SAS, ANA VILLA MEJIA S A S, MEJIA ECHAVARRIA EDUARDO, GOMEZ PINZON ABOGADOS SAS, ECCOLO COMUNICACIONES SAS, SAO PAULO PLAZA, INVERSIONES VELASQUEZ ARANGO SAS, ANGULAR GRUPO INMOBILIARIO S.A.S, YEPES JIMENEZ CARLOS RAUL, INVERSIONES T.R.T. LTDA, DIANA PEREZ SAS, PALACIO GOMEZ GABRIEL HORACIO, PARCELACIÓN MESAGUAMO PH, GREEN CAPITAL GROUP SAS, VIAJES VERACRUZ, POSADA GUTIERREZ JUAN DAVID, LUMIKO COLOMBIA SAS, PREX TECHNOLOGIES SAS, ADVENTU INMOBILIARIA SAS, CONASEO SAS, ALIANZA FIDUCIARIA S.A, INVERSIONES TRT SAS, ALMACEN PANAMERICANO SAS, URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BLUE PH, ASESORIAS Y CONSULTORIAS INTEGRALES ASCIS SAS, COPIERS MARKET EU, BUENDIA HERNANDEZ LIVINSTONG, CONSTRUCCIONES ECOC SAS, ALIANZA FIDUCIARIA SA, ORGANIZACION GESTION HUMANA LTDA, ETB SA ESP y SERVI IMAGENES SAS.

Como fórmula de pago, a modo de refinanciación frente al total del pasivo para estos créditos, estos se pagarán, tanto por capital como por intereses, de forma trimestral, a partir del 30 de diciembre de 2030 al 30 de diciembre de 2034 y se establece una tasa del 2% E.A. aplicada en los dos años

siguientes a la aprobación del Acuerdo y se aplicará una tasa del 3% E.A. a partir del tercer año contado desde la aprobación del Acuerdo, con la cuales se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y conforme con el proyecto de flujo de caja y los márgenes estipulados allí o los intereses generados hasta el pago de la obligación.

5.2.8. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de acreedores avalados por Inverfam.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$51.422.236.827.00, créditos estos de quinta clase a favor de los siguientes acreedores:

5.2.8.1. Crédito de quinta clase a favor de Avenida Colombia PEF.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$11.035.000.000.00, crédito este de quinta clase.

Como fórmula de pago, a modo de refinanciación, el cual se pagará de forma trimestral a partir del 30 de diciembre de 2030 al 30 de diciembre de 2034 y se establece una tasa del 2% aplicada en los dos años siguientes a la aprobación del Acuerdo y se aplicará una tasa del 3% a partir del tercer año contado desde la aprobación del Acuerdo, con la cuales se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio

de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y conforme con el proyecto de flujo de caja y los márgenes estipulados allí o hasta el pago de la obligación.

5.2.8.2. Crédito de quinta clase a favor de CASCO AVENIDA PARTNERS.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$6.039.250.000.oo crédito este de quinta clase.

La fórmula de pago para este crédito será conforme con los rendimientos que se generen a favor de Inverfam por su participación en las Promotoras [pendiente] que desarrollen proyectos inmobiliarios, crédito que se pagará en cuotas trimestrales, tanto por capital como por intereses, a partir del 30 de diciembre de 2030 y 30 de diciembre de 2034, teniendo en cuenta una tasa del 2% E.A. para los dos primeros años después de aprobado este Acuerdo y una tasa del 3% E.A. para el tercer año de ejecución del Acuerdo, tasas con las que se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y conforme con el proyecto de flujo de caja y los márgenes estipulados allí hasta el pago de la obligación.

5.2.8.3. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de ALTTOS S.A.S. y JASICAROS S.A.S.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$9.001.461.344.00, créditos estos de quinta clase y del cual COP\$4.500.730.672.00 corresponden a ALTTOS S.A.S. y el diferencial, esto es el valor de COP\$4.500.730.672.00 a favor de JASICAROS S.A.S.

