

Acuerdo de Reorganización Inverfam S.A.S.

## **Acuerdo de Reorganización.**

**Inverfam S.A.S.**

**Año 2023.**

**Índice de contenido.**

- 1. Capítulo I - Antecedentes.**  
**Págs. 4 a 8.**
  
- 2. Capítulo II. - Estipulaciones.**  
**Págs. 8 a 15.**
  
- 3. Capítulo III. - Pasivo Reorganizable y Votos de los Acreedores.**  
**Págs. 16 a 17.**
  
- 4. Capítulo IV. - Plazo de ejecución.**  
**Págs. 17 a 19.**
  
- 5. Capítulo V. - Condiciones Generales de cumplimiento del Acuerdo de Reorganización.**  
**Págs. 19 a 24.**
  
- 6. Capítulo VI. - Condiciones Específicas de cumplimiento del Acuerdo de Reorganización.**  
**Págs. 25 a 136.**
  
- 7. Capítulo VII. - Salvaguardias.**  
**Pág. 137 a 138.**

- 8. Capítulo VIII.- Condiciones y términos para desarrollo de “backlog”.**  
Págs. 138 a 141.
- 9. Capítulo IX.- Obligaciones para con el Fondo Nacional de Garantías como acreedor subrogatario.**  
Págs. 141 a 142.
- 10. Capítulo X. - Código de ética empresarial.**  
Págs. 142 a 144.
- 11. Capítulo XI. - Comité y reunión anual de acreedores.**  
Págs. 144 a 148.
- 12. Capítulo XII. - Terminación.**  
Pág. 148-149.
- 13. Capítulo XIII. - Condiciones especiales de prepago y *covenants*.**  
Págs. 149 a 150.
- 14. Capítulo XIV. - Otras disposiciones.**  
Págs. 151 a 152.

## 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 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.
- “Contrato de Crédito A2”**, corresponde al contrato de crédito suscrito el 20 de febrero de 2020 entre el Fideicomiso A2, administrado por Alianza

Fiduciaria S.A., Avenida CO-Investment Opportunities I LP, en calidad de acreedores y (i) Juan Carlos González Jaramillo; (ii) Acierto Inmobiliario S.A; (iii) Inverfam S.A.S.; (iv) Promotora Inmobiliaria Dublín S.A.S.; (v) Promotora Mi Casa S.A.S.; (vi) Promotora Inmobiliaria Territorio Aurora S.A.S.; (vii) Promotora Inmobiliaria Territorio Verde S.A.S.; (viii) Promotora Inmobiliaria Country Life S.A.S.; (ix) Promotora Inmobiliaria K7; (x) Promotora Inmobiliaria Alejandría de Sotavento S.A.S.; (xi) Promotora Inmobiliaria Cedritos S.A.S.; (xii) Promotora Inmobiliaria La Cuenca S.A.S.; (xiii) Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S.; (xiv) Promotora Inmobiliaria Palmeras S.A.S.; (xv) Promotora Inmobiliaria Mi Ciudad S.A.S.; y (xvi) Promotora Inmobiliaria Mi Mundo S.A.S., en calidad de deudores.

- **“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, salvo lo previsto en este Acuerdo, 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*”<sup>1</sup>, 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*”<sup>2</sup>, todo ello con el propósito de “*cumplir con los objetivos establecidos a partir del trabajo en equipo*”<sup>3</sup>.

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 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

---

<sup>1</sup> 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>.

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

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

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)”*<sup>4</sup>, la cual se traduce *“el costo de los créditos (...) que le permite a las entidades financieras mantener el poder adquisitivo del dinero prestado”*<sup>5</sup>, unidad de cuenta esta que es certificada por el 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)”*<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> 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.>

<sup>5</sup> Ibídem, link Banco de la República.

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

- **“Periodo de Subsanción”** plazo de quince (15) días calendario por medio del cual el Deudor hará saneamiento de cualquier posible incumplimiento o impago 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
  - 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.

- “**Deudores Transantes Contrato de Crédito A2**” se refiere exclusivamente a las siguientes sociedades:
- Acierto Inmobiliario S.A.
  - Promotora Inmobiliaria Dublín S.A.S.
  - Promotora Mi Casa S.A.S.
  - Promotora Inmobiliaria Territorio Aurora S.A.S.
  - Promotora Inmobiliaria Territorio Verde S.A.S.
  - Promotora Inmobiliaria Country Life S.A.S.
  - Promotora Inmobiliaria K7 S.A.S.
  - Promotora Inmobiliaria Alejandría De Sotavento S.A.S.
  - Promotora Inmobiliaria Cedritos S.A.S.
  - Promotora Inmobiliaria La Cuenca 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 Palmeras S.A.S.

Las promotoras mencionadas anteriormente, excluyendo a Inverfam, suscribieron un contrato de transacción con el Fideicomiso A2 (según dicho término se define más adelante) y Avenida CO-Investment Opportunities I LP, de fecha 22 septiembre de 2023.

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

1. El Pasivo Reorganizable a cargo de Inverfam asciende a la suma de **Un Billón Ciento Setenta y Un Mil Quinientos Quince Millones Quinientos Noventa y Seis Mil Sesenta y Cinco Pesos Moneda Corriente (COP\$1.071.515.596.065.00)**.
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, aclarando que este Acuerdo no vincula a acreedores garantizados conforme con la Ley 1676 de 2013 y aquellos que se abstengan de votar o voten de forma negativa
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.
6. Los Derechos de Voto definitivos corresponden al proyecto de calificación, graduación y derechos de voto radicado ante la Superintendencia de Sociedades

el 20 de diciembre de 2023, documento que responde al radicado No. 2023-09-041745. Así mismo este Acuerdo de Reorganización se radicó ante la Superintendencia de Sociedades el 19 de diciembre de 2023, con el radicado No. 2023-09-040444 y la relación o record de derechos de voto presentado a la misma entidad responden con el radicado No. 2023-09-041749, documentos que nuevamente se radicarán de forma física y virtual el 22 de diciembre de 2023, conforme con lo dispuesto en Audiencia del 21 de diciembre de 2023.

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

1. El Acuerdo tendrá un plazo de ejecución de catorce (14) años, contados a partir de la aprobación del Acuerdo de Reorganización, 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 hasta el 30 de abril de 2025, 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.

4. Para una mejor comprensión de los plazos de ejecución del Acuerdo de Reorganización, presentamos a continuación un cuadro que resume los términos de cumplimiento en el tiempo de este Acuerdo, a saber (detalle en Anexo):

**A. Plan general de pagos a cargo de Inverfam.**

Clase de Acreedores	Valor	Periodo de gracia	Fecha de pago General
Primera Clase - Laborales y Fiscales	\$ 495.653.824	16 meses contados entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de abril de 2025	Entre el 30 de mayo de 2025 y hasta el 30 julio de 2025
Segunda clase - Garantía mobiliaria	\$ 265.551.350.452	30 meses contados entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de junio de 2026	Entre el 30 de julio de 2026 al 30 de agosto de 2031
Tercera clase - Garantizados e Hipotecarios	\$ 15.438.675.885	92 meses contados entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de agosto de 2031	Entre el 30 de septiembre de 2031 al 30 de septiembre de 2032
Cuarta Clase - Proveedores Estratégicos	\$ 9.994.671.181	105 meses contados entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 septiembre de 2032	Entre el 30 de octubre de 2032 al 30 de octubre de 2033
Quinta clase - Quirografarios	\$ 762.297.730.329	118 meses contados entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de octubre de 2033	Entre el 30 de noviembre de 2033 al 30 de agosto de 2037
Créditos Postergados	\$ 17.737.514.393	165 meses contados entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de agosto de 2037	Entre el 30 de septiembre de 2037 al 30 de diciembre de 2037
<b>Valor Pasivo Reorganizable</b>	<b>\$ 1.071.515.596.065</b>		

**B. Plan de pagos en caso que deudores directos de obligaciones asuman el pago de estas.**

Clase de Acreedores	Fecha de pago Alternativa
Primera Clase - Laborales y Fiscales	Entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 julio de 2025
Segunda clase - Garantía mobiliaria	Entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 septiembre de 2026
Tercera clase - Garantizados e Hipotecarios	Entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 31 de enero de 2027
Cuarta Clase - Proveedores Estratégicos	Entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de diciembre de 2025
Quinta clase - Quirografarios	Entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de noviembre de 2034
Créditos Postergados	Entre el 30 de diciembre de 2034 y el 30 de diciembre de 2037

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

1. El pasivo reorganizable de este Acuerdo se compone de pasivo directo a cargo de Inverfam, por el monto de COP\$242.810.823.664.00, y pasivo avalado o garantizado por Inverfam por un valor de COP\$828.704.772.401.00. Las operaciones, negocios o créditos avalados o garantizados por Inverfam que se encuentran en cabeza y bajo la responsabilidad y cumplimiento de las sociedades Promotoras como deudoras directas de estos, mantendrán sus términos, plazos y condiciones contractuales, tal como se encuentran pactados.

Las formulas y planes de pago para la atención y pago de las operaciones, negocios o créditos avalados o garantizados por Inverfam y que se prevén en este Acuerdo de Reorganización, están previstos **únicamente** para los casos en que las sociedades Promotoras incumplan los términos, plazos, condiciones y

obligaciones de esos negocios tal como se encuentran pactados hasta la fecha, caso en el cual Inverfam, en su rol de garante y avalista, aplicará las mencionadas fórmulas y planes de pago para la atención de esas obligaciones.

2. En línea con lo anterior, Juan Carlos González 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 impago de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este Acuerdo, sean propias, avaladas o garantizadas por Inverfam pagará dichas obligaciones con base en un proyecto u operación concreta de la cual se generarán los ingresos para el pago de dichas obligaciones, en los términos y plazos estipulados en este Acuerdo de Reorganización.

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, independiente de la situación de control de parte de Inverfam, seguirá respondiendo y pagando, de forma principal y como deudor directo, las obligaciones derivadas del desarrollo de sus proyectos inmobiliarios y no tendrán unidad de caja con Inverfam. Cabe resaltar que el pago de las obligaciones, bien sea por capital, intereses o cualquier otra prestación, y que se haga por las sociedades controladas en las que estas tengan el rol de deudores principales, se hará conforme con las condiciones, términos y plazos de cada operación o contrato de crédito, destacando que en el evento que Inverfam asuma el pago de esas obligaciones, bien sea como avalistas o garante de las mismas, lo hará bajo los términos, plazos y condiciones de este Acuerdo de Reorganización, salvo casos especialmente regulados en este Acuerdo.

