

PLAN DE NEGOCIOS y FLUJOS DE CAJA

ACUERDO DE REORGANIZACIÓN DE JERO S.A.S.

CAP 1. PLAN DE NEGOCIOS

1. Resumen Ejecutivo

JERO S.A.S. se encuentra en proceso de reorganización con el objetivo de cumplir con sus acreencias a través del proyecto inmobiliario *La Sagrada Familia*. Actualmente, el proyecto presenta un **89% de avance en obra** y un **89% de avance presupuestal**, restando un **11% para su finalización**.

Para alcanzar este objetivo, se requiere:

- La obtención de una **nueva licencia de construcción**.
- La gestión de **recursos financieros** dentro del período de gracia de **24 meses** establecido en el Acuerdo de Reorganización.

2. Estrategias de Cumplimiento de Obligaciones

Dado que el éxito del plan depende de la culminación del proyecto inmobiliario y la monetización de sus activos, se han definido tres estrategias principales, las cuales podrán implementarse de manera complementaria para mitigar riesgos y garantizar la viabilidad del cumplimiento de las obligaciones.

2.1 Escenario Principal: Dación en Pago

- Los **acreedores promitentes compradores** o **calificados en la graduación de créditos** podrán recibir **unidades inmobiliarias en dación en pago**.
- La dación en pago se formalizará mediante **escritura pública y/o derechos fiduciarios**.
- Se respetará **el metraje y ubicación** pactados en la promesa de compraventa.
- Los acreedores que **no firmaron promesa de compraventa** podrán acceder a la dación en pago **según disponibilidad y previa evaluación de impacto** en el plan.

2.2 Escenario Alternativo 1: Venta de Unidades

- Se reactivará públicamente la comercialización del proyecto, reabriendo la sala **de ventas** y se establecerán **contratos con inmobiliarias y brókers nacionales e internacionales** para la comercialización de las unidades disponibles.
- Los recursos obtenidos de la venta de unidades se destinarán a:
 - **Finalización de las obras pendientes.**
 - **Gastos administrativos y operativos.**
 - **Pago de obligaciones calificadas y graduadas.**

2.3 Escenario Alternativo 2: Operación Comercial de Unidades Propias

- Una vez finalizado, la operación del complejo permitirá la generación de ingresos por el arrendamiento de los locales disponibles, tanto los propios de La Deudora como aquellos liberados por los compradores que no optaron por la dación en pago.
- Los ingresos provenientes del arrendamiento se destinarán a:
 - **Costos de operación y administración.**
 - **Pago de obligaciones post-reorganización.**
 - **Pago de obligaciones calificadas y graduadas.**

En el flujo de caja operativo (**ver tabla numeral 9.5*) se contempla el escenario en el que la compañía opera de manera autónoma en caso de que ningún acreedor opte por la dación en pago. Este flujo permite visualizar cómo la compañía podrá cumplir con el pago líquido de cada una de las acreencias contempladas en este acuerdo, así como con los costos asociados a la operación comercial, jurídica y administrativa del complejo y la compañía.

3. Implementación de Estrategias de Forma Paralela

Dado que la ejecución simultánea de estos escenarios reduce el riesgo y permite una mayor flexibilidad en la gestión de recursos, se prevé su implementación de manera **paralela y complementaria**.

Este enfoque permitirá:

- **Maximizar la captación de recursos** a través de múltiples fuentes.
- **Asegurar la finalización del proyecto dentro de los plazos establecidos.**
- **Optimizar la estructura financiera del plan de reorganización**, adaptándose a la demanda del mercado y a la disposición de los acreedores.

3. Estado Actual del Proyecto

- **Avance de obra:** 89%
- **Avance presupuestal:** 89%
- **Actividades restantes:**
 - Finalización de acabados interiores y exteriores de zonas comunes.
 - Instalación de redes finales de servicios públicos.
 - Fachadas de edificación No.6.
 - Montaje de sistemas de transporte vertical, Subestación No2
 - Finalización Ed No5
 - Pruebas técnicas y certificaciones.

4. Estrategia para Finalización del Proyecto

4.1 Obtención de la Licencia de Construcción

El proceso de la nueva licencia de construcción se encuentra actualmente en trámite con la solicitud de autorización de intervención en BIC y se estima que dentro de los primeros seis meses del período de gracia puede estar otorgada.

Debido a la problemática suscitada, Es importante señalar que, de manera conjunta con la administración municipal y a través de diálogos directos, se planteó la solución técnica del nuevo diseño, comprendiendo además la importancia de transmitir un mensaje más constructivo para la ciudad. Este ejercicio práctico de reconciliación no busca culpables, sino resolver las diferencias mediante el diálogo y la buena voluntad de las partes.

En este caso, el nuevo diseño implementó todas las observaciones realizadas, abordando en particular los criterios por los cuales, en su momento, se negaron las modificaciones que generaron la problemática. Se dio solución a cada uno de estos criterios, fueran o no compartidos por las partes, logrando resolver, desde lo técnico, ambas posturas. Se trata de una solución conjunta que se desvincula, tanto técnica como jurídicamente, de la problemática anterior y de los procesos legales que implicó, ya que responde a un concepto distinto y está amparada por una nueva normativa.

Proceso Requerido:

- Solicitud de intervención de Bien de Interés Cultural ante la Subsecretaria de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura.
Estado actual: En proceso de revisión, Radicación No. 202441480100028452 del 13 de diciembre de 2024, radicación con las últimas implementaciones a las observaciones del radicado anterior del 11 de octubre de 2024.
- Licencia de Construcción ante Curaduría Urbana
Estado actual: En espera, se inicia una vez autorizada la intervención de BIC. Tiempo máximo del trámite 45 días hábiles.

Contingencia: Hoy no se esperan observaciones adicionales; sin embargo, de ser el caso, la autoridad emitirá actas de observaciones, las cuales se resolverán en la siguiente radicación hasta obtener la autorización dentro del tiempo perentorio.

4.2 Gestión de Recursos Financieros

Para completar el 11% restante de la obra, se requerirá una inyección de capital. Las fuentes previstas son:

- **Venta de unidades disponibles:**
 - Unidades disponibles para venta: **61**
 - Proyección de ingresos por nuevas ventas E1: **\$54.215 millones**
 - Como se puede observar, se cuenta con unidades cuyo valor supera ampliamente la inversión requerida, lo que facilita la consecución de recursos a través de fondeo o de una constructora, dada la alta rentabilidad que se puede ofrecer

- **Cartera:** Una vez firmado el Acuerdo, y debido al tiempo perentorio para optar por la Dación en Pago, Se estima una recuperación inicial de Cartera por un monto de **\$2.700.000.000 COP.**
 - Este recurso impulsará obras estratégicas para el relanzamiento del proyecto, las cuales, a su vez, fomentarán la comercialización de las unidades.
- **Crédito puente o financiamiento externo:** Evaluación de líneas de crédito con entidades financieras y fondos de inversión durante el período de gracia. La confianza se fortalece con la firma del acuerdo, ya que estas entidades contarán con escenarios claros y garantizados conforme a la ley 1116 de 2006.
- **Acuerdos con proveedores y contratistas:** Además de la negociación de plazos y pagos flexibles para optimizar el flujo de caja, se pacta usualmente un canje del 10% al 15% del valor de los contratos. Esto permitirá una optimización del **cash 4low** estimada en **\$1.240.000.000 COP.**

5. Cronograma de Ejecución

Actividad	Plazo Estimado
Gestión de nueva licencia de construcción	6 meses
Obtención de financiamiento	6 a 12 meses
Reanudación y finalización de obras	12 a 24 meses
Entrega de unidades y apertura del proyecto	24 meses

6. Presupuesto general

El siguiente cuadro presenta la estimación de recursos necesarios para la finalización de la obra:

Concepto	Monto Estimado
Costos de construcción restante (11%)	\$ 8.418.259.366 COP.
Trámites de licencia y permisos	\$ 480.000.000 COP.
Gastos operativos y administrativos	\$497.670.464 COP.
Total, requerido etapa Construcción	\$ 9.875.929.830 COP.