La fórmula de pago para este crédito será conforme con los rendimientos que se generen a favor de Inverfam por su participación en las Promotoras que desarrollen proyectos inmobiliarios, crédito que se pagará en cuotas trimestrales, tanto por capital como por intereses, a partir del 30 de diciembre de 2030 y 30 de diciembre de 2034, teniendo en cuenta una tasa del 2% E.A. para los dos primeros dos las después de aprobado este Acuerdo y una tasa del 3% E.A. para el tercer año de ejecución del Acuerdo, tasas con las que se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así:

- i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023);
- ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y;
- iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y conforme con el proyecto de flujo de caja y los márgenes estipulados allí hasta el pago de la obligación.

5.2.8.4. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de IRIS CF COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A. y GRUPO ALTICA S.A.S.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$4.196.525.483.00, créditos estos de quinta clase y del cual

COP\$3.152.571.296.00 corresponden a IRIS CF COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A. y el diferencial, esto es el valor de COP\$1.043.954.187.00, a favor de GRUPO ALTICA SAS.

La forma de pago de estas obligaciones serán asumidos por los deudores principales de estas obligaciones avaladas, así:

Se pagará el 50% de la obligación a favor de Grupo Altica como el 50% de la obligación a favor de IRIS CF COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A., con la venta de los proyectos de Otoño y Verano, proyectos inmobiliarios que se desarrollaran, bajo esquema “backlog”, conforme con los términos del capítulo VIII de este Acuerdo de Reorganización, destacando que este pago que se efectuará a partir del segundo mes de haberse aprobado este Acuerdo de Reorganización y el porcentaje restante para cada una de las acreedoras se pagará por medio de la generación correspondiente a Inverfam, dependiendo del desarrollo real efectivo y real de proyectos.

Se establece el reconocimiento para una y otra obligación, un interés del 2% E.A. para los dos primeros años de aprobado este acuerdo y del 3% E.A. para el tercer año de ejecución del mismo.

Con estas tasas se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y conforme con el proyecto de flujo de caja y los márgenes estipulados allí hasta el pago de las obligaciones.

En contraprestación a esta forma de pago, ambos acreedores se comprometen a levantar o cancelar las garantías mobiliarias que recaen sobre derechos fiduciarios de la Promotora Inmobiliaria Country Life S.A.S., una vez se le pague a estos acreedores el 50% de sus créditos, conforme con las consideraciones expuestas anteriormente.

5.2.8.5. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de Liliana Yaneth Betancourt Saldarriaga.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de créditos, de COP\$1.750.000.000.00, créditos estos de quinta clase.

Como fórmula de pago, a modo de refinanciación frente al total del pasivo para este crédito, el cual se pagará de forma trimestral a partir del 30 de diciembre de 2030 al 30 de diciembre de 2034 y se establece una tasa del 2% E.A. aplicada en los dos años siguientes a la aprobación del Acuerdo y se aplicará una tasa del 3% E.A. a partir del tercer año contado desde la aprobación del Acuerdo, con la cuales se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente los intereses causados así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este NEAR (18 de agosto de 2023); ii). desde la fecha en que se dio inicio a este NEAR hasta la aprobación del Acuerdo de Reorganización y; iii). desde la fecha en que se apruebe el Acuerdo y conforme con el proyecto de flujo de caja y los márgenes estipulados allí o hasta el pago de la obligación.

5.2.8.6. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de Taurus Capital S.A.S. y otros acreedores.