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 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. Para todos los efectos se entiende que los intereses que se generan a partir del vencimiento de cada crédito, siguiendo los parámetros de este Acuerdo, se reconocerán y liquidarán intereses para los acreedores de este Acuerdo de Reorganización desde el vencimiento de las obligaciones hasta el pago completo de las mismas. Estos intereses se calcularán a partir de las siguientes tasas: i). una tasa del dos por ciento efectivo anual (2% E.A.) que se aplicará desde el vencimiento de la obligación (refinanciación de intereses) y por el término de dos años contados a partir de la aprobación de este Acuerdo de Reorganización por parte de la Superintendencia de Sociedades.

Para el tercer año de después de aprobado el Acuerdo de Reorganización en adelante se aplicará una tasa de intereses del tres por ciento efectivo anual (3% E.A.) contado desde el 1 de enero del año 2026 en adelante, intereses que se pagarán a partir del vencimiento del plazo gracia y según se indique para cada clase de acreedores.

8. 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.
9. Inverfam comunicará a la Superintendencia de Sociedades sobre la ejecución y debido cumplimiento de las obligaciones que se pactan en este Acuerdo de Reorganización.
10. 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.

11. 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.
12. Los gastos de administración se atenderán conforme con el artículo 71 de la Ley 1116 de 2006.
13. 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.
14. El presente Acuerdo es fuente de obligaciones legalmente contraídas y válidamente exigibles, siguiendo los términos y condiciones acá señaladas.
15. 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.

- 16.** 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, siempre y cuando dichos inmuebles sean de propiedad de Inverfam.
- 17.** Inverfam SAS, donde expresamente se obliga, es avalista o garante y por ende deudor subsidiario de obligaciones de los proyectos inmobiliarios desarrollados y ejecutados por las sociedades Promotoras. Adicionalmente, la situación patrimonial y obligacional de las Promotoras, de cara a la situación de control ejercida por Inverfam sobre estas, se registrará por lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006.
- 18.** Con base en el principio de la *par conditio creditorum*, en la medida en que un acreedor de Inverfam otorgue mayor financiamiento para cualquiera de los proyectos en que participe esta sociedad, su acreencia se podrá mejorar, conforme con las condiciones financieras y económicas de la compañía, en el sentido que por cada peso nuevo brindado por ese acreedor se permita que su acreencia pueda ser pagada antes del pago de las obligaciones fiscales o que la misma comparta prelación con las obligaciones fiscales, si existen o existiesen.
- 19.** En todo caso la interpretación de este Acuerdo de Reorganización quedará en cabeza del Comité de Acreedores y para todos los efectos se acogerá toda interpretación que tenga como objetivo principal la correcta y debida ejecución de este Acuerdo de Reorganización.

**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 0.09% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma **Novecientos Once Millones Novecientos Veintisiete Mil Cuatrocientos Veintiún Pesos (COP\$911.927.421.00)**, créditos de primera clase que se pagarán, según el flujo de caja proyectado de Inverfam, **entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de julio de 2025**, entendiéndose que el plazo de gracia inicia desde la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y llega hasta el 30 de abril de 2025, salvo algún otro tipo de plazo o término que se establezca de forma especial en este Acuerdo, teniendo en cuenta los créditos laborales postergados.

**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% E.A. con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán intereses 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.

En ese sentido la acreencia del señor Juan Guillermo Barrera se pagará dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del plazo o periodo gracia de este Acuerdo de Reorganización, esto es a más tardar el 30 de julio de 2025, en tres cuotas mensuales que iniciarán el 30 de mayo de 2025 hasta el 30 de julio de 2025.

De otro lado 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 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, conforme con las anteriores condiciones, será así: i). tasa del 2% E.A. aplicada a los intereses 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 en el mismo plazo de los créditos postergados, los cuales se atenderán desde el 1

de enero de 2034 hasta el 30 de diciembre de 2038. Estos créditos postergados se pagarán con capital e intereses, en cuotas trimestrales, siendo que la primera de estas cuotas se pagará el 30 diciembre de 2034, la segunda el 30 de marzo de 2035 y así sucesivamente hasta el pago total de estas obligaciones.

## **1.2.2. Créditos de naturaleza fiscal:**

### **1.2.2.1. Crédito 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\$7.576.652, correspondiente a impuesto predial del mismo año 2023, sumas estas que serán pagaderas a más tardar el 30 de julio de 2025, esto es, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del plazo o periodo gracia de este Acuerdo de Reorganización en tres cuotas mensuales que iniciarán el 30 de mayo de 2025 hasta el 30 de julio de 2025, 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 y las condiciones especiales relacionadas con el aliado Tierra Grata.

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

intereses así: 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, conforme con el término o plazo de pago estipulado anteriormente.

**1.2.2.2. Crédito fiscal a favor de la Alcaldía Mayor de Bogotá - Secretaría de Hacienda.** El valor de este crédito fiscal es por el monto de COP\$115.066.000.00 correspondiente a impuestos prediales y de ICA.

Este crédito fiscal será pagadero a más tardar el 30 de julio de 2025, esto es, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del plazo o periodo gracia de este Acuerdo de Reorganización en tres cuotas mensuales que iniciarán el 30 de mayo de 2025 hasta el 30 de julio de 2025, teniendo en cuenta como fuente de pago la venta de los proyectos inmobiliarios de “Otoño” y “Verano”, proyectos inmobiliarios que se desarrollarán, bajo esquema “backlog”, conforme con los términos del capítulo VIII de este Acuerdo de Reorganización y las condiciones especiales relacionadas con el aliado Tierra Grata.

Para el pago de este crédito a favor de la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., se aplicará un tipo de refinanciación, con una tasa del 2% E.A. con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán intereses así: 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 , conforme con el término o plazo de pago estipulado anteriormente.

**1.2.2.3. Crédito fiscal a favor de la Alcaldía Mayor de Medellín - Distrito de Medellín.** El valor de este crédito fiscal es por el monto de COP\$294.293.745.00 correspondientes a impuestos prediales, impuesto de Industria y Comercio y Publicidad exterior.

Este crédito fiscal será pagadero a más tardar el 30 de julio de 2025, esto es, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del plazo o periodo gracia de este Acuerdo de Reorganización en tres cuotas mensuales que iniciarán el 30 de mayo de 2025 hasta el 30 de julio de 2025, 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 y las condiciones especiales relacionadas con el aliado Tierra Grata.

Para el pago de este crédito a favor de la Alcaldía de Medellín, se aplicará un tipo de refinanciación, con una tasa del 2% E.A. con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán los intereses así: 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 , conforme con el término o plazo de pago estipulado anteriormente.

**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\$14.520.000.00, por aportes parafiscales adeudados de los meses de mayo a agosto del año 2023, suma esta que será pagadera dentro de los 3 meses calendario siguientes al vencimiento del plazo gracia estipulado acá, esto es a más tardar el 30 de julio de 2025 en tres cuotas mensuales que iniciarán el 30 de mayo de 2025, teniendo en cuenta como fuente de pago la venta de los proyectos inmobiliarios de “Otoño” y “Verano”, proyectos inmobiliarios que se desarrollarán bajo esquema “backlog”, conforme con los términos del capítulo VIII de este Acuerdo de Reorganización y las condiciones especiales relacionadas con el aliado Tierra Grata.

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 así: 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, conforme con el término o plazo de pago estipulado anteriormente.

**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\$10.890.000.00, por aportes parafiscales adeudados de los meses de mayo a agosto del año 2023, sumas esta que será pagadera dentro de los 3 meses calendario siguientes al vencimiento del plazo gracia estipulado acá , esto es a más tardar el 30 de julio de 2025 en tres cuotas mensuales que iniciarán el 30 de mayo de 2025, 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 y las condiciones especiales relacionadas con el aliado Tierra Grata.

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 intereses así: 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, conforme con el término o plazo de pago estipulado anteriormente.

**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\$7.260.000.00, por aportes parafiscales adeudados de los meses de mayo a agosto del año 2023, suma esta que será pagadera dentro de los 3 meses calendario siguientes al vencimiento del plazo gracia estipulado acá, esto es a más tardar el 30 de julio de 2025 en tres cuotas mensuales que iniciarán el 30 de mayo de 2025, 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 y las condiciones especiales relacionadas con el aliado Tierra Grata.

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 intereses así: 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 conforme con el término o plazo de pago estipulado anteriormente.

**Primera nota aclaratoria:** Conforme con el artículo 41 de la Ley 1116 de 2006, Inverfam otorgará el beneficio a Bancolombia S.A. de mejorar

la prelación de COP\$10.700.000.000.oo (que formaban parte del valor reconocido en quinta clase a favor de Bancolombia S.A.), equivalente al valor aprobado y otorgado por Bancolombia S.A. correspondiente a recursos frescos que han servido para continuar con el desarrollo de la operación, para que estos sean pagados de forma conjunta con los acreedores fiscales, destacando que COP\$2.000.000.000.oo alcanzaron a ser desembolsados antes de la fecha de admisión del proceso de reorganización de Inverfam y el valor restante que equivale a COP\$8.700.000.000 viene siendo desembolsado de manera progresiva (COP\$5.365.416.371.oo son recursos que ya fueron desembolsados y el excedente será desembolsado en los próximos días, previo cumplimiento de las condiciones definidas). El pago de los \$10.700.000.000 a favor de Bancolombia S.A. que gozan de los beneficios del artículo 41 de la Ley 1116 de 2006 y 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. Cabe resaltar que Bancolombia S.A. no está obligado a recibir la dación y puede desistir de aceptar la misma en cualquier momento.

En la medida en que BANCOLOMBIA otorgue mayor financiamiento a cualquiera de los proyectos en donde participa INVERFAM S.A.S., se podrá mejorar, conforme con las condiciones financieras y económicas de Inverfam, la prelación de las acreencias de esta entidad financiera en el sentido que por cada peso nuevo se permita que la proporción correspondiente de las obligaciones que forman parte de la masa concursal a favor del banco se paguen antes del pago de las obligaciones fiscales, o compartan prelación con las obligaciones fiscales, si existen, o la fórmula de pago que se pacte a favor del Banco equivalente a ese orden de prelación, en virtud de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 1116 de 2006.

