



Anexo: Resumen Flujos de Pago – Reforma No. 2 al Acuerdo de Reorganización

Grupo Empresarial Americaflor

Diciembre de 2024

Supuestos Generales de Modelación

Supuesto	Descripción								
Información macroeconómica	1 Proyección con base en el Informe de Política Monetaria del Banco de la República de noviembre de 2024.	Indicador	Unidades	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		Inflación Colombia ¹	%	5.5%	3.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
		PIB Colombia ¹	%	2.7%	2.9%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
		SMMLV (IPC +2.8%)	\$ COP	1.300.000	1.407.900	1.486.742	1.587.841	1.695.814	1.811.129
Área	Con base en el área bruta de los activos se definieron los porcentajes para determinar el área neta urbanizable estimada de los predios.	Área neta urbanizable	Madrid	Mosquera	<ul style="list-style-type: none">Las afectaciones se están calculando sobre el área bruta de los predios.El resultado de restar las afectaciones al área bruta determina el área neta urbanizable (ANU)Las cesiones y vías se estiman sobre el área neta urbanizable.El resultado de restar cesiones y vías al ANU determina el área útil (AU).				
		1. Afectaciones	9%	11%					
		2. Cesiones Públicas	27%	28%					
		3. Vías Locales	6%	6%					
Unidades	Con base en el área neta urbanizable de los predios y la normativa prevista se calcula el número de unidades potenciales estimadas por proyecto	Densidad	Madrid	Mosquera	<ul style="list-style-type: none">La densidad máxima propuesta se está asumiendo en 240 unidades por hectárea neta urbanizable.Este supuesto se puede expresar normativamente de diferentes maneras. Sobre área útil o una densidad mínima con cargas en función de la altura.				
		No. de unidades por hectárea neta urbanizable	240	240					
Ventas	Los proyectos están contemplados como desarrollos de vivienda VIS. Las ventas serán determinadas en número de SMMLV por vivienda.	Indicador	Unidades	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		No. de SMMLV	#	150	150	150	150	150	150
		SMMLV (IPC +2.8%)	\$ COP	1.300.000	1.407.900	1.486.742	1.587.841	1.695.814	1.811.129
		Valor por unidad	\$ MM COP	195	211	223	238	254	272
Cronograma	Se contemplaron los siguientes términos diferenciando dos escenarios para cada municipio 1. POT: Se estima aprobación de POT en ambos municipios en el 2026 o 2028. 2. Plan Parcial: El desarrollo y aprobación de los planes parciales deben tomar 3 meses aprox. cada uno. 3. Licencias: La obtención de las licencias de urbanismo deben tomar 3 meses aprox. cada una.			Indicador	Madrid E1	Mosquera E1	Madrid E2	Mosquera E2	
				POT	Dic 2026	Dic 2028	Dic 2026	Dic 2028	
				Plan Parcial	Mar 2027	Jun 2029	Mar 2027	Jun 2029	
				Licencia Urbanismo	Jun 2027	Dic 2029	Jun 2027	Dic 2029	

Escenario 1: Se obtiene únicamente el POT de Madrid en 2026

El modelo de comercialización asume un 70% en venta y un 30% en aporte. El ejercicio contempla que los recursos generados bajo el modelo de aporte tienen un tiempo de 24 meses en promedio desde la fecha de preventa hasta la fecha de escrituración.

FC Americaflor deuda pre	Total	2027	2028	2029
Ingresos Py Madrid	302.761	8.267	35.090	259.404
(+) Activos sin vocación In.	75.238	-	-	75.238
= Total Fuente de Pago	377.999	8.829	35.090	334.642

Laboral	19.982	8.267	11.715	-
Anticipo Hipotecario	17.044	-	17.044	-
Fiscal	35.750	-	6.331	29.419
Hipotecario	48.660	-	-	48.660
Prendario	93.764	-	-	93.764
Proveedor	35.046	-	-	35.046
Quirografario	111.871	-	-	111.871
= FC Disponible	15.882	-	-	15.882

Saldo 1116	-	338.015	311.144	-
------------	---	---------	---------	---

Para dar cumplimiento con el acuerdo al 2029 se proyecta una combinación de los siguientes mecanismos de generación de liquidez anticipada:

- Ventas de macro lotes
- Descuento de flujos futuros por parte de constructores

Escenario 2: Se obtiene únicamente el POT de Madrid en 2028

El modelo de comercialización asume un 70% en venta y un 30% en aporte. El ejercicio contempla que los recursos generados bajo el modelo de aporte tienen un tiempo de 24 meses en promedio desde la fecha de preventa hasta la fecha de escrituración.