Estas obligaciones corresponden a créditos avalados por Inverfam, por un monto reconocido, conforme con el proyecto de calificación y graduación de

créditos, de COP\$19.400.000.000.oo, créditos estos de quinta clase a favor de Taurus Capital S.A.S., SGS SUR S.A.S., Fabio Cadavid Gonzalez, Invermur S.A., Mercedes Gómez Jaramillo, Susana Patiño Gómez, Carlos Mario Mejia Velez, Montelupone S.A.S., Magata S.A.S., Maria Isabel Gutierrez Restrepo, COLLETIA SAS, Terralunia S.A.S., Ricardo Jaramillo Vélez, Maria Paula Montoya Bayona, Viaje Palomares S.A.S., Inversiones Maria Alvarez y Cia S.A.S., TECH INNOVATION GROUP S.A.S. (antes Covachel S.A.S.), Poliseguros Asesores en Seguros LTDA., Inversiones Partager S.A.S., Juan David Ocampo Barrera, Gamados S.A.S., Nemur e Hijos S.A.S., Olartepe S.A.S., Catalina Perez Abada, Helena Abad Villa, Paulina Olarte Perez, Jost Inversiones S.A.S., Global Inversiones y Cia S.A.S.

Los deudores principales de estas obligaciones son las sociedades Acierto Inmobiliario S.A.S., por un valor adeudado de COP\$7.070.000.000.oo y, de otro lado, Promotora Inmobiliaria Dublín S.A.S. por un valor de COP\$12.330.000.000.oo y serán estas sociedades quienes asuman directamente el pago de estas obligaciones a través de la ejecución de una garantía que se tiene en algunos proyectos inmobiliarios, obligación que se estima pagar en un lapso de 6 meses contados a partir de la aprobación de este Acuerdo de Reorganización.

Nota final aclaratoria del acápite del capítulo de créditos quirografarios:

Tener en cuenta que en la quinta clase se refleja un valor de Treinta y Un Mil Quinientos Cincuenta y Cinco Millones Doscientos Noventa y Ocho Mil Ochocientos Siete Pesos Moneda Corriente (COP\$31.555.298.807.oo) como pasivo propio de Inverfam, no obstante ese pasivo está en cabeza del Fideicomiso Alejandría de Sotavento Vintage Azimut, constituido y administrado por Acción Fiduciaria S.A., por lo que dicho pasivo es reflejado por Inverfam en su contabilidad dada su calidad de fideicomitente en el

mencionado Fideicomiso Alejandría de Sotavento Vintage Azimut y por tanto esa obligación se refleja en sus Estados Financieros.

6. Créditos postergados.-

A continuación se relacionan los siguientes créditos que se tratarán como postergados, conforme con el artículo 69 de la Ley 1116 de 2006:

1. Créditos laborales a favor de Juan Carlos González Jaramillo y de Alejandro González Hurtado, ambos por un valor de COP\$416.273.597, por concepto de salarios y prestaciones sociales.

2. Créditos de segunda clase, garantizados con garantía mobiliaria, a favor de Promotora Inmobiliaria La Cordialidad S.A.S., Promotora inmobiliaria Paradise S.A.S., Promotora Inmobiliaria 20 de Julio S.A.S. y Promotora Inmobiliaria Mi Casa S.A.S., como acreedores subrogatarios de Avenida Capital, por valor de COP\$159.545.840.000.

3. Créditos de quinta clase, a favor de Juan Carlos González Jaramillo y de Alejandro González Hurtado, ambos por un valor de COP\$17.321.240.796, obligación que deviene de préstamos para capital de trabajo para la compañía.

Estos créditos se pagarán entre el mes de diciembre de 2034 a diciembre de 2037, con una tasa de interés del 2% E.A. para los primeros dos años después de aprobado el Acuerdo y una tasa del 3% E.A. al tercer año de aprobación y ejecución del acuerdo, hasta que se pague este crédito, intereses que se pagarán en el mismo periodo estipulado para el pago del capital.

Capítulo VII.- Salvaguardias.