**Segunda nota aclaratoria:** Teniendo en cuenta el artículo 41 de la Ley 1116 de 2006, Inverfam pagará con los créditos de primera clase fiscal una parte del crédito de segunda clase que se encuentra en el acápite 2.2.5. de este Acuerdo que se denomina “*Créditos a favor del FONDO DE CAPITAL PRIVADO DE TC LATAM*”, crédito por un valor de Seis Mil Millones de Pesos (COP\$6.000.000.000.oo).

## 2. Segunda clase - Créditos garantizados.

2.1. Esta segunda clase de acreedores representa el 24.78% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma de **COP\$265.551.350.452.00**, créditos de segunda clase que se pagarán, según el flujo de caja proyectado de Inverfam, **entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de septiembre del año 2026**, salvo algún otro tipo de plazo o término que se establezca de forma especial en este Acuerdo.

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 de 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. Conforme a lo anterior, Inverfam reconoce y acepta que los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 extinguirán las obligaciones que actualmente existen a favor de los acreedores garantizados Avenida CO-Investment Opportunities I LP y Fideicomiso A2, patrimonio autónomo constituido por documento privado del 24 de noviembre de 2017 de conformidad con las leyes de la República de Colombia, identificado con NIT 830.531.315-3 y administrado por Alianza Fiduciaria S.A. (el “**Fideicomiso A2**”) en los términos y condiciones de aquel contrato de transacción suscrito entre dichos

Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los acreedores referidos, cuyos principales términos y condiciones se resumen a continuación, en desarrollo del principio de información previsto en el Parágrafo 4° del Artículo 4° de la Ley 1116 de 2006:

1. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otrosíes o documentos modificatorios del Acuerdo transaccional celebrado por estos, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 transferirán o harán 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 promotores, desarrolladores, constructores, gerentes o similares, tengan las promotoras que se señalan más adelante, 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 de los contratos de cesión de los Derechos Fiduciarios, lo anterior según el detalle que se muestra en la tabla que se presenta a continuación (“**Tabla 1**”):

<b>Item.</b>	<b>Fideicomitente, beneficiaria y otorgante</b>	<b>Fideicomiso</b>	<b>Sociedad Fiduciaria</b>	<b>Porcentaje de derechos fiduciarios a transferir</b>
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, los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 se obligan a suscribir o hacer que se suscriba, según corresponda, una instrucción, por medio del documento jurídico que corresponda, mediante la cual los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 autorizarán o harán 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 los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 se entenderán cumplidas cuando la sociedad fiduciaria correspondiente reconozca e inscriba al Fideicomiso A2 como titular pleno de los derechos fiduciarios anteriormente especificados, libres de gravámenes.

2. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otros íes o documentos modificatorios del Acuerdo transaccional celebrado por estos, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 harán 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. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otros íes o documentos modificatorios del

Acuerdo transaccional celebrado por estos, harán 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, las promotoras señaladas en la Tabla 1 celebrarán 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. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otrosíes o documentos modificatorios del Acuerdo transaccional celebrado por estos, cederán o harán que se ceda, según corresponda, la posición contractual correspondiente 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. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los

Deudores Transantes Contrato de Crédito A2, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otrosíes o documentos modificatorios del Acuerdo transaccional celebrado por estos, cederán o harán 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. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otrosíes o documentos modificatorios del Acuerdo transaccional celebrado por estos, otorgarán o harán 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.

8. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otrosíes o documentos modificatorios del Acuerdo transaccional celebrado por estos, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 cederán o harán que se cedan, según corresponda, a favor del Fideicomiso A2 todas las acreencias y cuentas por cobrar que tengan a su favor las promotoras señaladas en la Tabla 1, en los fideicomisos asociados a los Derechos Fiduciarios.

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:

	<b>Promotora</b>	<b>Representante Legal Principal e Identificación</b>	<b>Primer Suplente del Representante Legal e Identificación</b>	<b>Segundo Suplente del Representante Legal e Identificación</b>
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

1. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otrosíes o

documentos modificatorios del Acuerdo transaccional celebrado por estos, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 harán 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 contrato de transacción y el o los documentos y anexos que se requieran para la cesión de esas licencias, 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:

2. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otros íes o documentos modificatorios del Acuerdo transaccional celebrado por estos, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 harán que sea cedida la posición contractual de Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S. en el acuerdo de voluntades celebrado el 18 de mayo de 2018 entre Convel S.A.S., Conexo Inmobiliario S.A.S. y Promotora Inmobiliaria Paradise S.A.S., en calidad de promotoras, y Jardines Fredonia S.A.S. y Carlos Fernando Navarro Duarte en calidad de propietarios.

3. En los tiempos establecidos para tal fin por el Fideicomiso A2 y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y los otrosíes o documentos modificatorios del Acuerdo transaccional celebrado por estos, dichos Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 harán que sea cedida la posición contractual de Promotora Inmobiliaria la Cordialidad S.A.S. y Acierto Inmobiliario S.A. en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 de agosto de 2016 entre Promotora Inmobiliaria la Cordialidad S.A.S. y Acierto Inmobiliario S.A., en calidad de promitentes compradores y María del Rosario Barbur Chejuan, Ivette de Jesús Barbur Chejuan, Michel Elías Barbur Chejuan, Jaqueline Barbur Chejuan, Edmond Barbur Chejuan y Hortensia Chejuan Ghisays, en calidad de promitentes vendedores.

Una vez los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 o las promotoras que correspondan hayan cumplido con las anteriores obligaciones y se hayan firmado los otrosíes a los Contratos de Opción a satisfacción del Fideicomiso A2, Avenida CO-Investment Opportunities I LP y el Fideicomiso A2 harán las siguientes concesiones:

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 los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y/o de los proyectos referenciados en la Tabla 1 que se detallan a continuación, 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:

	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)
					COP\$1.457.662.038,02 (En Pesos Moneda Corriente) <sup>7</sup>
2.	Promotora inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Territorio Mío – Etapa 2	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	72,055,951.48 (En UVR)
					COP\$26.332.584.463,42 (En Pesos Moneda Corriente)
3.	Promotora inmobiliaria La Cordialidad S.A.S.	Territorio Mío – Etapa 3	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	29,817,279.40 (En UVR)
					COP\$10.518.633.558,84 (En Pesos Moneda Corriente)
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)

<sup>7</sup> Se aclara, para todos los efectos, que los créditos constructor otorgados por Bancolombia S.A., por regulación legal, se calculan en UVR, no obstante lo anterior se deja también ese valor de UVR fijado en pesos para efectos del cálculo en los derechos de voto y en la calificación y graduación de créditos que sustentan este Acuerdo de Reorganización, lo que no obsta para que en toda oportunidad dichos créditos sean pagados y reconocidos a favor de Bancolombia en UVR.

Acuerdo de Reorganización Inverfam S.A.S.

					COP\$1.160.432.757,98 (En Pesos Moneda Corriente)
6.	Promotora inmobiliaria Paradise S.A.S.	Forest – Etapa 2	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	44,772,834.80 (En UVR)
					COP\$15.673.420.323,36 (En Pesos Moneda Corriente)
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

3. Declararán a paz y salvo a Inverfam y a los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 por todos los conceptos bajo el Contrato de Crédito A2, incluyendo sin limitación lo correspondiente al incumplimiento del Contrato de Crédito A2. Como consecuencia, las promotoras listadas en la Tabla 1 asumirán el rol de acreedoras de las obligaciones que tenía a cargo Inverfam con Avenida CO-Investment Opportunities I LP y el Fideicomiso A2.

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 Inverfam y los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 derivado del Contrato de Crédito A2 o del incumplimiento del Contrato de Crédito A2.

5. Cancelarán las garantías mobiliarias constituidas a su favor en los términos del Contrato de Crédito A2. Para todos los efectos legales, la cancelación de dichas garantías mobiliarias constituye un acto unilateral del Fideicomiso A2 y será el Fideicomiso A2 quien se encargue de inscribir dicha cancelación en el Registro de Garantías Mobiliarias.

6. Los pagarés que respaldan las obligaciones del Contrato de Crédito serán cancelados y devueltos a los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2.

**Nota Única aclaratoria:** Dado que las promotoras señaladas en la Tabla 1 asumirán el pago de las obligaciones que Inverfam tiene con Avenida CO-Investment Opportunities I LP y el Fideicomiso A2 en un ciento por ciento (100%), obligaciones que corresponden a pasivo directo de Inverfam, las promotoras señaladas en la Tabla 1 se subrogarán en los derechos de crédito de Avenida CO-Investment Opportunities I LP y el Fideicomiso A2 y dada su vinculación con Inverfam, los créditos que se subroguen a favor de las promotoras señaladas en la Tabla 1 se considerarán como “créditos postergados”, los cuales se pagarán entre diciembre de 2034 y diciembre de 2037, tal como se regulará en el acápite de “créditos postergados” de este Acuerdo de Reorganización.

### **2.2.2 Créditos con garantía mobiliaria a favor de Banco Davivienda.**

El valor de la acreencia reconocida a favor de Banco Davivienda es por valor de COP\$533.391.097.

Se usará como fórmula de pago un tipo de refinanciación frente al total del pasivo para este crédito, el cual se pagará una vez finalizado el periodo de gracia, entendiéndose que conforme con las proyecciones de flujo de caja se iniciará el pago a partir del mes de octubre de 2025, cuotas a capital que se pagarán durante doce (12) meses contados a partir del 30 de octubre de 2025, de forma trimestral, hasta el 30 de septiembre de 2026.

De igual forma se reconocen unos intereses con una tasa del 2% E.A. aplicada en los dos primeros años después de aprobado el Acuerdo de Reorganización y luego una tasa del 3% E.A. aplicada al tercer año de aprobado el Acuerdo en cuestión.

Con estas tasas se liquidarán, reconocerán y pagarán intereses en los siguientes hitos: 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. Los intereses se pagarán a partir del mes de octubre de 2025 y así sucesivamente, de forma trimestral, hasta que se pague la totalidad del capital.

Cabe destacar que, para efectos de la fuente de pago de estas obligaciones se podrá negociar con el BANCO DAVIVIENDA S.A. la refinanciación de las

obligaciones de leasing a su favor. La refinanciación consiste en una alternativa de estudio no en una obligación para el banco.

### **2.2.3. Créditos de segunda clase garantizado 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\$9.629.152.000.oo, crédito este de segunda clase.

La fuente de pago para este crédito serán los rendimientos o resultados económicos de los proyectos inmobiliarios denominados “Access” y “Podium”, crédito que será pagadero a más tardar el 30 de diciembre de 2025, conforme con las proyecciones del flujo de caja y, además, de acuerdo con los resultados de estos proyectos se podrán hacer pagos parciales o pre-pagos. En todo caso este crédito será atendido por sus deudores principales, en los términos pactados con Banco Itaú S.A., dejando claro que Banco Itaú S.A. mantendrá la posibilidad de ejecutar las garantías para el pago de su crédito en todo momento.