6.1 Provisión de recursos

Estimación de Cartera y Canje	\$3.940.000.000 COP.
Ventas y/o Nuevos créditos	\$5.935.000.000 COP.

7. Garantías y Continuidad del Proyecto

- En caso de que la deudora no culmine las obras en el plazo establecido, los acreedores podrán solicitar la cesión de las obras restantes del proyecto a otra constructora calificada.
- Unidades inmobiliarias del proyecto servirán como garantía en caso de cesión.
- Se reservarán unidades como garantía para una posible cesión, con un valor inicial de **\$19.751.859.660**
- A medida que avance la obra, el número de unidades reservadas se reducirá, garantizando en todo momento la cobertura de las obras restantes por un 200% de su valor estimado. (Valores Unidades Avalúo 2020).
- La cesión del contrato de obras y su ejecución se realiza con autonomía y no implica coadministración de la compañía.

Estas garantías aseguran la continuidad del proyecto, la protección de los acreedores y la valorización de sus unidades, al tiempo que ofrecen un mecanismo de respaldo en caso de demoras. La posibilidad de cesión de las obras a una constructora calificada permite mitigar contingencias derivadas de retrasos por parte de La Deudora, asegurando la culminación del proyecto dentro de los plazos previstos. Asimismo, la reserva de unidades como garantía fortalece la estructura financiera y brinda una cobertura suficiente para afrontar cualquier eventualidad, garantizando que las obras restantes se ejecuten sin comprometer el cumplimiento de este acuerdo.

CAP 2. FLUJOS DE CAJA

8. Operación Comercial La Sagrada Familia – Flujo de caja - pago liquida de acreencias reorganizadas:

8.1 Resúmen

Este plan de negocios expone la estrategia de desarrollo y operación del proyecto LA SAGRADA FAMILIA, incluyendo proyecciones financieras a 10 años que respaldan su viabilidad económica y su capacidad para cumplir con el acuerdo incluso en el escenario más exigente

8.2 Descripción del Proyecto

LA SAGRADA FAMILIA es un proyecto inmobiliario emblemático que marcará un hito en el desarrollo urbano de Cali, redefiniendo la imagen del oeste de la ciudad. Su impacto impulsará la renovación urbana, fomentará el flujo peatonal y dinamizará la actividad cultural en la zona. A pesar de los desafíos presentados, el proyecto ha mantenido una alta expectativa para su apertura, atrayendo el interés de las mejores marcas, que buscan establecerse en lo que será el complejo comercial más destacado del suroccidente colombiano.

9. Análisis Financiero

9.1. Ingresos Capacidad instalada

La siguiente grafica refleja el cálculo de ingreso con la capacidad instalada del complejo inmobiliario (*ver inventario - tablas numeral 13):

INGRESO MENSUAL - INSTALADA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Locales (Etapa 1)	\$ 660,125,244	\$ 693,131,506	\$ 727,788,082	\$ 764,177,486	\$ 802,386,360	\$ 842,505,678	\$ 884,630,962	\$ 928,862,510	\$ 975,305,635	\$ 1,024,070,917
Locales (Etapa 2)	\$ 1,147,010,103	\$ 1,204,360,608	\$ 1,264,578,638	\$ 1,327,807,570	\$ 1,394,197,949	\$ 1,463,907,846	\$ 1,537,103,238	\$ 1,613,958,400	\$ 1,694,656,320	\$ 1,779,389,136
Operación Parquaderos	\$ 492,480,000	\$ 517,104,000	\$ 542,959,200	\$ 570,107,160	\$ 598,612,518	\$ 628,543,144	\$ 659,970,301	\$ 692,968,816	\$ 727,617,257	\$ 763,998,120
Operación admón LSF	\$ 157,760,900	\$ 165,648,945	\$ 173,931,392	\$ 182,627,982	\$ 191,759,360	\$ 201,347,328	\$ 211,414,694	\$ 221,985,429	\$ 233,084,701	\$ 244,738,936
TOTAL INSTALADA	\$ 2,457,376,247	\$ 2,580,245,059	\$ 2,709,257,312	\$ 2,844,720,178	\$ 2,986,956,187	\$ 3,136,303,996	\$ 3,293,119,196	\$ 3,457,775,156	\$ 3,630,663,913	\$ 3,812,197,109

9.1. Análisis de Sensibilidad

La sensibilidad financiera en la proyección de ingresos y gastos del complejo comercial permite analizar cómo los diferentes escenarios afectan la rentabilidad del negocio. Este análisis evalúa el impacto de variaciones en factores clave como la ocupación de locales y los valores de arriendo

Se ha realizado un análisis de sensibilidad sobre la ocupación, estimando su impacto en la rentabilidad del proyecto.

Sensibilidad moderada utilizada:

Se ha realizado un análisis de sensibilidad sobre la ocupación y márgenes de valor, estimando su impacto en la rentabilidad del proyecto.

SENSIBILIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Locales (Etapa 1)	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%
Locales (Etapa 2)	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	90%
Parqueaderos	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Ingresos Projectados – Operación Comercial

Sensibilidad (pesimista):

SENSIBILIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Locales (Etapa 1)	35%	40%	45%	50%	55%	60%	60%	65%	70%	75%
Locales (Etapa 2)	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%
Parqueaderos	45%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

INGRESOS BRUTOS ANUALES - Aplicando Sensibilidad	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
MESES OPERACIÓN	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Locales (Etapa 1)	\$ 1,155,219,177	\$ 3,277,031,230	\$ 3,930,055,641	\$ 4,585,064,914	\$ 5,239,749,976	\$ 6,066,040,881	\$ 6,269,342,926	\$ 7,245,127,578	\$ 8,192,267,338	\$ 9,216,638,255
Locales (Etapa 2)	\$ 1,720,515,154	\$ 5,058,314,553	\$ 6,069,977,464	\$ 7,170,160,879	\$ 8,365,187,692	\$ 9,661,791,784	\$ 11,067,143,317	\$ 12,588,875,523	\$ 14,251,113,091	\$ 16,014,502,227
Parqueaderos	\$ 1,108,080,000	\$ 3,102,624,000	\$ 3,583,530,720	\$ 4,104,771,552	\$ 4,669,177,640	\$ 4,902,636,522	\$ 5,147,768,349	\$ 5,405,156,766	\$ 5,675,414,604	\$ 5,959,185,334
Operación comercial y admón LSF	\$ 276,081,575	\$ 795,134,936	\$ 939,229,518	\$ 1,095,767,771	\$ 1,265,611,776	\$ 1,449,700,761	\$ 1,522,185,799	\$ 1,731,486,347	\$ 1,927,914,484	\$ 2,202,650,420
Ingresos Brutos Totales	\$ 4,259,895,906	\$ 12,283,084,719	\$ 14,522,793,343	\$ 16,955,765,116	\$ 19,595,727,084	\$ 22,080,169,950	\$ 24,106,440,390	\$ 26,970,646,213	\$ 30,061,006,518	\$ 33,392,976,237

Sensibilidad Moderada:

SENSIBILIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Locales (Etapa 1)	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%
Locales (Etapa 2)	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	90%
Parqueaderos	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