1. Se podrá hacer uso de prórrogas parciales (salvaguardia) por un plazo máximo de 30 días y máximo por 2 veces durante la vigencia del Acuerdo, que no podrán ser acumulables ni consecutivas ni afectará el plazo final del acuerdo. Para el uso de la salvaguardia por segunda vez, Inverfam debe haber cumplido a cabalidad los términos de la primera salvaguardia o prórroga parcial.
2. El Deudor comunicará por medios electrónicos a los acreedores del uso de la salvaguarda con al menos treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de cumplimiento del respectivo plazo, término o condición.
3. El uso de prórrogas o salvaguardias consagradas en los anteriores numerales deberá ser comunicado por Inverfam al Comité de Acreedores y a la Superintendencia de Sociedades con al menos treinta (30) días calendario de antelación al uso de prórrogas o salvaguardias, con la indicación de las razones por las cuales se invoca la salvaguardia.

Capítulo VIII.- Condiciones y términos para desarrollo de “backlog”.

Para el desarrollo del backlog de proyectos, como una de las fuentes de pago y financiamiento de este Acuerdo de Reorganización, estará presente, como aliado estratégico e inversionista, la sociedad Tierra Grata [pendiente ampliación de términos], entre otros aliados e inversores, quienes en conjunto con Inverfam y/o las Promotoras brindarán sus esfuerzos y conocimiento para el desarrollo y debida ejecución de los proyectos inmobiliarios que están en etapa de estructuración y construcción, aportando a este cometido, a modo de inversión, diferentes recursos económicos, inversión que tendrá como contraprestación la retribución a favor de dichos aliados a partir de un porcentaje de participación aplicado sobre las utilidades que genere cada proyecto inmobiliario.

Los proyectos inmobiliarios cuyo desarrollo y ejecución estarían a cargo de los inversionistas y aliados serán los siguientes:

- Banco de tierras Mi Ciudad.
- Banco de tierras Tejar.
- Proyecto Viena.
- Proyecto Entre Lomas.
- Proyecto Flora y Natura.
- Proyecto Verano.
- Proyecto Otoño.
- Proyecto Vive.
- Proyecto Atmósfera.
- Proyecto Bosques de La Luz.

Se aclara que cada uno de los proyectos inmobiliarios cuenta con su propio fideicomiso, los cuales se encuentran administrados por las sociedades Alianza Fiduciaria S.A., siendo sus fideicomitentes las respectivas Promotoras desarrolladoras,

Capítulo IX.- Obligaciones para con tenedores de bonos y Fondo Nacional de Garantías como acreedor subrogatario.

Para efectos de responder por las obligaciones a favor de los tenedores de bonos, por valor de COP\$86.752.000.000, en cabeza de FCP SURA, Corficolombiana S.A., Fondo Cerrado Renta Fija II (cuya vocería está en cabeza de Fiduciaria Bancolombia S.A.; Fondo de Inversión Colectiva Renta Fija Plus (cuya vocería es ejercida por Valores Bancolombia S.A.), Espumas Plásticas Medellín S.A.S., Fundación Lucerito, Inversiones RC e Hijas SAS, Alejandro Napoleón García Padilla y el Fondo Nacional de Garantías –FNG- como acreedor en subrogación de estas obligaciones, de acuerdo con lo ordenado por el Juez del Concurso en auto No. 2023-01-751788 de fecha 18 de septiembre de 2023, se han celebrado acuerdos privados con cada uno de los acreedores mencionados anteriormente.