Adicionalmente, se hará una refinanciación frente a este crédito, aplicando una tasa de intereses del 2% E.A. desde el vencimiento de las obligaciones y 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. Estos intereses se reconocerán hasta el pago total de la obligación.

#### **2.2.4. Créditos de segunda clase a cargo de Inverfam y a favor de Banco ITAÚ S.A.**

Estas obligaciones corresponden a un leasing, cuyo deudor directo es Inverfam, el cual está por un valor de COP\$270.848.576.00.

Se usará como fórmula de pago un tipo de refinanciación frente al total del pasivo para este crédito, el cual se pagará una vez finalizado el periodo de gracia, entendiendo que conforme con las proyecciones de flujo de caja se iniciará el pago de capital a partir del 30 de octubre de 2025, de forma trimestral, hasta el 30 de septiembre de 2026, contemplando además el pago de intereses, en la misma forma que el capital, con una tasa del 2% E.A. aplicada desde el vencimiento de la obligación y 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 hasta el pago de esta obligación. Estos intereses se reconocerán hasta el pago total de la obligación.

#### **2.2.5. 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 a corte 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 conforme con cada mecanismo de pago y condiciones de plazo y términos especificadas estipuladas en este numeral 2.2.5., a más tardar el 31 de octubre de 2025 o incluso antes del vencimiento de periodo de gracia de este proceso de Reorganización, 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, constituirá un evento de incumplimiento del presente Acuerdo. Ante dicho incumplimiento, el Acreedor podrá, a su potestad, otorgar un plazo a Inverfam para que pague la suma antes descrita hasta 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 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 de parqueo 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, siempre que se trate de inmuebles de propiedad de Inverfam. En los demás casos, estos costos y gastos correrán a cargo de Inverfam.

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\$6.000.000.000.00), 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.

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).

#### **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, esto es TC Latam, 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, y en el evento en que se inicie un proceso de liquidación, lo facultará a solicitar el reconocimiento y pago 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.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las fórmulas de pago previstas en este capítulo a favor del Acreedor, el Acreedor podrá, a su potestad, otorgar un plazo hasta el 15 de octubre de 2025 para pagar la totalidad de los valores adeudados, es decir, la suma 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, reconociendo una tasa de interés del 2% E.A. con la que se liquidarán trimestralmente los intereses así: i). 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 de la mencionada fórmula 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.

## **5. 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.

**Plan principal para pago para créditos de segunda clase:** Para todos los efectos y sin perjuicio de las prerrogativas y plazos previstos para el acreedor TC LATAM en este numeral 2.2.5. En caso de impago de los obligados, Inverfam pagará con sus propios recursos dichas obligaciones. Inverfam, utilizando recursos generados por sus propias operaciones y por el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en los que Inverfam participe, estructure y genere a futuro, pagará dichos créditos en un término no superior al 30 de agosto de 2031. Se aplicará un periodo de gracia

de 30 meses contados a partir de la fecha de aprobación del Acuerdo hasta el 30 de junio de 2026. Para el pago de las obligaciones el plazo iniciará a partir del 30 de julio de 2026 al 30 de agosto de 2031 y se pagará el capital y los intereses de forma trimestral.

### **3. Tercera clase - Créditos de tercera clase.**

- 3.1.** Esta tercera clase de acreedores representa el 1,44% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma de **Quince Mil Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Millones Seiscientos Setenta y Cinco Mil Ochocientos Ochenta y Cinco Pesos Moneda Corriente (COP\$15.438.675.885.00)**, créditos de tercera clase que se pagarán, según el flujo de caja proyectado de Inverfam, **entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 31 de enero de 2027**, salvo algún otro tipo de plazo o término que se establezca de forma especial en este Acuerdo.
  
- 3.2.** Cabe destacar que de Quince Mil Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Millones Seiscientos Setenta y Cinco Mil Ochocientos Ochenta y Cinco Pesos Moneda Corriente (COP\$15.438.675.885.00.00), el cual se divide así: i). pasivo propio de Inverfam es por el monto de Dos Mil Trescientos Treinta y Ocho Millones Novecientos Treinta y Un Mil Ochocientos Veinticinco Pesos Moneda Corriente (**COP\$2.338.931.825.00**) y; ii). el valor restante corresponde a pasivo derivado de avales dados por Inverfam a terceros para el respaldo de obligaciones por el monto de Trece Mil Noventa y Nueve Millones Setecientos Cuarenta y Cuatro Mil Sesenta Pesos Moneda Corriente (**COP\$13.099.744.060.00**).

**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 (en adelante denominados todos ellos como los “Acreedores Grupo PABZ”), en la tercera clase como créditos “garantizados” corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de COP\$7.700.000.000.oo.

Como mecanismo de pago, Inverfam se obliga a: 1. transferir dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación de este Acuerdo de Reorganización 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, ubicado en la Vereda El Tablazo - sector y que tiene un área aproximada de 25.595 metros cuadrados a un fideicomiso de parqueo, 2). Dicho Fideicomiso será constituido por TC Latam y los “Acreedores

Grupo PABZ” mencionados en el párrafo anterior, quienes escogerán libremente la sociedad fiduciaria que administre ese fideicomiso y; 3) los “Acreedores Grupo PABZ” 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 para que, con su debida diligencia por ser esta una estipulación a cargo de terceros, tanto TC Latam como los acreedores mencionados en el primer párrafo de este acápite, puedan constituir el fideicomiso de parqueo 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 la correspondiente constitución del fideicomiso de parqueo comentado en este acápite.

Una vez trasferido 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, al fideicomiso de parqueo que se constituirá, los “Acreedores Grupo PABZ” se obligan a levantar el gravamen hipotecario a su favor.

**Plan alternativo de pago de acreencia:** En caso que los “Acreedores Grupo PABZ” no acepten la fórmula de pago mencionada o se presente cualquier otra circunstancia que impida la ejecución del plan de pago previsto en este acápite 3.3.1. y/o TAURUS CAPITAL reverse o deje sin efecto el desistimiento de su porcentaje del 4,54% que recae sobre la

garantía relacionada anteriormente, como se prevé en el acápite 3.3.3. de este Acuerdo de Reorganización, porcentaje que se imputa o recae sobre el 42.86% de la garantía con los “Acreedores Grupo PABZ”, aclarando que TAURUS CAPITAL seguirá como acreedor garantizado en esta segunda clase, Inverfam se obliga, en un lapso de doce (12) meses contados a partir de la fecha de Confirmación del Acuerdo de Reorganización, a la consecución de un comprador o inversionista que adquiera y pague el lote o que se obligue a desarrollar y ejecutar un proyecto inmobiliario en el mencionado lote. Tanto el precio de venta del lote como las utilidades generadas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, servirán como fuente de pago de las obligaciones garantizadas de los “Acreedores Grupo PABZ”, TAURUS CAPITAL y TC LATAM, en sus correspondientes porcentajes teniendo en cuenta que actualmente el valor del lote tiene un avalúo elaborado por profesional experto evaluador por un monto de COP\$21.093.479.108.00, avalúo que hace parte integral de este Acuerdo de Reorganización. En caso de que el valor final de venta del activo de que trata esta cláusula sea inferior al previsto en el avalúo, INVERFAM asumirá con cargo a su caja el saldo faltante hasta cubrir los COP\$12.000.000.000.00 a favor de TC LATAM. En cualquier caso, este pago se hará respetando la prelación establecida para TC LATAM, esto es, en consecuencia con las acreencias fiscales.

### 3.3.2. Créditos hipotecarios de tercera clase a favor de Bancolombia S.A.<sup>8</sup>

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\$7.284.130.885,47.00), 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\$4.945.199.060,35 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 los acreedores de las clases primera y segunda reconocidas anteriormente y de transcurridos los**

---

<sup>8</sup> 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.

**dos (2) años contados después de aprobado este Acuerdo de Reorganización, lo cual se pagará el 30 de diciembre del año 2026,** 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 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., Bareh 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. Bancolombia S.A. podrá aceptar la dación en pago a la que se hace referencia en este capítulo, antes que trascorra el término de los 24 meses con los que cuenta INVERFAM para hacer líquidos, vender o enajenar dichos derechos fiduciarios. Si Bancolombia acepta esa dación en pago antes de transcurridos esos los 24 meses, podrá otorgar un mandato o derecho de venta a INVERFAM, por medio del cual, conforme a sus deberes como profesional experto en temas inmobiliarios, pueda a nombre y a favor de Bancolombia hacer líquidos, vender o enajenar dichos derechos fiduciarios, por el plazo restante a los veinticuatro meses (24) arriba mencionados, conforme los términos, condiciones, plazos y reglas que acuerden las partes.

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 obligado a satisfacer su obligación únicamente con la dación en pago señalada acá. En caso que Bancolombia acepte la dación y las obligaciones reportadas en esta clase para Bancolombia y no se paguen en su totalidad con la misma, el saldo no pagado continuará siendo atendido con los flujos de caja de Inverfam SAS. En caso que no se llegue a un acuerdo sobre el valor con el que se haría la dación en pago, los activos continuarán siendo garantía de las obligaciones y en ningún caso Bancolombia estará obligado a desistir de dichas garantías. Todo lo aquí estipulado no obliga a Bancolombia S.A. a recibir las daciones ofrecidas sin que esto implique renuncia alguna al cobro de las obligaciones graduadas y calificadas en esta clase. Si Bancolombia S.A. no acepta las daciones, Inverfam SAS continuará atendiendo las obligaciones graduadas y calificadas con sus flujos de caja y mantendrá las pignoraciones y garantías vigentes y en favor de Bancolombia S.A. y el banco no estará obligado a desistir de dichas garantías.

De otro lado, Inverfam reconocerá en razón al crédito hipotecario de Bancolombia, por valor de COP\$7.284.130.885, un interés con 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 hasta que se pague el total de la obligación, teniendo en cuenta que este crédito de tercera clase, conforme con las siguientes condiciones:

1. Los intereses a favor de Bancolombia S.A. se reconocerán así: i). intereses desde el vencimiento de las obligaciones relacionadas en este acápite hasta a fecha de presentación de la solicitud de inicio del proceso de Reorganización, lo cual ocurrió el 30 de junio de 2023; ii). Intereses desde el inicio del proceso de reorganización, lo cual ocurrió con el auto del 18 de agosto de 2023 emitido por la Superintendencia de Sociedades, hasta la aprobación de este Acuerdo de Reorganización y; iii). Intereses desde la aprobación del Acuerdo de Reorganización y durante su ejecución, hasta el pago total de la obligación a satisfacción de Bancolombia.