INGRESOS BRUTOS ANUALES - Aplicando Sensibilidad	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
MESES OPERACIÓN	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Locales (Etapa 1)	\$ 1,650,313,110	\$ 4,374,667,942	\$ 5,240,074,188	\$ 5,965,584,388	\$ 6,740,045,434	\$ 7,582,551,102	\$ 8,492,457,234	\$ 9,474,297,602	\$ 10,532,200,863	\$ 11,659,965,906
Locales (Etapa 2)	\$ 2,294,020,205	\$ 6,503,547,283	\$ 7,587,471,830	\$ 8,763,529,963	\$ 10,038,225,231	\$ 11,418,481,200	\$ 12,911,667,203	\$ 14,525,625,603	\$ 16,268,700,676	\$ 18,151,402,673
Parqueaderos	\$ 1,354,320,000	\$ 3,723,148,800	\$ 4,235,081,760	\$ 4,788,900,144	\$ 5,028,345,151	\$ 5,279,762,409	\$ 5,543,750,529	\$ 5,820,938,056	\$ 6,111,584,958	\$ 6,417,584,206
Operación comercial y admón LSF	\$ 394,402,570	\$ 1,093,033,037	\$ 1,252,306,024	\$ 1,424,498,103	\$ 1,610,778,624	\$ 1,812,175,952	\$ 2,029,581,066	\$ 2,264,251,377	\$ 2,517,914,766	\$ 2,843,180,504
Ingresos Brutos Totales	\$ 5,699,055,906	\$ 15,894,647,061	\$ 18,314,933,801	\$ 20,937,512,598	\$ 23,417,394,429	\$ 26,092,920,662	\$ 28,977,456,032	\$ 32,085,212,637	\$ 35,431,301,263	\$ 39,336,133,290

Sensibilidad (optimista):

SENSIBILIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Locales (Etapa 1)	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
Locales (Etapa 2)	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
Parqueaderos	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

INGRESOS BRUTOS ANUALES - Aplicando Sensibilidad	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
MESES OPERACIÓN	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Locales (Etapa 1)	\$ 2,145,407,043	\$ 5,822,304,653	\$ 6,550,092,735	\$ 7,336,103,863	\$ 8,184,340,872	\$ 9,099,061,322	\$ 10,084,792,965	\$ 10,589,032,614	\$ 11,118,484,244	\$ 11,674,408,457
Locales (Etapa 2)	\$ 3,441,030,308	\$ 9,394,012,741	\$ 10,622,460,561	\$ 11,950,268,132	\$ 13,384,300,307	\$ 14,931,860,030	\$ 16,600,714,975	\$ 18,393,125,764	\$ 19,319,892,552	\$ 20,285,036,155
Parqueaderos	\$ 1,600,560,000	\$ 4,343,673,600	\$ 4,886,632,800	\$ 5,473,028,736	\$ 6,105,847,684	\$ 6,411,140,068	\$ 6,731,697,071	\$ 7,068,281,925	\$ 7,421,696,021	\$ 7,792,780,822
Operación comercial y admón LSF	\$ 512,722,925	\$ 1,391,451,138	\$ 1,565,382,530	\$ 1,753,228,434	\$ 1,955,945,472	\$ 2,174,551,142	\$ 2,410,127,516	\$ 2,530,633,891	\$ 2,657,165,586	\$ 2,790,023,865
Ingresos Brutos Totales	\$ 7,699,720,277	\$ 20,951,442,132	\$ 23,624,568,626	\$ 26,512,629,164	\$ 29,630,434,334	\$ 32,616,612,562	\$ 35,827,332,527	\$ 38,587,074,194	\$ 40,516,427,904	\$ 42,542,249,299

9.3. Gastos Operativos y Financieros

	AÑO 1 5	AÑO 2 12	AÑO 3 12	AÑO 4 12	AÑO 5 12	AÑO 6 12	AÑO 7 12	AÑO 8 12	AÑO 9 12	AÑO 10 12
Gastos Legales	\$ 112,000,000	\$ 124,320,000	\$ 137,995,200	\$ 153,174,672	\$ 170,023,886	\$ 188,726,513	\$ 209,486,430	\$ 232,529,937	\$ 258,108,230	\$ 286,500,136
Fondo Rep.	\$ 57,538,000	\$ 63,867,180	\$ 70,892,570	\$ 78,690,752	\$ 87,346,735	\$ 96,954,876	\$ 107,619,913	\$ 119,458,103	\$ 132,598,494	\$ 147,184,329
Gastos Tributarios	\$ 181,620,000	\$ 201,598,200	\$ 223,774,000	\$ 248,389,142	\$ 275,711,948	\$ 306,040,262	\$ 339,704,691	\$ 377,072,207	\$ 418,550,150	\$ 464,590,666
Otros Gastos	\$ 144,000,000	\$ 159,840,000	\$ 177,422,400	\$ 196,938,864	\$ 218,602,139	\$ 242,648,374	\$ 269,339,696	\$ 298,967,062	\$ 331,853,439	\$ 368,357,317
Gastos admon LGF	\$ 266,221,519	\$ 745,420,253	\$ 860,960,392	\$ 986,190,994	\$ 1,121,792,256	\$ 1,268,488,166	\$ 1,427,049,187	\$ 1,498,403,646	\$ 1,678,309,844	\$ 1,762,120,336
Gastos Operación Cultural y Comercial	\$ 453,516,241	\$ 1,279,480,358	\$ 1,486,904,780	\$ 1,711,872,943	\$ 1,955,620,661	\$ 2,219,463,467	\$ 2,504,801,503	\$ 2,746,246,583	\$ 3,075,796,173	\$ 3,229,585,982
Gastos Operación Parquaderos	\$ 554,040,000	\$ 1,551,312,000	\$ 1,791,765,360	\$ 2,052,385,776	\$ 2,334,588,820	\$ 2,451,318,261	\$ 2,573,884,174	\$ 2,702,578,383	\$ 2,837,707,302	\$ 2,979,592,667
Costos y Gastos Operativos	\$ 1,768,935,759	\$ 4,125,837,991	\$ 4,749,714,704	\$ 5,427,643,144	\$ 6,163,686,445	\$ 6,773,639,921	\$ 7,431,885,593	\$ 7,975,253,921	\$ 8,732,823,632	\$ 9,237,931,432

9.4. Rentabilidad y Flujo de Caja – Pago de acreencias en reorganización:

Se ha calculado la rentabilidad considerando ingresos y egresos. A continuación, se presenta un resumen del flujo de caja acumulado, el cual contempla el pago de la totalidad de acreencias reorganizadas en el acuerdo, contemplando la sensibilidad promedio:

	AÑO 1 5	AÑO 2 12	AÑO 3 12	AÑO 4 12	AÑO 5 12	AÑO 6 12	AÑO 7 12	AÑO 8 12	AÑO 9 12	AÑO 10 12
ACREENCIAS 1116	\$ 64,129,734,434									
NUEVOS CREDITOS	\$ 12,400,000,000									
Gastos financieros										
Intereses Nuevos Creditos	\$ 1,633,653,170	\$ 1,446,463,744	\$ 1,038,050,452	\$ 629,637,159	\$ 221,223,867					
Intereses 1116										\$ 12,906,264,580
Total Gastos Financieros	\$ 1,633,653,170	\$ 1,446,463,744	\$ 1,038,050,452	\$ 629,637,159	\$ 221,223,867	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,906,264,580
AMORTIZACIÓN CAPITAL										
Amortización Nuevos Creditos	\$ -	\$ 3,100,000,000	\$ 3,100,000,000	\$ 3,100,000,000	\$ 3,100,000,000					
Amortización Capital 1116										
Total Amortización Capital	\$ -	\$ 3,100,000,000	\$ 3,216,215,511	\$ 7,897,372,324	\$ 7,897,372,324	\$ 907,319,758	\$ 907,319,758	\$ 10,868,044,920	\$ 10,868,044,920	\$ 10,868,044,920
Utilidad Antes de Impuestos	\$ 2,117,962,710	\$ 6,787,635,432	\$ 8,854,507,747	\$ 6,503,592,313	\$ 8,811,464,509	\$ 18,072,131,334	\$ 20,281,429,549	\$ 12,700,480,064	\$ 15,261,927,292	\$ 5,472,729,632
Impuestos Estimados	\$ 698,627,694	\$ 2,239,919,693	\$ 2,902,887,656	\$ 2,146,185,463	\$ 2,907,783,288	\$ 5,963,803,340	\$ 6,692,871,751	\$ 4,191,158,421	\$ 5,036,436,006	\$ 1,808,000,779
Utilidad Despues de Impuestos	\$ 1,419,035,016	\$ 4,547,715,739	\$ 5,932,520,190	\$ 4,357,406,850	\$ 5,903,681,221	\$ 12,108,327,994	\$ 13,588,557,798	\$ 8,509,321,643	\$ 10,225,491,286	\$ 3,666,728,853
Flujo de Caja Libre	\$ 3,684,070,170	\$ 1,419,035,016	\$ 4,547,715,739	\$ 5,932,520,190	\$ 4,357,406,850	\$ 5,903,681,221	\$ 12,108,327,994	\$ 13,588,557,798	\$ 8,509,321,643	\$ 10,225,491,286
Flujo Libre Continuo	\$ 5,103,105,185	\$ 9,650,820,925	\$ 15,583,341,115	\$ 19,940,747,965	\$ 25,844,429,185	\$ 37,952,757,179	\$ 51,541,314,977	\$ 60,050,636,619	\$ 70,276,127,905	\$ 73,942,856,758

En total, el flujo de caja libre acumulado a los 10 años alcanza **\$73.942.856.758 COP**, después de cumplidas las obligaciones reorganizadas de manera líquida por un valor de **\$44.129.734.434 COP**, si no se optase por las daciones en pago.

Como se observa en la gráfica, el flujo de caja libre al cierre del primer sería de **\$1.419.035.016 COP**

En el tercer año, después del pago de la Primera Clase por **\$116.215.511 COP**, el flujo de caja libre se calcula en **\$5.932.520.190 COP**.

Para el cuarto y quinto año, una vez pagada la Segunda Clase por un valor de **\$9.594.744.648**, el flujo de caja libre asciende a **\$4.357.406.850 COP** y **\$5.903.681.221 COP**, respectivamente.

En el sexto y séptimo año, tras el pago de la Cuarta Clase por un valor de **\$ 1.838.103.692,8**, el flujo de caja libre alcanza **\$12.108.327.994 COP** y **\$13.588.557.798 COP**, respectivamente.

Durante los años ocho, nueve y diez, luego de pagar la Quinta Clase por un valor de \$32.604.134.759 COP, el flujo de caja libre es de \$8.509.321.642 COP, \$ 10.225.491.285 COP y \$ 3.666.728.853 COP, respectivamente.

Ahora bien, en lo que respecta al ejercicio de la operación en los 10 años del acuerdo, si se aplica la dación en pago por unidad, el flujo de caja libre de la compañía mejoraría aún más, ya que la acreencia quedaría saldada de inmediato. En cambio, si el pago se realizara en efectivo, sería necesario generar ingresos a partir de varias unidades, dado que dos o tres unidades cubrirían el monto equivalente a la deuda de una sola. Por lo tanto, al optar por la dación en pago, la misma unidad satisface la obligación, permitiendo que la rentabilidad de las demás unidades se destine íntegramente al flujo de caja de la compañía.