FC Americaflor deuda pre	Total	2027	2028	2029
Ingresos Py Madrid	288.487	-	-	288.487
(+) Activos sin vocación In.	75.238	-	-	75.238
= Total Fuente de Pago	363.724	-	-	363.724

Laboral	20.694	-	-	20.694
Anticipo Hipotecario	17.044	-	-	17.044
Fiscal	36.112	-	-	36.112
Hipotecario	48.679	-	-	48.679
Prendario	93.764	-	-	93.764
Proveedor	35.046	-	-	35.046
Quirografario	111.871	-	-	111.871
= FC Disponible	514	-	-	514

Saldo 1116	-	346.296	354.762	-
------------	---	---------	---------	---

Para dar cumplimiento con el acuerdo al 2029 se proyecta una combinación de los siguientes mecanismos de generación de liquidez anticipada:

- Ventas de macro lotes
- Descuento de flujos futuros por parte de constructores

Escenario 3: Se obtiene el POT de Madrid y Mosquera en 2026

- El modelo de comercialización asume i) 70% en venta y 30% en aporte en Madrid y ii) 50% en venta y 50% en aporte en Mosquera. El ejercicio contempla que los recursos generados bajo el modelo de aporte tienen un tiempo de 24 meses en promedio desde la fecha de preventa hasta la fecha de escrituración.

FC Americaflor deuda pre	Total	2027	2028	2029
Ingresos Py Madrid / Mosq.	622.934	39.609	117.723	465.601
(+) Activos sin vocación In.	-	-	-	-
= Total Fuente de Pago	622.934	39.609	117.723	465.601

Laboral	20.244	19.539	-	-
Anticipo Hipotecario	17.044	17.044	-	-
Fiscal	36.093	3.026	31.857	-
Hipotecario	48.679	-	46.446	-
Prendario	93.764	-	39.420	53.192
Proveedor	35.046	-	-	34.672
Quirografario	111.871	-	-	111.870
= FC Disponible	265.867	-	-	265.867

Saldo 1116	-	306.452	195.523	-
------------	---	---------	---------	---

Para dar cumplimiento con el acuerdo al 2029 se proyecta una combinación de los siguientes mecanismos de generación de liquidez anticipada:

- Ventas de macro lotes
- Descuento de flujos futuros por parte de constructores

Escenario 4: Se obtiene el POT de Madrid y Mosquera en 2028

- El modelo de comercialización asume i) 70% en venta y 30% en aporte en Madrid y ii) 50% en venta y 50% en aporte en Mosquera. El ejercicio contempla que los recursos generados bajo el modelo de aporte tienen un tiempo de 24 meses en promedio desde la fecha de preventa hasta la fecha de escrituración.

FC Americaflor deuda pre	Total	2027	2028	2029
Ingresos Py Madrid / Mosq.	574.181	-	-	574.181
(+) Activos sin vocación In.	-	-	-	-
= Total Fuente de Pago	574.181	-	-	574.181

Laboral	20.712	-	-	20.712
Anticipo Hipotecario	17.044	-	-	17.044
Fiscal	36.112	-	-	36.112
Hipotecario	48.679	-	-	48.679
Prendario	93.764	-	-	93.764
Proveedor	35.046	-	-	35.046
Quirografario	111.871	-	-	111.871
= FC Disponible	210.952	-	-	210.952

Saldo 1116	-	346.296	354.762	-
------------	---	---------	---------	---

Para dar cumplimiento con el acuerdo al 2029 se proyecta una combinación de los siguientes mecanismos de generación de liquidez anticipada:

- Ventas de macro lotes
- Descuento de flujos futuros por parte de constructores