2. Los intereses que se causen en las situaciones o hitos temporales descritos en el numeral 1 anterior, se calcularán en todo momento a partir de una tasa del 2% E.A. aplicada desde el vencimiento de las obligaciones y 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.

3. Los intereses que se causen en las situaciones o hitos temporales descritos en el numeral 1 anterior, se pagarán una vez transcurran y se venzan los veinticuatro (24) meses contados desde la aprobación de este Acuerdo de Reorganización. Pasados los veinticuatro (24) meses pueden pasar dos situaciones que se deben delimitar para efectos de regular las condiciones, términos y plazos concretos para el pago de los intereses que se causen y sigan causando, a saber:

2.1. Vencidos los veinticuatro (24) meses contados desde la aprobación del Acuerdo de Reorganización y si Inverfam y Bancolombia coinciden

y acuerdan de forma definitiva la totalidad de los términos para que se perfeccione la dación en pago de los derechos fiduciarios de Fideicomiso Amame y de Aeropark, en un término de cinco (5) días hábiles contados a partir del perfeccionamiento de esa dación en pago, Inverfam hará una liquidación de los intereses hasta esa fecha para ser aprobada por Bancolombia S.A. y si Bancolombia S.A. aprueba esa liquidación, los intereses estipulados allí se pagarán de forma trimestral, los primeros 5 días del inicio de cada trimestre, iniciando dicho pago en el mes siguiente a la fecha de aprobación de esa liquidación de intereses, sin que sea procedente pagar intereses sobre intereses. La no liquidación de intereses en los términos acá mencionados será un incumplimiento a este Acuerdo de Reorganización.

2.2. En caso que las partes no logren un acuerdo en los términos para perfeccionar la dación de pago sobre los derechos fiduciarios comentados acá, Bancolombia S.A. podrá mantener en garantía esos derechos fiduciarios hasta que logre un acuerdo sobre la dación de pago sobre los mismos y, en ese caso, los intereses que se hayan causado transcurridos los veinticuatro (24) meses contados desde la aprobación del Acuerdo de Reorganización y los demás supuestos del numeral 1 anterior, se capitalizarán para con el valor total de la deuda. Una vez capitalizados esos intereses, se generarán en adelante los intereses sobre ese valor total de la deuda y los mismos se pagarán de forma trimestral, los primeros 5 días del inicio de cada trimestre, iniciando el pago de esos intereses desde el día 1 de diciembre de 2025, luego el 1 de marzo de 2026, después el 1 de junio de 2026 y así consecutivamente.

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 directos, 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 directos, solidarios o avalistas que respaldan las obligaciones graduadas y calificadas en el presente acuerdo en tercera clase para Bancolombia S.A.

**Nota aclaratoria crédito Bancolombia S.A.:** Todos los excedentes, beneficios (económicos), utilidades, dividendos o cualquier otra compensación económica o en especie que INVERFAM producto de sus participaciones o que se tenga en las promotoras o proyectos financiados por Bancolombia, no podrán ser parte del presente acuerdo, hasta que estas promotoras y proyectos (Fideicomisos o Patrimonios Autónomos) no hayan cancelado sus propias obligaciones y se encuentren totalmente a paz y salvo con Bancolombia por todo concepto.

**Plan principal de pago de acreencia de Bancolombia:** En caso de impago de estas obligaciones, Inverfam pagará con sus propios recursos dichas obligaciones. Inverfam, utilizando recursos generados por sus propias operaciones y por el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en los que Inverfam participe y que estructure y genere a futuro, pagará dichos créditos en un término no superior al 30 de septiembre de 2032. Se aplicará un periodo de gracia de 92 meses contados a partir de la fecha de aprobación del Acuerdo hasta el 30 de agosto de 2031. Para el pago

de las obligaciones el plazo iniciará a partir del 30 de septiembre de 2031 al 30 de septiembre de 2032 y se pagará el capital y los intereses de forma trimestral.

### **3.3.3. Créditos hipotecarios de tercera clase a favor de TAURUS CAPITAL S.A.S.**

El crédito de tercera clase hipotecario reconocido y graduado para Taurus Capital S.A.S. está por el monto de COP\$454.545.454.oo.

Con el fin de facilitar la ejecución de este Acuerdo de Reorganización, Taurus Capital S.A.S. renuncia al 4,54% del que es titular en la garantía hipotecaria que constituyó INVERFAM S.A.S. a su favor sobre el inmueble denominado “Saint Regis”, el cual se ubicó e identificó debidamente en el numeral 2.2.1. de este acápite y que es el fundamento para incluirse en la Tercera Clase de acreedores. Esta renuncia queda sometida a dos condiciones i) que los “Acreedores Grupo PABZ” voten de forma favorable el Acuerdo de Reorganización y; ii) que el Acuerdo de Reorganización sea aprobado en los términos de Ley. En caso que no se verifiquen o cumplan las anteriores condiciones, la renuncia quedará sin efectos y Taurus Capital S.A.S. quedará en el Acuerdo de Reorganización con las mismas condiciones que para los demás “Acreedores Grupo PABZ”. En caso que se verifiquen las condiciones mencionadas anteriormente, Taurus Capital S.A.S. dentro del término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la aprobación definitiva del acuerdo, se obliga a realizar todas las gestiones tendientes a la renuncia de la garantía real a su favor.

No obstante la renuncia de la garantía, Taurus Capital S.A.S. mantendrá respecto de la citada obligación la prelación inicial, motivo por el cual **el referido crédito se pagará en efectivo al vencimiento de los tres años contados a partir de la aprobación de este Acuerdo de Reorganización, y/o a más tardar el 31 de enero de 2027** con los recursos producto del esquema “backlog” que resulten a favor de Inverfam.

Se reconocerán intereses para este crédito desde el momento de vencimiento de la obligación hasta el pago total de la misma, incluyendo el periodo de trámite del proceso de Reorganización e incluso el tiempo transcurrido de forma posterior a la aprobación y ejecución del Acuerdo de Reorganización, intereses que se liquidarán a una tasa del 2% E.A. para los dos primeros años de aprobado el Acuerdo de Reorganización y una tasa del 3% E.A. que se aplicará al partir del inicio del tercer año de aprobado el mencionado Acuerdo. Todos los intereses se pagarán al momento de cancelar la totalidad de la deuda, esto es, al vencimiento de los tres años contados a partir de la aprobación del Acuerdo como se indicó anteriormente, o a más tardar el 31 de enero de 2027.

#### **4. Clase cuarta- Créditos de cuarta clase.**

**4.1.** Esta cuarta clase de acreedores representa el 0,93% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma de **Nueve Mil Novecientos Noventa y Cuatro Millones Seiscientos Setenta y Un Mil Ciento Ochenta y Un Pesos Moneda Corriente (COP\$9.994.671.181.00)**, créditos de cuarta clase que se pagarán, según el flujo de caja proyectado de Inverfam, **entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y hasta el 30 de diciembre del**

**año 2025**, salvo algún otro tipo de plazo o término que se establezca de forma especial en este Acuerdo.

Cabe destacar que de esos Nueve Mil Novecientos Noventa y Cuatro Millones Seiscientos Setenta y Un Mil Ciento Ochenta y Un Pesos Moneda Corriente (COP\$9.994.671.181.00), corresponde a pasivo propio de Inverfam el monto de **COP\$384.969.634.00** y el valor restante corresponde a pasivo derivado de avales dados por Inverfam a terceros para el respaldo de obligaciones por el monto de **COP\$9.609.701.547.00**.

**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 **COP\$384.969.634.00** crédito que se pagará a más tardar dentro de los tres (3) primeros meses después del vencimiento del periodo gracia, pago que se realizará en tres cuotas de formas trimestrales del 30 de mayo de 2025 al 30 de julio de 2025. .

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 intereses así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este proceso de reorganización (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.

Teniendo en cuenta la necesidad operacional de Inverfam, se ha escogido a estos acreedores para que, como acreedores estratégicos, reciban el beneficio señalado en este Acuerdo de Reorganización, quienes confiamos que seguirán brindando sus servicios y el suministro de bienes como lo han hecho hasta ahora, lo cual influirá significativamente en la recuperación empresarial de Inverfam. Por tanto, estos créditos se pagarán conjunto con los créditos fiscales.

En ese sentido el privilegio se otorgó a estos acreedores dado que, a pesar que Inverfam les dejó de pagar durante un año sus obligaciones, estos acreedores continuaron con la prestación de sus servicios y el suministro de bienes, todos estos que fueron y son indispensables para el desarrollo de las actividades de la compañía. Adicionalmente estos acreedores no cobraron intereses moratorios y se abstuvieron de presentar demandas o cobros judiciales en contra de Inverfam, lo que alivió de algún modo la carga operativa y administrativa de Inverfam y no le hicieron incurrir en costas, agencias en derecho o gastos por honorarios para la atención de pleitos.

Adicional a ello, con estos acreedores se está adelantado una serie de negociaciones a efectos de lograr un mayor plazo para el pago de facturas y otra serie de concesiones para que no se interrumpa el suministro de bienes y servicios.

#### **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. , CEMEX COLOMBIA S.A. y ALMACÉN PANAMERICANO S.A.S. de la cuarta clase de acreencias, corresponden, según el proyecto de calificación y graduación de créditos, a la suma de **COP\$9.609.701.547.00**

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 efectivo anual (2% E.A.), con la que se liquidarán, reconocerán y pagarán trimestralmente intereses 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\$4.805.165.291.00 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\$4.805.165.291.00.

**Plan principal para atención de créditos de cuarta clase:** En caso de impago de estas obligaciones, Inverfam pagará con sus propios recursos dichas obligaciones. Inverfam, utilizando recursos generados por sus propias operaciones y por el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en los que Inverfam participe y que estructure y genere a futuro, pagará dichos créditos en un término no superior al 30 de octubre de 2033. Se aplicará un periodo de gracia de 105 meses contados a partir de la fecha de aprobación del Acuerdo hasta el 30 de septiembre de 2032. Para el pago de las obligaciones el plazo iniciará a partir del 30 de octubre de 2032 al 30 de octubre de 2033 y se pagará el capital y los intereses de forma trimestral.