Capítulo X.- Código de ética empresarial.- El Deudor se obliga a desplegar y asumir los siguientes compromisos y acciones y corresponde al Comité de Acreedores su seguimiento y verificación:

- Cumplir con sus obligaciones legales como comerciante y las previstas en este Acuerdo y cumplir a cabalidad con los principios de contabilidad aceptados en Colombia y elaborar sus Estados Financieros conforme a estos principios.
- Conducir los negocios y actividades sociales en forma diligente, cuidadosa y eficiente, de conformidad con la práctica comercial colombiana.
- Obtener de las autoridades públicas correspondientes los permisos necesarios para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios de construcción y comercialización.
- Tener debidamente aprobados y actualizados sus reglas y reglamentos de buen gobierno, SACRILAFT y SARLAFT.
- Gestionar lo pertinente accionistas y administradores no tenga conflicto de intereses con Inverfam, terceros y acreedores.
- Tener a disposición de todos los acreedores la totalidad de los Estados Financieros de propósito general, correspondientes al informe anual.
- Cumplir y ejecutar el Acuerdo de Reorganización, conforme con sus términos, condiciones y plazos.
- Ejercer su objeto social dando cumplimiento a la Ley aplicable.
- Considerar las medidas y recomendaciones hechas por el Comité de Acreedores que tengan relación con la adecuada ejecución del Acuerdo de Reorganización. En

ningún caso estas recomendaciones se asimilarán o configurarán coadministración de la sociedad.

- Inverfam se compromete que no se configurará de ningún modo supuesto alguno que implique la unidad de caja entre esta y sus Promotoras y Acierto Inmobiliario.
- La administración deberá tener especial cuidado en el manejo de los recursos destinados al pago de las acreencias, así como para el manejo de los activos no relacionados con la actividad empresarial.

De tal forma, el Deudor se abstendrá en la medida de lo posible de: a) enajenar activos que no sean propios de su giro ordinario de negocios; b) adquirir nuevo endeudamiento de largo plazo o constituir nuevas garantías que no fuesen necesarios para el desarrollo de su objeto social y; c) ser avalista de nuevas obligaciones de sus propios créditos u obligaciones de las Promotoras. En el caso que deba modificarse alguna de las garantías constituidas, el Deudor deberá contar con la aprobación expresa del acreedor respectivo.

Para realizar alguna de las anteriores operaciones, el Deudor informará al Comité de Acreedores las nuevas operaciones requeridas por Inverfam o con compañías vinculadas, subordinadas, controladas o relacionadas, previa presentación al Comité de Acreedores de las razones y motivos que lo sustentan.

Capítulo XI.- Comité de acreedores.- La vigilancia de la gestión financiera y administrativa del Deudor, durante la vigencia y ejecución del presente Acuerdo, estará a cargo del Comité de Acreedores.

1. El Comité de Acreedores estará integrado por 5 miembros principales y 5 miembros suplentes, conformados así:

- Principales. Un miembro designado por Bancolombia S.A., un miembro de Banco Davivienda S.A., un miembro de los acreedores laborales de Inverfam, otro miembro designado por una autoridad o entidad pública e institucional del Estado y un miembro elegido por los proveedores de Inverfam.

- Suplentes. Las entidades que designen los miembros principales del comité de acreedores, designarán los miembros suplentes.

Miembros principales	Miembros suplentes
(Pendiente nombramiento)	(Pendiente nombramiento)
(Pendiente nombramiento)	(Pendiente nombramiento)
(Pendiente nombramiento)	(Pendiente nombramiento)

En caso de falta o ausencia de alguno de los miembros principales, éste será reemplazado por uno de los miembros suplentes, siguiendo el orden indicado anteriormente.

2. Cada uno de los miembros del Comité de Acreedores, bien sea principales o suplentes, le comunicará por escrito al Deudor la persona que, en su representación, asistirá al Comité de Acreedores.

3. En caso de renuncia o falta absoluta de cualquiera de sus miembros, el Comité de Acreedores se reintegrará por el sistema de cooptación. En caso de que no exista un Acreedor de la misma clase, se designará uno escogido por los otros miembros del Comité.

4. El Comité de Acreedores, tendrá un presidente, el cual será elegido por mayoría simple de votos del Comité de Acreedores. Asimismo, el Comité de Acreedores tendrá un secretario designado por el Comité de Acreedores, quien podrá ser o no miembro del Comité de Acreedores.