9.5 Flujo de Caja - Operación Comercial – Durante la vigencia del acuerdo

INGRESO MENSUAL - INSTALADA										
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Locales (Etapas 1)	\$ 660,125,244	\$ 693,131,506	\$ 727,788,082	\$ 764,177,486	\$ 802,386,360	\$ 842,505,678	\$ 884,630,962	\$ 928,862,510	\$ 975,305,635	\$ 1,024,070,917
Locales (Etapas 2)	\$ 1,147,010,103	\$ 1,204,360,608	\$ 1,264,578,638	\$ 1,327,807,570	\$ 1,394,197,949	\$ 1,463,907,846	\$ 1,537,103,238	\$ 1,613,958,400	\$ 1,694,656,320	\$ 1,779,389,136
Operación Parqueaderos	\$ 492,880,000	\$ 517,104,000	\$ 542,959,200	\$ 570,107,160	\$ 598,612,518	\$ 628,543,144	\$ 659,970,301	\$ 692,968,816	\$ 727,617,257	\$ 763,998,120
Operación admón LSF	\$ 157,760,900	\$ 165,648,945	\$ 173,931,392	\$ 182,627,982	\$ 191,759,360	\$ 201,347,328	\$ 211,414,694	\$ 221,985,429	\$ 233,084,701	\$ 244,738,936
TOTAL INSTALADA	\$ 2,457,376,247	\$ 2,580,245,059	\$ 2,709,257,312	\$ 2,844,720,178	\$ 2,986,956,187	\$ 3,136,303,996	\$ 3,293,119,196	\$ 3,457,775,156	\$ 3,630,663,913	\$ 3,812,197,129
SENSIBILIDAD										
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Locales (Etapas 1)	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%
Locales (Etapas 2)	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	90%
Parqueaderos	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
INGRESOS BRUTOS ANUALES - Aplicando Sensibilidad										
MESES OPERACIÓN										
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Locales (Etapas 1)	\$ 1,650,313,110	\$ 4,574,667,942	\$ 5,240,074,188	\$ 5,960,584,388	\$ 6,740,045,424	\$ 7,582,551,102	\$ 8,492,457,234	\$ 9,474,397,602	\$ 10,533,300,863	\$ 11,059,965,906
Locales (Etapas 2)	\$ 2,294,020,205	\$ 6,503,547,283	\$ 7,587,471,830	\$ 8,763,529,963	\$ 10,038,225,231	\$ 11,418,481,200	\$ 12,911,667,203	\$ 14,525,625,628	\$ 16,268,700,676	\$ 19,217,402,673
Parqueaderos	\$ 1,354,320,000	\$ 3,723,148,800	\$ 4,235,081,760	\$ 4,788,900,144	\$ 5,028,345,151	\$ 5,279,762,409	\$ 5,543,750,529	\$ 5,820,938,056	\$ 6,111,584,958	\$ 6,417,584,206
Operación comercial y admón LSF	\$ 394,402,250	\$ 1,093,283,037	\$ 1,252,306,024	\$ 1,424,498,103	\$ 1,610,778,624	\$ 1,812,125,952	\$ 2,029,581,066	\$ 2,264,251,377	\$ 2,517,314,766	\$ 2,643,180,504
Ingresos Brutos Totales	\$ 5,693,055,566	\$ 15,894,647,061	\$ 18,314,933,801	\$ 20,937,512,598	\$ 23,417,394,429	\$ 26,092,920,662	\$ 28,977,456,032	\$ 32,085,212,637	\$ 35,431,301,263	\$ 39,338,133,290
Gastos Legales	\$ 112,000,000	\$ 124,320,000	\$ 137,995,200	\$ 153,174,672	\$ 170,023,886	\$ 188,726,513	\$ 209,486,430	\$ 232,529,937	\$ 258,108,230	\$ 286,500,136
Fondo Rep.	\$ 57,538,000	\$ 63,867,180	\$ 70,892,570	\$ 78,690,752	\$ 87,346,735	\$ 96,994,876	\$ 107,619,913	\$ 119,458,103	\$ 132,598,494	\$ 147,184,329
Gastos Tributarios	\$ 181,820,000	\$ 201,598,200	\$ 223,774,002	\$ 248,389,142	\$ 275,711,948	\$ 306,040,262	\$ 339,704,691	\$ 377,072,207	\$ 418,550,150	\$ 464,590,666
Otros Gastos	\$ 144,000,000	\$ 159,840,000	\$ 177,422,400	\$ 196,938,864	\$ 218,602,139	\$ 242,648,374	\$ 269,339,696	\$ 298,967,062	\$ 331,853,419	\$ 368,357,317
Gastos admón LSF	\$ 295,801,688	\$ 819,962,278	\$ 939,229,518	\$ 1,068,373,577	\$ 1,208,083,968	\$ 1,359,094,464	\$ 1,522,185,799	\$ 1,698,188,532	\$ 1,887,986,074	\$ 1,982,385,378
Gastos Operación Cultural y Comercial	\$ 473,319,998	\$ 1,329,385,827	\$ 1,539,305,522	\$ 1,766,893,722	\$ 2,013,392,479	\$ 2,280,123,876	\$ 2,568,494,932	\$ 2,880,002,785	\$ 3,216,240,185	\$ 3,633,284,230
Gastos Operación Parqueaderos	\$ 677,160,000	\$ 1,861,574,400	\$ 2,117,540,880	\$ 2,394,450,072	\$ 2,514,172,576	\$ 2,639,881,204	\$ 2,771,875,265	\$ 2,910,469,028	\$ 3,055,992,479	\$ 3,208,792,103
Costos y Gastos Operativos	\$ 1,941,439,685	\$ 4,560,547,885	\$ 5,206,360,092	\$ 5,906,910,802	\$ 6,487,333,730	\$ 7,113,469,570	\$ 7,788,706,723	\$ 8,516,687,654	\$ 9,301,329,051	\$ 10,091,084,158
ACREENCIAS 1116										\$ 44,129,734,431
 NUEVOS CREDITOS										\$ 12,400,000,000
Gastos financieros										
Intereses Nuevos Creditos	\$ 1,633,653,170	\$ 1,446,463,744	\$ 1,038,050,452	\$ 629,637,159	\$ 221,223,867					
Intereses 1116										\$ 12,906,264,580
Total Gastos Financieros	\$ 1,633,653,170	\$ 1,446,463,744	\$ 1,038,050,452	\$ 629,637,159	\$ 221,223,867	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,906,264,580
AMORTIZACIÓN CAPITAL										
Amortización Nuevos Creditos	\$ -	\$ 3,100,000,000	\$ 3,100,000,000	\$ 3,100,000,000	\$ 3,100,000,000					
Amortización Capital 1116										
Total Amortización Capital	\$ -	\$ 3,100,000,000	\$ 3,216,215,511	\$ 7,897,372,324	\$ 7,897,372,324	\$ 907,319,758	\$ 907,319,758	\$ 10,868,044,920	\$ 10,868,044,920	\$ 10,868,044,920
Utilidad Antes de impuestos	\$ 2,117,962,710	\$ 6,787,635,432	\$ 8,834,507,747	\$ 6,503,592,313	\$ 8,811,464,509	\$ 18,072,131,334	\$ 20,281,429,549	\$ 12,700,480,064	\$ 15,261,927,292	\$ 5,472,729,632
Impuestos Estimados	\$ 698,927,694	\$ 2,239,919,693	\$ 2,921,987,656	\$ 2,146,185,463	\$ 2,907,783,288	\$ 6,963,803,340	\$ 6,692,871,751	\$ 4,191,158,421	\$ 5,036,436,006	\$ 1,806,000,779
Utilidad Después de impuestos	\$ 1,419,035,016	\$ 4,547,715,739	\$ 5,932,520,190	\$ 4,357,406,850	\$ 5,903,681,221	\$ 12,108,327,994	\$ 13,588,557,798	\$ 8,509,321,643	\$ 10,225,491,286	\$ 3,666,728,853
Flujo de Caja Libre	\$ 3,684,070,170	\$ 1,419,035,016	\$ 4,547,715,739	\$ 5,932,520,190	\$ 4,357,406,850	\$ 5,903,681,221	\$ 12,108,327,994	\$ 13,588,557,798	\$ 8,509,321,643	\$ 10,225,491,286
Flujo Libre Continuo	\$ -	\$ 5,103,105,185	\$ 9,650,820,925	\$ 15,583,341,115	\$ 19,940,747,965	\$ 25,844,429,185	\$ 37,952,757,179	\$ 51,541,314,977	\$ 60,506,636,619	\$ 70,276,127,905

11. Amortización Líquida - Acreencias en Reorganización –

A continuación, se presenta el flujo de pago de la acreencia de manera líquida, incluyendo los períodos de gracia y los plazos de pago de cada clase, junto con el número de cuotas, el valor a pagar, los saldos de capital y los intereses indexados.