## 5. Clase quinta - Créditos quirografarios.

**5.1.** Esta clase de acreedores representa el 72.76% del pasivo reorganizable del deudor, correspondiente a la suma de **COP\$779.618.971.125.00** créditos de quinta clase **que se pagarán, según el flujo de caja proyectado de Inverfam, entre la fecha de aprobación de este Acuerdo de Reorganización y el 30 de noviembre del año 2034**, salvo algún otro tipo de plazo o término que se establezca de forma especial en este Acuerdo.

**5.2.** Conforme 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.<sup>9</sup>**

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 **1,244,058,776.20**<sup>10</sup>, 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.

El pasivo de este crédito quirografario se pagará después de haberse cancelado las acreencias dispuestas para los acreedores de las clases primera, segunda, tercera y cuarta reconocidas anteriormente y de transcurridos los dos (2) años contados después de aprobado este Acuerdo de Reorganización, esto es aproximadamente a partir del año 2026 y hasta el año 2031, 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 intereses así:

---

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Cifra calculada en UVR al 17 de agosto de 2023.

- i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este proceso de reorganización (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 aproximado<sup>11</sup> 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 aproximado de COP\$6.118.000.556, y del **recaudo de cartera** con un margen proyectado y aproximado 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.

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 y aproximado de

---

<sup>11</sup> Cabe destacar que estos valores son proyecciones y cifras aproximadas, conforme con el flujo de caja de Inverfam, cifras y valores que pueden fluctuar en el tiempo y pueden tener variaciones.

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.

**ii). Sobre inmuebles que tienen garantía hipotecaria sobre mayor extensión.**

Sobre los proyectos inmobiliarios *(i)* Madera fresca (torre 3), *(ii)* Guatapuri de la Cuenta (torre 1), *(iii)* Málaga (torre 7 y 8) y *(iv)* Mi Mundo (torre 3) se tendrán como fórmula de pago las siguientes opciones y Bancolombia podrá elegir entre una u otra, dependiendo el proyecto:

- Inverfam tendrá 12 meses después de aprobado el acuerdo por la SuperSociedades para vender los lotes de los cuatro proyectos mencionados anteriormente, incluidas las preinversiones, recursos con los cuales pagará los créditos constructores correspondientes a cada uno de los proyectos en el que se encuentran los lotes sin desarrollar, permitiendo que se cancelen las garantías hipotecarias a favor de Bancolombia que recaen sobre dichos lotes.
- Inverfam cederá a favor de Bancolombia el 70% de los excedentes que generen los proyectos, los cuales están destinados a la atención del crédito con Bancolombia. El reconocimiento de los mencionados excedentes no implica que Bancolombia S.A. esté obligado a entregar nueva financiación sobre estos proyectos y tampoco implica que el banco se obligue a levantar las hipotecas de mayor extensión.

**Nota Aclaratoria:** En caso que no se llegue a un acuerdo, los activos continuaran siendo garantía de los créditos otorgados por Bancolombia y en ningún caso Bancolombia estará obligado a desistir de dichas garantías, sobre las cuales se puede emprender la negociación para una futura dación en pago de los mismos, dación en pago que se hará hasta por el valor del activo y el valor del activo se determinará por común acuerdo entre las partes, esto es entre Bancolombia e Inverfam y a plena satisfacción de Bancolombia.

**iii). Asunción de la posición de fideicomitente por el Fideicomiso A2, en los términos de la Sección 2.2.1. de este Acuerdo de Reorganización.**

Inverfam y sus Promotoras se obligan para con Bancolombia a brindar toda su debida gestión para que, como consecuencia de la cesión de los Derechos Fiduciarios a favor del Fideicomiso A2, dicho Fideicomiso A2 asuma las obligaciones de los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2 y/o asociadas a los proyectos derivadas de la calidad de fideicomitente de acuerdo con lo previsto en el contrato de transacción suscrito entre los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2, el Fideicomiso A2 y Avenida CO-Investment Opportunities I LP, según el detalle que se muestra a continuación:

	Promotora	Proyectos	Tipo de obligación del patrimonio autónomo con Bancolombia	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 Paradise S.A.S.	Forest – Etapa 1	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	3,314,902.75 (En UVR)
5	Promotora inmobiliaria Paradise S.A.S.	Forest – Etapa 1	Crédito constructor	Bancolombia S.A.	44,772,834.80 (En UVR)

**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
ALE.ANDRIA AZIMUT ETAPA IV	2018-05-20	97%	BOGOTÁ	NO VIS	111	100%		En escrituración
ALE.ANDRIA VINTAGE ETAPA 3 A	2018-11-10	97%	BOGOTÁ	NO VIS	44	100%	28/05/2014	En escrituración
ALE.ANDRIA VINTAGE ETAPA 3B	2019-11-15	99%	BOGOTÁ	NO VIS	48	94%	28/05/2014	En obra
ALE.ANDRIA 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 SJR TR2 ET 2	2021-04-12	30%	SABANETA	NO VIS	171	93%	22/11/2019	En obra
LAGOS DEL SJR 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 AJURORA SUBET B-VIII TR 5	2019-01-20	100%	MEDELLÍN	VIS	198	99%	8/05/2015	En escrituración
TERRITORIO AJURORA 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 fideicomitente<sup>12</sup>. No obstante, lo anterior, sobre los derechos fiduciarios y/o sobre los excedentes o beneficios<sup>13</sup> 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 obra<sup>14</sup>, 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

---

<sup>12</sup> 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

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> 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.

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 ventas<sup>15</sup> y de los desembolsos de crédito, para atender la financiación del desarrollo de la obra y que como se mencionó 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 extensión<sup>16</sup>; 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

---

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> 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.

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.

## **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 AJRORA 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 AJRORA 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.

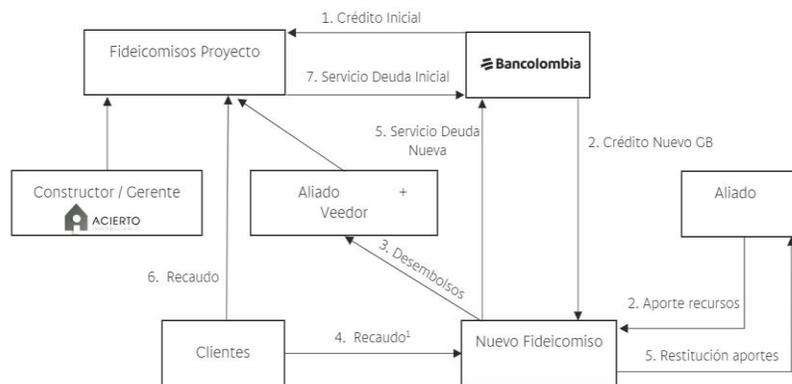
### **3.1. Estructura de negocio donde El Aliado es aportante de recursos:**

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:**

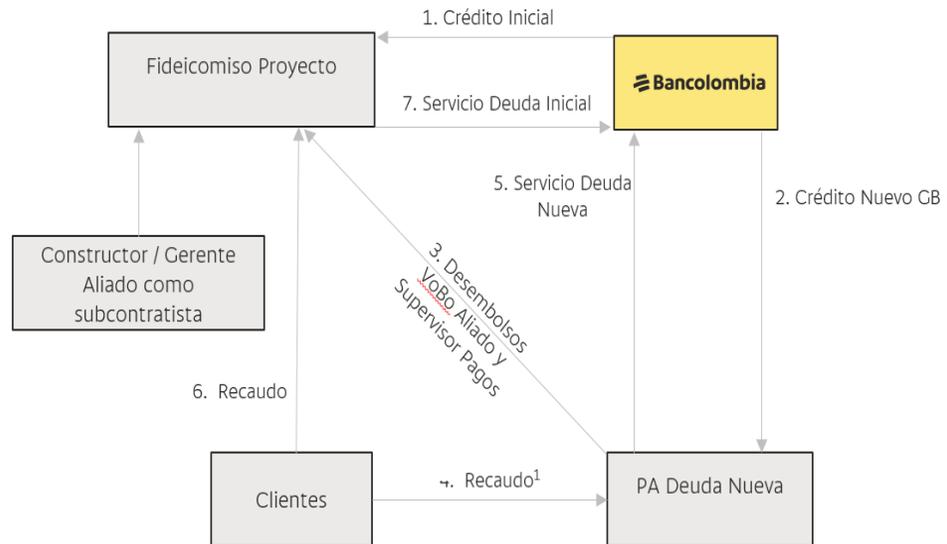
Esquema en el cual se constituye el Nuevo Fideicomiso cuyo fondeo proviene únicamente del Crédito Capital de Trabajo Bancolombia y cuyo fideicomitente es el Fideicomiso Proyecto. El Desembolso se

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. Avaes 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**
- 4. 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- entre otras**

**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 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.

**Tercera nota aclaratoria para acreencia de quinta clase de Bancolombia:** Las condiciones de pago expuestas solo aplican para Inverfam S.A.S. y si Bancolombia vota positivo este Acuerdo de Reorganización, no perderá su derecho a perseguir a los demás deudores directos, 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 directos, solidarios o avalistas que respaldan las obligaciones graduadas

y calificadas en el presente acuerdo en quinta clase para Bancolombia S.A.

**Cuarta nota aclaratoria para acreencia de quinta clase de Bancolombia:** De conformidad con el artículo 41 de la Ley 1116 de 2006, el Acreedor, esto es Bancolombia S.A., 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, otorgó un cupo de crédito por valor de COP\$10.700.000.000.00, y en virtud de los beneficios que otorga el Art 41 de la ley 1116 de 2006 referente a recursos frescos, Inverfam S.A.S. reconocerá en la primera clase en la prelación de acreencias fiscales a Bancolombia S.A. la suma de COP\$8.700.000.000, conforme con las estipulaciones consagradas en este Acuerdo de Reorganización, en la denominada “*primera nota aclaratoria*” de los créditos de primera clase y en el numeral 3.3.2. de este Acuerdo.

**Quinta nota aclaratoria para acreencia de quinta clase de Bancolombia:** Inverfam se obliga a que los rendimientos generados por el desarrollo de los proyectos inmobiliarios denominados “Otoño” y “Verano”, serán destinados a cubrir el cien por ciento (100%) de los descortes o faltantes económicos que se generen en razón al desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Primavera”.