5. El Comité de Acreedores tiene como función principal el control del desarrollo y cumplimiento del presente Acuerdo. Sus miembros no se constituirán en ningún caso como coadministradores del Deudor, por lo que no podrán promover contra ellos acciones de responsabilidad ni tendrán injerencia en el giro ordinario del negocio del Deudor. Algunas de las funciones a desarrollar son:

- Elaborar su propio reglamento de funcionamiento.
- Servir de órgano consultivo del Representante Legal de la Sociedad del Deudor en relación con la ejecución del Acuerdo de Reorganización.
- Nombrar al presidente y secretario para el periodo que determine el respectivo reglamento.
- Conocer el Presupuesto Anual y las proyecciones de generación operativa y flujo de caja de Inverfam, en forma semestral, y formular las recomendaciones que considere convenientes en atención al cumplimiento del Acuerdo de Reorganización.
- Revisar los estados financieros de la Compañía.
- Vigilar el pago de las acreencias, y el cabal cumplimiento de los términos previstos en este Acuerdo.
- Informar en la reunión anual de acreedores, acerca del cumplimiento del presente Acuerdo.
- Solicitar y recibir de la Compañía información de esta que afecte su estructura y pongan a esta en imposibilidad de cumplir sus obligaciones.

- 6.** El Comité de Acreedores se reunirá por derecho propio por lo menos una vez al semestre, en la fecha y lugar que determine y, extraordinariamente, cuando sea citado por el Representante Legal de Inverfam por medios electrónicos. Las decisiones del Comité se harán constar en Actas, cuyo control llevará el Secretario.
- 7.** La primera reunión del Comité se celebrará el (Pendiente nombramiento) a las 9 am.
- 8.** La citación se hará mediante comunicación escrita, con una antelación no menor a 5 días calendario, la cual será enviada por correo electrónico con destino a los miembros del Comité, a la dirección que cada uno de sus miembros y asistentes haya registrado ante el secretario del mismo Comité.
- 9.** Para una reunión extraordinaria se deberá citar con 3 días de antelación. La Administración de Inverfam enviará la convocatoria respectiva con la debida antelación al Comité.
- 10.** Las reuniones del Comité de Acreedores se harán en las oficinas de Inverfam o en el lugar que se señale en la convocatoria y podrán llevarse a cabo de forma física o virtual.
- 11.** El Comité de Acreedores podrá deliberar con la presencia mínima de sus 3 de sus 5 miembros, con derecho de voto, y en cualquier caso las decisiones serán tomadas por mayoría.
- 12.** No se reconocerán honorarios a los miembros por la participación en el Comité de Acreedores.
- 13.** Los miembros del Comité de Acreedores, en el ejercicio de sus funciones, están sometidos a los principios de la confidencialidad, la reserva comercial y las prohibiciones legales en los casos de conflicto de intereses.

14. La primera reunión anual de acreedores se realizará (Pendiente nombramiento) a las 9 am. La citación se hará mediante comunicación electrónica, con una antelación no menor a 5 días calendario.

Capítulo XII.- Terminación.

1. El Acuerdo terminará por alguna de las siguientes causales:
 - Por cumplimiento de todas las obligaciones pactadas.
 - Si ocurre un evento de incumplimiento del Acuerdo o de las obligaciones legales previstas en el artículo 45 de la Ley 1116 de 2006, que no sea subsanado en la respectiva audiencia que convoque la Superintendencia de Sociedades. En caso de presentarse cualquiera de las causales de incumplimiento al presente Acuerdo se aplicará lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 1116 de 2006
 - Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Acuerdo, que no hayan sido enervadas dentro del Periodo de Subsanación a partir de la fecha en que se produjo dicho incumplimiento.
2. El incumplimiento del Acuerdo conllevará la facultad de los Acreedores a denunciar el incumplimiento ante la Superintendencia de Sociedades.