DESTINATARIO	Mes	Total Causado	Abono a Capital	Intereses causados	Saldo	Tasa mensual	PAGOS	No. CUOTA	REF	DESTINATARIO
PERIODO GRACIA CAPITAL	1	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	2	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	3	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	4	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	5	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	6	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	7	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	8	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	9	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	10	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	11	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	12	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	13	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	14	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	15	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	16	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	17	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	18	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	19	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	20	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	21	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	22	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	23	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
	24	144.469,267	-	144.469,267	44.129.734,434	0.33%	-	-	-	-
PRIMERA CLASE LABORALES	25	162.605,019	18.135,752	144.469,267	44.111.596,682	0.33%	18.135,751	CUOTA 1	A-CAPITAL	-
	26	144.609,895	-	144.409,895	44.111.596,682	0.33%	-	-	-	-
	27	162.545,947	18.135,752	144.409,895	44.093.462,930	0.33%	18.135,751	CUOTA 2	A-CAPITAL	-
	28	144.350,524	-	144.350,524	44.093.462,930	0.33%	-	-	-	-
	29	162.486,276	18.135,752	144.350,524	44.075.327,179	0.33%	18.135,751	CUOTA 3	A-CAPITAL	-
	30	144.291,152	-	144.291,152	44.075.327,179	0.33%	-	-	-	-
PRIMERA CLASE FISCALES	31	162.426,904	18.135,752	144.291,152	44.057.191,427	0.33%	18.135,751	CUOTA 4	A-CAPITAL	-
	32	144.231,790	-	144.231,790	44.057.191,427	0.33%	-	-	-	-
	33	162.367,532	18.135,752	144.231,790	44.039.055,675	0.33%	18.135,751	CUOTA 5	A-CAPITAL	-
	34	144.172,409	-	144.172,409	44.039.055,675	0.33%	-	-	-	-
	35	162.306,160	18.135,752	144.172,409	44.020.919,923	0.33%	18.135,751	CUOTA 6	A-CAPITAL	-
	36	151.514,037	7.401,000	144.113,037	44.015.518,923	0.33%	7.401,000,000	CUOTA 7	A-CAPITAL	-
SEGUNDA CLASE	37	543.889,835	399.781,027	144.088,808	43.613.737,896	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 8	A-CAPITAL	-
	38	561.561,056	399.781,027	142.780,028	43.613.958,899	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 9	A-CAPITAL	-
	39	541.252,277	399.781,027	141.471,250	42.814.175,842	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 10	A-CAPITAL	-
	40	538.943,466	399.781,027	140.160,471	42.414.964,815	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 11	A-CAPITAL	-
	41	538.634,719	399.781,027	138.851,692	42.014.613,788	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 12	A-CAPITAL	-
	42	537.325,960	399.781,027	137.544,913	41.614.832,761	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 13	A-CAPITAL	-
	43	536.017,161	399.781,027	136.238,134	41.215.651,734	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 14	A-CAPITAL	-
	44	534.708,381	399.781,027	134.927,354	40.816.270,707	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 15	A-CAPITAL	-
	45	533.399,602	399.781,027	133.618,575	40.416.689,680	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 16	A-CAPITAL	-
	46	532.090,823	399.781,027	132.309,796	40.016.868,653	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 17	A-CAPITAL	-
	47	530.782,044	399.781,027	131.001,017	39.616.867,626	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 18	A-CAPITAL	-
	48	529.473,265	399.781,027	129.692,238	39.216.546,600	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 19	A-CAPITAL	-
	49	528.164,486	399.781,027	128.383,459	38.816.365,572	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 20	A-CAPITAL	-
	50	526.855,707	399.781,027	127.074,680	38.416.364,545	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 21	A-CAPITAL	-
	51	525.546,928	399.781,027	125.765,901	38.016.603,518	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 22	A-CAPITAL	-
	52	524.238,149	399.781,027	124.457,122	37.617.022,491	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 23	A-CAPITAL	-
	53	522.929,370	399.781,027	123.148,343	37.217.241,464	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 24	A-CAPITAL	-
	54	521.620,591	399.781,027	121.839,564	36.817.460,437	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 25	A-CAPITAL	-
	55	520.311,812	399.781,027	120.530,785	36.417.679,410	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 26	A-CAPITAL	-
	56	519.003,033	399.781,027	119.222,006	36.017.898,383	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 27	A-CAPITAL	-
	57	517.694,254	399.781,027	117.913,227	35.618.117,356	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 28	A-CAPITAL	-
	58	516.385,475	399.781,027	116.604,448	35.218.336,329	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 29	A-CAPITAL	-
	59	515.076,696	399.781,027	115.295,669	34.818.555,302	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 30	A-CAPITAL	-
	60	513.767,917	399.781,027	113.986,890	34.418.774,275	0.33%	399.781,027,000	CUOTA 31	A-CAPITAL	-
CUARTA CLASE	61	188.288,090	75.609,980	112.678,111	34.343.184,295	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 32	A-CAPITAL	-
	62	188.040,563	75.609,980	112.430,583	34.287.554,315	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 33	A-CAPITAL	-
	63	187.793,036	75.609,980	112.183,056	34.191.544,336	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 34	A-CAPITAL	-
	64	187.545,509	75.609,980	111.935,528	34.116.334,356	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 35	A-CAPITAL	-
	65	187.297,981	75.609,980	111.688,001	34.040.724,376	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 36	A-CAPITAL	-
	66	187.050,454	75.609,980	111.440,474	33.965.114,396	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 37	A-CAPITAL	-
	67	186.802,926	75.609,980	111.192,946	33.889.504,416	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 38	A-CAPITAL	-
	68	186.555,399	75.609,980	110.945,419	33.813.894,436	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 39	A-CAPITAL	-
	69	186.307,871	75.609,980	110.697,891	33.738.284,457	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 40	A-CAPITAL	-
	70	186.060,344	75.609,980	110.450,364	33.662.674,477	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 41	A-CAPITAL	-
	71	185.812,816	75.609,980	110.202,836	33.587.064,497	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 42	A-CAPITAL	-
	72	185.565,289	75.609,980	109.955,309	33.511.454,517	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 43	A-CAPITAL	-
	73	185.317,762	75.609,980	109.707,782	33.435.844,537	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 44	A-CAPITAL	-
	74	185.070,234	75.609,980	109.460,254	33.360.234,557	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 45	A-CAPITAL	-
	75	184.822,707	75.609,980	109.212,727	33.284.624,578	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 46	A-CAPITAL	-
	76	184.575,179	75.609,980	108.965,200	33.209.014,598	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 47	A-CAPITAL	-
	77	184.327,652	75.609,980	108.717,672	33.133.404,618	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 48	A-CAPITAL	-
	78	184.080,125	75.609,980	108.470,145	33.057.794,638	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 49	A-CAPITAL	-
	79	183.832,597	75.609,980	108.222,617	32.982.184,658	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 50	A-CAPITAL	-
	80	183.585,070	75.609,980	107.975,090	32.906.574,678	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 51	A-CAPITAL	-
	81	183.337,542	75.609,980	107.727,562	32.830.964,699	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 52	A-CAPITAL	-
	82	183.090,015	75.609,980	107.480,034	32.755.354,719	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 53	A-CAPITAL	-
	83	182.842,487	75.609,980	107.232,506	32.679.744,739	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 54	A-CAPITAL	-
	84	182.594,960	75.609,980	106.984,978	32.604.134,759	0.33%	75.609,979,833	CUOTA 55	A-CAPITAL	-
QUINTA CLASE	85	1.012.407,963	905.670,410	106.737,453	31.898.464,369	0.33%	905.670,409,977	CUOTA 56	A-CAPITAL	-
	86	1.009.442,034	905.670,410	103.772,524	30.792.793,839	0.33%	905.670,409,977	CUOTA 57	A-CAPITAL	-
	87	1.006.476,104	905.670,410	100.817,595	29.887.123,329	0.33%	905.670,409,977	CUOTA 58	A-CAPITAL	-
	88	1.003.510,175	905.670,410	97.862,666	28.981.453,119	0.33%	905.670,409,977	CUOTA 59	A-CAPITAL	-
	89	1.000.544,246	905.670,410	94.907,737	28.075.782,709	0.33%	905.670,409,977	CUOTA 60	A-CAPITAL	-
	90	997.578,317	905.670,410	91.952,807	27.170.112,299	0.33%	905.670,409,977	CUOTA 61	A-CAPITAL	-
	91	994.612,388	905.670,410	88.997,878	26.264.441,889	0.33%	905.670,409,977	CUOTA 62	A-CAPITAL	-
	92	991.646,459	905.670,410	86.042,949	25					

JEIRO SAS

RESUMEN TOTAL Etapa 2

TOTAL UNIDADES	M2 TOTALES	Metros Vendibles	Metros x Vender	VALOR PROM M2 AV 2020	VALOR TOTAL AV 2020	RENTA MENSUAL (PISO 2024)	RENTA MENSUAL JEIRO Y DISPONIBLES (PISO 2024)	CALCULO CUOTA ADMIN	OPERACION
88	7289.88	1280.38	4009.17	\$ 22.349.065	\$ 162.921.890.592	\$ 1.147.010.103	\$ 907.535.343	\$ 110.097.850	\$ 138.458.226