**Sexta nota aclaratoria para acreencia de quinta clase de Bancolombia:** Inverfam manifiesta tener amplias facultades y potestades estatutarias a efectos de realizar cualquier operación, acto, negocio o contrato que devenga de las obligaciones plasmadas en este Acuerdo de

Reorganización, especialmente para la realización y perfeccionamiento de cesiones de derechos, daciones de pago y cualquier otra contemplada acá y, de ser el caso, Inverfam se obliga a obtener dichas potestades o facultades si llegasen a ser limitadas.

**Séptima nota aclaratoria crédito Bancolombia S.A.:** Todos los excedentes, beneficios (económicos), utilidades, dividendos o cualquier otra compensación económica o en especie que Inverfam producto de sus participaciones tenga en las promotoras o proyectos financiados por Bancolombia, no podrán ser parte del presente acuerdo, hasta que estas promotoras y proyectos (Fideicomisos o Patrimonios Autónomos) no hayan cancelados sus propias obligaciones y se encuentren totalmente a paz y salvo con Bancolombia por todo concepto.

#### **5.2.2. 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\$82.381.617.586.00, crédito este de quinta clase, teniendo en cuenta que de ese valor la suma de COP\$53.340.999.00 corresponde a pasivo propio de Inverfam y el valor diferencial, esto es la suma de COP\$82.328.276.587.00 corresponde a obligaciones avaladas por Inverfam, pasivo de quinta clase que se proyecta pagar, conforme con flujo de caja y las estimaciones de los rendimientos de los proyectos que se explican más adelante, a partir de diciembre de 2024.

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, Fideicomiso A2 asumirá las obligaciones asociadas a este proyecto derivadas de la calidad de fideicomitente de acuerdo con lo previsto en el contrato de transacción suscrito entre los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2, el Fideicomiso A2 y Avenida CO-Investment Opportunities I LP.

Independientemente que el pago de estas obligaciones esté sujeto al desarrollo del proyecto y a lo que se defina con los deudores que no se encuentran en procesos concursales y que a la par son desarrolladores del proyecto, INVERFAM S.A.S. mantendrá en este Acuerdo de Reorganización una fórmula de pago para estas obligaciones, en tanto que si bien se va a contar con un deudor adicional para respaldar el pago de esas obligaciones, BANCO DAVIVIENDA S.A. no libera a Inverfam.

**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.

Cabe aclarar que está en curso el cambio de la gerencia de este proyecto por la llegada de un Aliado para el desarrollo del mismo, por lo que INVERFAM S.A.S. realizará todas las gestiones necesarias para que se cumplan los requerimientos del BANCO DAVIVIENDA S.A. a efectos de aprobar el cambio de gerencia y comercialización del proyecto.

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 cálculos y análisis 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.

En la medida en que BANCO DE DAVIVIENDA otorgue mayor financiamiento de cualquiera de los proyectos en donde participa INVERFAM S.A.S., se podrá mejorar, conforme con las condiciones financieras y económicas, la prelación de las acreencias de esta entidad financiera en el sentido que por cada peso nuevo se permita que la proporción correspondiente de las obligaciones que forman parte de la masa concursal a favor del banco se paguen antes del pago de las obligaciones fiscales, o compartan prelación con las obligaciones fiscales, si existen, o la fórmula de pago que se pacte a favor del Banco equivalente a ese orden de prelación, en virtud de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 1116 de 2006

De otro lado, el crédito directo de Inverfam, por el monto señalado en la parte inicial de este numeral, 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, esto es a partir del mes de abril del año 2025.

### **5.2.3. 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: la deuda por un valor de COP\$49.610.109.187, tendrá como fuente de pago la asunción por parte del Fideicomiso A2 de las obligaciones asociadas a estos proyectos derivadas de su calidad de fideicomitente de acuerdo con lo previsto en contrato de transacción suscrito entre los Deudores Transantes Contrato de Crédito A2, el Fideicomiso A2 y Avenida CO-Investment Opportunities I LP.

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.

**Nota aclaratoria para Banco de Bogotá:** El desembolso de nuevos recursos estará sujeto a los correspondientes análisis y estudios de Banco de Bogotá, por lo que el Banco de Bogotá no estará obligado al desembolso de nuevos recursos, dejando claro que las Promotoras estarán obligadas a los términos, condiciones y plazos que se pacten con el Banco de Bogotá para cada operación.

#### **5.2.4. 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\$67.812.955.585.00, 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, por un valor comercial COP\$5.350.000.000, el cual se comercializará y hará líquido para el pago de las obligaciones a favor de Banco Itaú. Los inmuebles comentados son:

Inmueble	Área	Matricula	Valor
Local 125	55,4	1385515	\$ 545.900.000
Local 127	62,3	1385516	\$ 840.300.000
Local 129	54,95	1385517	\$ 759.450.000
Local 133	150,7	1385511	\$ 1.327.500.000
Local 135	135,8	1385512	\$ 1.123.000.000
Local 121	56,05	1385509	\$ 753.850.000
			<b>\$ 5.350.000.000</b>

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. La consecución del aliado estratégico apto para desarrollar el proyecto deberá hacerse en los próximos 18 meses, en los cuales se definirá con el Banco Itaú el pago, la subrogación de deuda o el estudio para la financiación del proyecto, con los riesgos y el cierre financiero actualizado.

Las obligaciones a favor de Itaú se encuentran garantizadas por un gravamen hipotecario de mayor extensión sobre el desarrollo del proyecto 3 y el lote del proyecto 4. Fideicomiso Palmas K7

administrado por Accion Fiduciaria S.A., teniendo en cuenta que torre 3 tiene un saldo de COP\$10.334.694.706.00 y el lote del proyecto 4 tiene un saldo de COP\$1.000.000.000.00.

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 por un valor comercial COP\$4.800.000.000, el cual se comercializará y hará líquido. Los inmuebles que se relacionan acá son:

Nomenclat	Area	Valor Inventario
101	104,95	1.150.000.000,00
201	104,95	1.150.000.000,00
602	116,5	1.350.000.000,00
9801	104,95	1.150.000.000,00
<b>Total</b>		<b>\$ 4.800.000.000</b>

**Nota única de aclaración para el crédito de quinta clase, quirografario de Banco Itaú:** Banco Itaú manifiesta que no renunciará, no desistirá, no transiguirá, no conciliará, no cederá ni condicionará las garantías de cualquier o naturaleza en las que sea titular por el hecho de aprobar este Acuerdo de Reorganización.

#### **5.2.5. 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\$12.743.542.112.00, crédito este de quinta clase, teniendo en cuenta que de ese valor la suma de COP\$1.566.061.326.00 corresponde a pasivo propio de Inverfam y el

valor diferencial, esto es la suma de COP\$11.177.480.786.00 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, 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 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 COP\$11.212.628.000.00, 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., de los cuales COP\$7.470.629.790.00 se pagarán a más tardar en el mes de diciembre de 2025 y COP\$3.794.064.093 se pagarán entre el 2030 y 2034.

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 “Serenó”.

**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.

**5.2.6. 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\$20.116.650.527.00, 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 SERVI IMAGENES SAS y FIDEICOMISO OMH – CUYA VOCERA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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 intereses 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.

Para el caso concreto del acreedor FIDEICOMISO OMH, conforme con el acta de conciliación suscrita el 18 de diciembre de 2023 y aprobada por la Superintendencia de Sociedades, se aplicará la fórmula de pago prevista en el Acta (venta derechos fiduciarios en Fideicomiso OMH).

**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\$51.548.442.530.00, 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 avalado 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\$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% 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 intereses 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 avalado 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\$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 derivados del esquema “backlog”, respetando los rendimientos que bajo ese esquema se generan a favor de Bancolombia S.A., 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 intereses 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 ALTOS S.A.S. y JASICAROS S.A.S. y 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\$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 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 intereses 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. y 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\$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:

La promotora Country Life reconocerá el valor de COP\$1.000.000.000 a favor de **IRIS CF COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A. y GRUPO ALTICA S.A.S.** en proporciones equivalentes al valor adeudado a cada una de estas compañías y dicho valor será pagado en los próximos 12 meses o antes, siempre y cuando existan recursos disponibles antes de dicho termino.

El saldo que quede por pagar después del pago de los COP\$1.000.000.000 mencionados en el párrafo anterior, se pagará, con la venta del desarrollo del proyecto de Oriente denominado “Atmosfera”, resultados que se estiman obtener entre el 2030 y 2034 conforme con el flujo de caja.

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 intereses y, una vez culminado el período de gracia, así: i). desde el vencimiento de estas obligaciones hasta la fecha en que se aprobó el inicio de este proceso de reorganización (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.

**5.2.8.5. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de Liliana Yaneth Betancourt Saldarriaga avalado 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\$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 intereses 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 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\$19.400.000.000.00, 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.

Son deudores solidarios de estas obligaciones, entre otros, las sociedades Acierto Inmobiliario S.A.S. y Promotora Inmobiliaria Dublín S.A.S. No obstante lo anterior y sin que ello implique renuncia a la solidaridad,

Acierto Inmobiliario S.A.S. pagará de este pasivo la suma de COP\$7.070.000.000.oo y Promotora Inmobiliaria Dublín S.A.S. pagará un valor de COP\$12.330.000.000.oo. Dicho pago se realizará en un lapso de 6 meses contados a partir de la aprobación de este Acuerdo de Reorganización, con base en la ejecución de unas garantías.

De cualquier manera, esta forma de pago no constituye una renuncia a las garantías personales y reales vigentes frente a los acreedores, ni mucho menos una renuncia a la solidaridad por pasiva pactada.

En el evento que las sociedades indicadas no procedan con el pago en el plazo indicado, bien sea de manera parcial o total, el pago lo deberá efectuar la sociedad INVERFAM en los mismos plazos y condiciones que los demás acreedores de la misma clase.

**5.2.8.7. Créditos de quinta clase de naturaleza “quirografarios” a favor de Conix S.A.S. avalado 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\$126.205.703.oo, 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 intereses 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.

**Créditos litigiosos o condicionales:** El crédito de quinta clase, a modo de crédito litigioso y a favor del Fondo Nacional de Garantías derivada de una eventual sanción sin cuantía determinada y que pueda imponer el Ministerio de Hacienda y Crédito Público cuando se emita el respectivo acto administrativo sancionatorio y este quede debidamente ejecutoriado.

En caso que se ejecuten garantías y haya excedentes a favor del acreedor garantizado, el obligado a responder directamente por esa garantía pagará al acreedor dicho excedente y, de forma inversa, si hay un excedente a favor del deudor garantizado, dicho excedente se pagará al mismo. En todo caso el reconocimiento de esos excedentes se tratará como un crédito litigioso (en caso de disputa por el valor) o condicional.