Capítulo XIII.- Condiciones especiales de prepago y *covenants*.

1. **Cash Sweep.** Inverfam aplicará barridos de caja del 100% para el prepago de la deuda a partir de diciembre de 2024, siempre y cuando haya tenido una caja mínima de Mil Millones de Pesos (COP\$1.000.000.000) al cierre del ejercicio anterior, condicionado a tener los recursos suficientes para el normal funcionamiento, operación y giro ordinario de sus negocios, para el desarrollo de los proyectos que sirvan de fuente de pago para las obligaciones estipuladas en este Acuerdo de

Reorganización y para el pago de gastos de administración. La situación patrimonial de Inverfam se verificará conforme con los Estados financieros de cierre del ejercicio anterior, comenzando con los Estados Financieros del ejercicio contable del año 2023.

2. El deudor se compromete durante la vigencia del Acuerdo de Reorganización a limitar el reparto de dividendos y por tanto el pago de estos quedará subordinado al pago de la deuda sujeta de alivio. Una vez que Inverfam pague el 100% de las obligaciones de este Acuerdo, podrá repartir o hacer distribución de utilidades.
3. *Limitación al endeudamiento financiero.* La compañía se obliga, mientras el Acuerdo esté en ejecución, a no adquirir endeudamiento, sin perjuicio de las obligaciones especiales reguladas en este Acuerdo u otras que deba avalar o garantizar para el ingreso de recursos que se destinen para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y sirvan como fuente de pago para la atención de las acreencias reconocidas en este Acuerdo.
4. El Accionista único del Deudor se obliga, mientras el Acuerdo esté vigente, a no transferir o enajenar a ningún título su participación en el capital social del deudor.
5. Durante la vigencia de este Acuerdo, el socio único y controlante se compromete a que el 100% de los recursos provenientes de la venta total o parcial de cualquiera de sus activos, serán destinados a realizar abonos a las deudas y obligaciones consagradas en este Acuerdo.
6. Los compromisos enumerados anteriormente tendrán frecuencia de revisión semestral por el Comité de Acreedores.

Capítulo XIV.- Otras disposiciones.

1. La aprobación del presente Acuerdo de Reorganización no constituye novación de las obligaciones inicialmente pactadas.
2. Entre Inverfam y sus sociedades las vinculadas no podrán hacer entre si operaciones, actos y negocios compartidos, a menos que sea con la finalidad de optimizar los recursos laborales o de proveedores en función del desarrollo de los objetos sociales de las empresas.
3. En caso de incumplimiento del Acuerdo las obligaciones podrán hacerse exigibles por parte de los Acreedores en ejercicio de sus derechos y atribuciones en la forma originalmente pactada.
4. No podrá invocarse por ninguna de las partes prescripción ni caducidad de las obligaciones, ya que expresamente se reconoce la vigencia y exigibilidad de estas mientras no sean pagadas y se encuentren en ejecución del presente Acuerdo. Por lo tanto, durante la vigencia de este Acuerdo se interrumpirán los términos de prescripción y no operará la caducidad de las obligaciones objeto de éste.
5. Los Acreedores podrán ceder total o parcialmente, en cualquier tiempo, a cualquier título y a favor de cualquier tercero, sus créditos y los derechos derivados del Acuerdo, para lo cual informarán de forma inmediata a Inverfam sobre esa situación, como pasa en el caso de subrogación o cesiones u obligaciones.
6. Con la aprobación del Acuerdo de Reorganización por parte de la Superintendencia de Sociedades se ordenará el levantamiento inmediato de las medidas cautelares que afecten bienes del Deudor, salvo acuerdos o convenios previos que se hubiesen celebrado entre las partes.

7. El presente Acuerdo estará vigente hasta tanto se dé cumplimiento de las condiciones, términos y plazos de este Acuerdo.

Firmado,

**Representante Legal
Inverfam**

Firma,

Juan Carlos González Jaramillo