LOCALES PISO 7 (EDIFICIO ANTIGUO)				VALOR M2 AV 2020	VALOR TOTAL AV 2020	RENTA Mensual x M2	RENTA MENSUAL (PISO 2024)	RENTA MENSUAL JEIRO Y DISPONIBLES (PISO 2024)	CUOTA ADMIN M2	CALCULO CUOTA ADMIN	OPERACION	
Piso	UNIDAD	Metros Vendibles	Metros x Vender									
SEGUINDO	201	56.31	56.31	\$ 28.800.000	\$ 1.427.288.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 12.937.230	\$ 16.000	\$ 906.840	12%	\$ 1.482.848
SEGUINDO	202	17	17	\$ 28.800.000	\$ 489.600.000	33%	\$ 146.000.000	\$ 3.730.450	\$ 16.000	\$ 272.000	12%	\$ 447.678
SEGUINDO	203	19.27	19.27	\$ 28.800.000	\$ 551.040.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 20.788.947	\$ 16.000	\$ 1.326.000	12%	\$ 2.310.474
SEGUINDO	204 (H29)	19.73	19.73	\$ 28.800.000	\$ 551.040.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.953.440	\$ 16.000	\$ 539.840	12%	\$ 854.437
SEGUINDO	205 (H26)	24.56	24.56	\$ 28.800.000	\$ 704.320.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 7.124.564	\$ 16.000	\$ 552.840	12%	\$ 854.945
SEGUINDO	206	34.46	34.46	\$ 28.800.000	\$ 992.448.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 7.103.929	\$ 16.000	\$ 531.340	12%	\$ 852.477
SEGUINDO	207 (H28)	11	11	\$ 28.800.000	\$ 84.840.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.192.649	\$ 16.000	\$ 235.010	12%	\$ 440.480
SEGUINDO	208 (H27)	29.91	29.91	\$ 28.800.000	\$ 847.888.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.083.487	\$ 16.000	\$ 472.140	12%	\$ 736.118
SEGUINDO	209	30.37	30.37	\$ 28.800.000	\$ 874.464.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.265.774	\$ 16.000	\$ 485.100	12%	\$ 751.292
SEGUINDO	210 (H29)	10	10	\$ 28.800.000	\$ 450.480.000	33%	\$ 145.000.000	\$ 4.345.779	\$ 16.000	\$ 528.140	12%	\$ 743.977
SEGUINDO	211	46.91	46.91	\$ 28.800.000	\$ 1.374.480.000	33%	\$ 145.000.000	\$ 8.646.974	\$ 16.000	\$ 738.540	12%	\$ 1.039.207
SEGUINDO	212	17.8	17.8	\$ 28.800.000	\$ 510.840.000	33%	\$ 145.000.000	\$ 7.289.720	\$ 16.000	\$ 604.800	12%	\$ 874.768
SEGUINDO	213	31.87	31.87	\$ 28.800.000	\$ 918.420.000	33%	\$ 145.000.000	\$ 6.147.987	\$ 16.000	\$ 510.240	12%	\$ 727.998
SEGUINDO	214	33.61	33.61	\$ 28.800.000	\$ 917.968.000	33%	\$ 145.000.000	\$ 6.480.489	\$ 16.000	\$ 537.560	12%	\$ 777.803
SEGUINDO	215	39.79	39.79	\$ 28.800.000	\$ 1.151.720.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 8.243.739	\$ 16.000	\$ 639.840	12%	\$ 929.273
SEGUINDO	216	39	39	\$ 28.800.000	\$ 1.074.480.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 7.832.700	\$ 16.000	\$ 608.060	12%	\$ 842.064
SEGUINDO	217	32.91	32.91	\$ 28.800.000	\$ 874.908.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 6.784.397	\$ 16.000	\$ 524.540	12%	\$ 814.108
SEGUINDO	218	34.67	34.67	\$ 28.800.000	\$ 1.074.480.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 7.325.999	\$ 16.000	\$ 550.100	12%	\$ 822.797
SEGUINDO	219	35.66	35.66	\$ 28.800.000	\$ 1.027.088.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 7.351.309	\$ 16.000	\$ 516.540	12%	\$ 822.107
SEGUINDO	220	39.06	39.06	\$ 28.800.000	\$ 1.154.928.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 8.052.279	\$ 16.000	\$ 624.940	12%	\$ 866.246
SEGUINDO	221	39.07	39.07	\$ 28.800.000	\$ 1.154.928.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 7.852.274	\$ 16.000	\$ 607.440	12%	\$ 846.270
SEGUINDO	222 (H23)	38.24	38.24	\$ 28.800.000	\$ 1.101.312.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 7.568.872	\$ 16.000	\$ 618.840	12%	\$ 845.987
SEGUINDO	223	38.37	38.37	\$ 28.800.000	\$ 1.109.264.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 7.909.974	\$ 16.000	\$ 615.900	12%	\$ 845.997
SEGUINDO	224	28.76	28.76	\$ 28.800.000	\$ 803.448.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.320.964	\$ 16.000	\$ 335.340	12%	\$ 518.508
SEGUINDO	225	28.76	28.76	\$ 28.800.000	\$ 803.448.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.320.964	\$ 16.000	\$ 335.340	12%	\$ 518.508
SEGUINDO	226	48.35	48.35	\$ 28.800.000	\$ 1.344.440.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 9.594.283	\$ 16.000	\$ 744.800	12%	\$ 1.051.554
SEGUINDO	227	31.82	31.82	\$ 28.800.000	\$ 622.560.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.456.943	\$ 16.000	\$ 346.840	12%	\$ 534.834
SEGUINDO	228	31.82	31.82	\$ 28.800.000	\$ 622.560.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.456.943	\$ 16.000	\$ 346.840	12%	\$ 534.834
SEGUINDO	229	31.82	31.82	\$ 28.800.000	\$ 622.560.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.456.943	\$ 16.000	\$ 346.840	12%	\$ 534.834
SEGUINDO	230	51.42	51.42	\$ 28.800.000	\$ 1.488.896.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 10.480.233	\$ 16.000	\$ 822.710	12%	\$ 1.272.028
SEGUINDO	231 (H29)	42.64	42.64	\$ 28.800.000	\$ 1.228.928.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 8.792.236	\$ 16.000	\$ 682.240	12%	\$ 1.054.828
SEGUINDO	232	46.65	46.65	\$ 28.800.000	\$ 1.344.528.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 8.646.978	\$ 16.000	\$ 644.000	12%	\$ 914.028
SEGUINDO	233	46.97	46.97	\$ 28.800.000	\$ 1.347.496.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 10.297.008	\$ 16.000	\$ 718.720	12%	\$ 1.024.927
SEGUINDO	234	46.97	46.97	\$ 28.800.000	\$ 1.347.496.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 10.297.008	\$ 16.000	\$ 718.720	12%	\$ 1.024.927
SEGUINDO	235	46.97	46.97	\$ 28.800.000	\$ 1.347.496.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 10.297.008	\$ 16.000	\$ 718.720	12%	\$ 1.024.927
SEGUINDO	236	46.97	46.97	\$ 28.800.000	\$ 1.347.496.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 10.297.008	\$ 16.000	\$ 718.720	12%	\$ 1.024.927
SEGUINDO	237	49.91	49.91	\$ 28.800.000	\$ 1.437.488.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 10.288.947	\$ 16.000	\$ 788.840	12%	\$ 1.124.474
SEGUINDO	238	49.91	49.91	\$ 28.800.000	\$ 1.437.488.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 10.288.947	\$ 16.000	\$ 788.840	12%	\$ 1.124.474
SEGUINDO	239	49.91	49.91	\$ 28.800.000	\$ 1.437.488.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 10.288.947	\$ 16.000	\$ 788.840	12%	\$ 1.124.474
SEGUINDO	240	49.91	49.91	\$ 28.800.000	\$ 1.437.488.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 10.288.947	\$ 16.000	\$ 788.840	12%	\$ 1.124.474
Total Segunda Piso	184.99	184.0	184.0	\$ 28.800.000	\$ 1.437.912.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 322.465.907	\$ 292.950.243	\$ 25.939.840	\$ 31.919.922	
No. Unidades	40	9%	9%									