**Nota 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\$31.555.298.807.00) 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.

**Plan de pago principal para las acreencias de quinta clase:** En caso de impago de estas obligaciones, Inverfam pagará con sus propios recursos dichas obligaciones. Inverfam, utilizando recursos generados por sus propias operaciones y por el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en los que participe y que estructure y genere a futuro, pagará dichos créditos en un término no superior al 30 de agosto de 2037. Se aplicará un periodo de gracia de 118 meses contados a partir de la fecha de aprobación del Acuerdo hasta el 30 de octubre de 2033. Para el pago de las obligaciones el plazo iniciará a partir del 30 de noviembre de 2033 al 30 de agosto de 2037 y se pagará el capital y los intereses de forma trimestral.

## **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 Fedeicomiso A2, 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 30 de diciembre de 2034 al 30 de 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.

**Plan de pago principal para las acreencias de créditos postergados:** Para todos los efectos y en caso de impago de los términos de pago señalados acá, Inverfam pagará estas obligaciones con sus propios recursos, salvo el crédito por valor de COP\$159.545.840.000 que se pagará, por medio de subrogación, en los términos del artículo 2.2.1. de este Acuerdo de Reorganización.

De ese modo Inverfam, utilizando recursos generados por sus propias operaciones y por el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en los que participe, estructure y genere a futuro, pagará dichas obligaciones, con un plazo gracia de 165 meses contados desde la aprobación del Acuerdo hasta el 30 de agosto 2037, desde el 30 de septiembre de 2037 al 30 de diciembre de 2037, en pago de cuotas trimestrales tanto por capital como por intereses.

## **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.
4. Para todos los efectos y en caso de impago de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este Acuerdo, sean propias, avaladas o garantizadas por Inverfam o que estén en cabeza de terceros o puedan estar relacionadas en este Acuerdo, Inverfam se obliga a citar a su comité de acreedores para plantear y discutir una fórmula de arreglo o pago que permita atender dichas obligaciones, buscando que, en una primera instancia, con los ingresos futuros o proyectados del tercero o deudor incumplido se paguen los saldos pendientes por atender, advirtiendo que siempre se respetará la separación de caja entre Inverfam y Promotoras Inmobiliarias.

La convocatoria para discutir y plantear soluciones frente a la situación de impago ante el comité de acreedores se hará en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha del impago.

### **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 Y CO, 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.

Cabe destacar que TIERRA GRATA Y CO es una importante empresa de reconocimiento y trayectoria en Medellín en el sector de desarrollo inmobiliario, que hasta el año 2022 desarrolló su objeto social bajo la razón social denominada JAVIER LONDOÑO Y CÍA S.A.S., y de esa forma TIERRA GRATA Y CO se convierte en el primer aliado estratégico inversionista que ha conseguido Inverfam para el desarrollo de algunos de los proyectos inmobiliarios que hacen parte del “backlog”, entre los que se encuentran los proyectos OTOÑO y VERANO de COUNTRY LIFE.

Dentro de esta negociación, la constructora TIERRA GRATA Y CO se ha obligado a aportarle a INVERFAM unos recursos que se fundamentará sobre el presupuesto que haga esta sociedad y TIERRA GRATA Y CO de común acuerdo, como ticket de

ingreso, y se ha establecido que los resultados del desarrollo, entendidos estos como la generación de recursos luego de agotadas las etapas de venta, gerenciamiento, construcción y entrega de las unidades inmobiliarias, tanto en lo relativo a honorarios como a utilidades, será distribuido en un cincuenta por ciento (50%) para cada Compañía de los proyectos OTOÑO y VERANO de COUNTRY LIFE. Tanto INVERFAM como TIERRA GRATA Y CO participarán activamente en la gestión profesional del Proyecto, asumiendo cada una las responsabilidades y obligaciones específicas y correspondientes, pero llevando adelante, en conjunto, su ejecución, con base en los términos, plazos y condiciones del contrato firmado con TIERRA GRATA Y CO.

También se está avanzando en una negociación para que esta misma empresa sea aliada estratégica en el desarrollo de los Proyectos Viena (Torres 1 y 2), Guatapurí y Málaga, negociación que está pendiente de algunos ajustes económicos y del cumplimiento de condiciones precedentes relativas principalmente a la obtención de licencias ambientales y el cierre financiero de los mismos.

Asimismo, TIERRA GRATA Y CO, está analizando cada uno de los Proyectos que componen el “backlog”, para determinar cuál puede ser de su interés de acuerdo con su perfil de negocios. No obstante, los mismos proyectos también están siendo puestos a consideración de otras empresas desarrolladoras a nivel nacional para conseguir aliados estratégicos que permitan, a través del desarrollo del “backlog”, la consecución de los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones de INVERFAM.

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.

Inverfam espera que las utilidades generadas y que le corresponden en un cincuenta por ciento (50%) por el desarrollo de estos proyectos, conforme con sus proyecciones, sean las siguientes:

<b>Bt mi ciudad</b>	<b>173.506</b>
<b>Bt tejar</b>	<b>124.293</b>
<b>Viena</b>	<b>43.966</b>
<b>Flora y natura</b>	<b>29.439</b>
<b>Vive</b>	<b>20.278</b>
<b>La Luz</b>	<b>17.038</b>
<b>Entre Lomas</b>	<b>28.869</b>
<b>Atmósfera</b>	<b>11.546</b>
<b>Otoño</b>	<b>19.185</b>
<b>Verano</b>	<b>32.630</b>
<b>Guatapurí T1</b>	<b>9.243</b>
<b>Málaga T7 - T8</b>	<b>6.959</b>
<b>Mi Mundo Torre 3</b>	<b>8.923</b>
<b>Madera Fresca Torre 3</b>	<b>2.746</b>
<b>Total</b>	<b>528.622</b>

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

## **Capítulo IX.- Obligaciones para con el Fondo Nacional de Garantías como acreedor subrogatario.**

Inverfam responderá por las obligaciones a favor del Fondo Nacional de Garantías – FNG-, como acreedor en subrogación de las obligaciones derivadas del pago que realizó a los tenedores de bonos emitidos por Inverfam y quien solicitó expresamente estar incluido dentro de este Acuerdo de Reorganización, por valor de COP\$60.726.400.000.oo.

Este pasivo se pagará con los rendimientos generados por el giro ordinario de los negocios de Inverfam, rendimientos que se estiman obtener a partir del año 2026. El capital e intereses se pagarán a favor del FNG entre 2026 y 2030, de acuerdo con lo siguiente:

- Plazo de pago: 7 años contados a partir del 1 de enero de 2024 Acuerdo de Reorganización.
- Periodo de gracia especial para el Fondo Nacional de Garantías para el pago del capital y los intereses por 2 años, comprendidos entre el 2024 y el 2025.
- Pago a capital en un periodo de 5 años, comprendidos entre 2026 a 2030.
- Tasa de interés: los 2 primeros años después de aprobado el Acuerdo de Reorganización, se aplicará una tasa del 2% E.A. y a partir del tercer año de aprobado el Acuerdo se aplicará una tasa del 3% E.A. Estos intereses, al cabo de la terminación del periodo gracia especial para el Fondo Nacional de Garantías, se pagarán a partir del año 2026, semestralmente, iniciando en el mes de enero

de 2026, luego en el mes de junio de 2026, luego en el mes de enero de 2027 y así sucesivamente hasta el pago total de la obligación.

De acuerdo con lo ordenado por el Juez del Concurso en auto No. 2023-01-751788 de fecha 18 de septiembre de 2023, se están celebrando acuerdos privados con cada uno de los tenedores de bonos que, a su vez, son acreedores de Inverfam y que no hacen parte de este Acuerdo de Reorganización.

**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 y reunión anual 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 Itaú, 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
Bancolombia S.A.	DIAN
Banco Itaú S.A.	Banco Davivienda S.A.

Fondo Nacional de Garantías	Banco de Bogotá S.A.
Trabajadores – Alejandro González.	Trabajadores – Alejandro González.
Proveedores – Acerías Paz del Río.	Proveedores – Almacén Panamericano S.A.S.

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 dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación del Acuerdo de Reorganización.
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 al año siguiente a la aprobación de este Acuerdo, esto será el 22 de julio de 2024 y para los años siguientes dentro de los primeros 10 días del mes de julio de cada año. La citación se hará mediante comunicación electrónica, con una antelación no menor a 5 días calendario.
15. De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 1116 de 2006, se celebrará cada año, a partir de la aprobación de un Acuerdo de Reorganización, una reunión con la totalidad de acreedores, con el fin de hacer seguimiento al cumplimiento del Acuerdo. Para lo cual dicha reunión de acreedores se celebrará dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, de forma presencial, virtual o mixta, en el lugar que determine el Comité de Acreedores, para lo cual se enviará a los acreedores una convocatoria escrita de forma física o por el medio electrónico o de datos que autoricen los acreedores o que tenga a su disposición Inverfam, dentro de los diez (10) días de antelación a la reunión, con previa convocatoria y aviso al Juez del Concurso. En dicha reunión se presentará un informe detallado sobre el cumplimiento y ejecución de este Acuerdo de Reorganización.

## **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 o impago 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 o impago 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 o impago.
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.

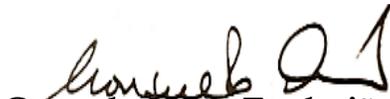
**Capítulo XIV.- Otras disposiciones.**

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 o impago 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

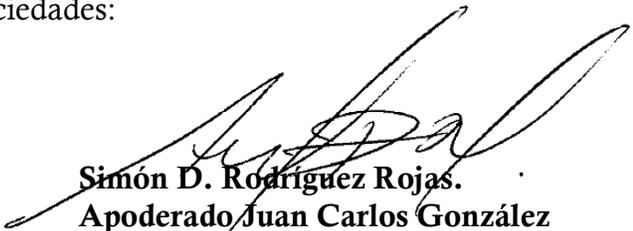
medidas cautelares que afecten bienes del Deudor, salvo acuerdos o convenios previos que se hubiesen celebrado entre las partes.

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

Suscriben este acuerdo, aprobado en audiencia del 21 de diciembre de 2023 por parte de la Superintendencia de Sociedades:



**Consuelo Acuña Traslaviña**  
**Apoderada especial principal**  
**Inverfam SAS**



**Simón D. Rodríguez Rojas.**  
**Apoderado Juan Carlos González**  
**Controlante de Inverfam SAS**  
**Apoderado en sustitución Inverfam**