LOCALES PISO 1 (EDIFICIO ANTIGUO)				VALOR M2 AV 2020	VALOR TOTAL AV 2020	RENTA Mensual x M2	RENTA MENSUAL (PISO 2024)	RENTA MENSUAL JEIRO Y DISPONIBLES (PISO 2024)	CUOTA ADMIN M2	CALCULO CUOTA ADMIN	OPERACION	
TERCERO	301	18.98	18.98	\$ 28.800.000	\$ 542.304.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 8.554.341	\$ 16.000	\$ 542.720	12%	\$ 1.024.474
TERCERO	302	38.22	38.22	\$ 28.800.000	\$ 1.007.776.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 8.307.379	\$ 16.000	\$ 535.080	12%	\$ 1.064.485
TERCERO	303	19.07	19.07	\$ 28.800.000	\$ 529.440.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 4.007.200	\$ 16.000	\$ 375.240	12%	\$ 674.244
TERCERO	304	39.97	39.97	\$ 28.800.000	\$ 1.151.312.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 8.771.477	\$ 16.000	\$ 559.580	12%	\$ 1.052.570
TERCERO	305	19.12	19.12	\$ 28.800.000	\$ 529.440.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 4.007.200	\$ 16.000	\$ 375.240	12%	\$ 674.244
TERCERO	306	39.97	39.97	\$ 28.800.000	\$ 1.151.312.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 8.771.477	\$ 16.000	\$ 559.580	12%	\$ 1.052.570
TERCERO	307	19.89	19.89	\$ 28.800.000	\$ 542.304.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 4.435.405	\$ 16.000	\$ 447.180	12%	\$ 717.249
TERCERO	308	39.97	39.97	\$ 28.800.000	\$ 1.151.312.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 8.771.477	\$ 16.000	\$ 559.580	12%	\$ 1.052.570
TERCERO	309	30.58	30.58	\$ 28.800.000	\$ 880.704.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 8.997.353	\$ 16.000	\$ 428.120	12%	\$ 707.842
TERCERO	310	30.58	30.58	\$ 28.800.000	\$ 880.704.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 8.997.353	\$ 16.000	\$ 428.120	12%	\$ 707.842
TERCERO	311	39.31	39.31	\$ 28.800.000	\$ 1.234.348.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 10.444.614	\$ 16.000	\$ 547.540	12%	\$ 905.884
TERCERO	312	39.31	39.31	\$ 28.800.000	\$ 1.234.348.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 10.444.614	\$ 16.000	\$ 547.540	12%	\$ 905.884
TERCERO	313	30.15	30.15	\$ 28.800.000	\$ 874.908.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 7.542.344	\$ 16.000	\$ 472.740	12%	\$ 764.828
TERCERO	314	36	36	\$ 28.800.000	\$ 699.200.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 6.554.900	\$ 16.000	\$ 474.000	12%	\$ 764.828
TERCERO	315	39.76	39.76	\$ 28.800.000	\$ 1.234.348.000	33%	\$ 165.000.000	\$ 10.444.614	\$ 16.000	\$ 547.540	12%	\$ 905.884
TERCERO	316	41.91	41.91	\$ 28.800.000	\$ 1.297.008.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 8.697.747	\$ 16.000	\$ 584.740	12%	\$ 1.024.770
TERCERO	317	29.83	29.83	\$ 28.800.000	\$ 529.440.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.007.200	\$ 16.000	\$ 375.240	12%	\$ 674.244
TERCERO	318 (H21)	31.71	31.71	\$ 28.800.000	\$ 617.916.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.697.814	\$ 16.000	\$ 454.860	12%	\$ 803.738
TERCERO	319	31.71	31.71	\$ 28.800.000	\$ 617.916.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.697.814	\$ 16.000	\$ 454.860	12%	\$ 803.738
TERCERO	320 (H20)	32.75	32.75	\$ 28.800.000	\$ 642.900.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.697.814	\$ 16.000	\$ 454.860	12%	\$ 803.738
TERCERO	321 (H22)	16.79	16.79	\$ 28.800.000	\$ 484.848.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 3.732.500	\$ 16.000	\$ 450.100	12%	\$ 795.237
TERCERO	322 (H25)	19.07	19.07	\$ 28.800.000	\$ 529.440.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 4.007.200	\$ 16.000	\$ 375.240	12%	\$ 674.244
TERCERO	323 (H24)	16.79	16.79	\$ 28.800.000	\$ 484.848.000	33%	\$ 159.000.000	\$ 3.732.500	\$ 16.000	\$ 450.100	12%	\$ 795.237
TERCERO	324 (H27)	28.33	28.33	\$ 28.800.000	\$ 542.304.000	33%	\$ 159.000.					

En la gráfica se puede observar que, para el primer año posterior al acuerdo (año 11), el flujo de caja libre correspondiente a ese período es de \$20.524.373.405 COP

15.1 Enfoque de Mercado JERO S.A.S. opera en el sector inmobiliario con un enfoque en desarrollos comerciales y culturales de alto valor estratégico. Su modelo de negocio abarca la gestión y valorización de activos inmobiliarios, la explotación de espacios comerciales y la atracción de marcas reconocidas que impulsen el dinamismo económico del sector.

15.2 Estrategia Comercial

- Conservación y explotación de unidades inmobiliarias estratégicas.
- Venta selectiva de unidades inmobiliarias para generar liquidez y financiar nuevos proyectos.
- Implementación de una estrategia de arrendamiento que garantice ingresos recurrentes.
- Fomento del ecosistema comercial y cultural para atraer tráfico y consolidar la propuesta de valor del proyecto.

15.2 Proyecciones Financieras Las proyecciones financieras demuestran la viabilidad del proyecto en los siguientes escenarios:

- **Operación comercial:** ingresos por arrendamientos, valorización de activos y diversificación de ingresos a través de alianzas estratégicas.
- **Venta de unidades inmobiliarias disponibles:** generación de liquidez y financiamiento de nuevos proyectos.
- **Daciones en pago:** estrategia financiera para cumplir con obligaciones del Acuerdo de Reorganización.

En todos los casos, el flujo de caja proyectado es positivo, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y la generación de valor para los acreedores.

15.3 Crecimiento y Sostenibilidad JERO S.A.S. mantendrá una estrategia de conservación y explotación de unidades inmobiliarias no esenciales para la venta, garantizando su valorización y rentabilidad. Además, se evaluarán nuevas oportunidades de inversión que contribuyan a la expansión y consolidación de la empresa, siempre priorizando la estabilidad financiera y la sostenibilidad del proyecto.

15.4 Impacto Social y Generación de Empleo, 15.4 Impacto Social y Generación de Empleo

JERO S.A.S. buscará renovar el acuerdo firmado con el SENA para fortalecer un programa complementario de capacitación en atención comercial. Asimismo, impulsará programas de formación en hotelería y atención al cliente, facilitando la vinculación laboral de aproximadamente 800 empleados. Esta iniciativa beneficiará tanto la operación interna de la compañía como a los establecimientos comerciales y culturales asociados al proyecto, contribuyendo al desarrollo económico y social de la región.

Más allá del impacto laboral, cada oficio se impregnará de mística, enriquecido por el legado de los procesos educativos que albergó el antiguo colegio durante el siglo pasado. Este espíritu formativo se expandirá hacia la formación turística y la apropiación de la historia del lugar, hilvanando relatos que conecten al sector, la ciudad, el Pacífico y el suroccidente colombiano. Así, el espacio se transformará en una plataforma vibrante y atractiva para visitantes tanto locales como extranjeros, cautivados por la magia de un sitio que respira memoria y cuya esencia cultural cobrará vida en cada persona que allí trabaje.

15.5 Conclusión El plan de negocio de JERO S.A.S. se fundamenta en una estrategia de rentabilidad, sostenibilidad y cumplimiento del Acuerdo de Reorganización. La combinación de gestión inmobiliaria, comercialización estratégica y formación laboral garantiza la viabilidad financiera y el impacto positivo en el sector, consolidando el crecimiento de la compañía y la generación de empleo formal especializado.