

MEMORIAL EXPLICATIVA DE LAS CAUSAS DE REFORMA DEL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN

Bogotá D.C., 27 de octubre de 2023

OBIPROSA COLOMBIA SAS
Nit 830.037.495-3

En esta memoria se expresan las razones por las que se requiere la reforma del Acuerdo de Reorganización aprobado por mayoría de acreedores y confirmado por la Superintendencia de Sociedades el 5 de noviembre de 2020.

Antecedentes del proceso de reorganización

Mediante Auto No. 400-006133 de junio 24 de 2020, la Superintendencia de Sociedades dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización, solicitado por la sociedad OBIPROSA COLOMBIA S.A.S.

El trámite de reorganización fue solicitado por la empresa con el objeto de propiciar la recuperación y conservación de la unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, a través de los mecanismos de salvamento y recuperación previstos en el Decreto 560 de 2020, en concordancia con la Ley 1116 de 2006.

El 5 de noviembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades mediante el Auto proferido en audiencia confirmo el acuerdo de reorganización empresarial, aprobado por los acreedores interno y externos de la sociedad. Providencia contenida en el acta 2021-01-025479.

Gracias a los buenos resultados de los años 2021 y 2022, en ejecución del acuerdo se ha pagado el 100% de los créditos reconocidos a los acreedores laborales y fiscales, y el 96.5% de los créditos reconocidos a favor de los acreedores estratégicos. Durante el 2023, la economía nacional se ha desacelerado y las proyecciones de crecimiento del PIB (Producto Interno Bruto) se ha reducido al 1,7%.

OBIPROSA COLOMBIA SAS NO ha atendido el pago de los créditos reconocidos a favor de los acreedores hipotecarios, garantizados según la Ley 1676 de 2013, porque no se dio la venta del inmueble en garantía según el artículo 4.3. del Acuerdo de Reorganización.

Los acreedores hipotecarios, han aceptado recibir en dación en pago el inmueble dado en garantía con el propósito de extinguir las obligaciones reconocidas a su favor, razón por la cual se hace indispensable reformar el acuerdo de reorganización. El proyecto de reforma incluye la dación en pago a los acreedores hipotecarios, la anticipación de los pagos a los acreedores quirografarios y la tasa de interés según las condiciones económicas y financieras de la deudora.

Aspectos macroeconómicos

La economía colombiana ha experimentado una recuperación significativa durante el año 2022, tras la crisis provocada por la pandemia de COVID-19 y las protestas sociales de 2021. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el Producto Interno Bruto (PIB) creció un 7,5% en el 2022, impulsado por el aumento del consumo privado, la inversión extranjera y las exportaciones de petróleo y café. El gobierno ha implementado medidas de estímulo fiscal y monetario para apoyar la reactivación económica, tales como subsidios al empleo, créditos blandos y reducción de tasas de interés.

La inflación alcanzó 13,1% a final del 2022 explicada por la fuerte demanda interna, la inercia de la inflación, la indexación de rentas, las pérdidas de cultivos por las fuertes lluvias, y la depreciación del peso colombiano.

Por su parte el Banco Mundial dice que a "medida que el rebrote del consumo reprimido durante la pandemia se desvanezca, las políticas monetaria y fiscal sigan en terreno contractivo, y la demanda externa se mantenga débil, se prevé que el PIB solo crecerá 1,7% en 2023 y que la economía se dirigirá a un aterrizaje suave, lo cual es necesario para corregir el surgimiento de desequilibrios internos y externos. Se prevé que el crecimiento aumente gradualmente a 2,0% en 2024 y 3,2% en 2025, conforme la demanda externa se reactive, y la inflación y las tasas de interés disminuyan".

Sin embargo, la economía colombiana aún enfrenta desafíos importantes para el año 2023, como el alto nivel de endeudamiento público, la inflación creciente y la persistencia de la pobreza y la desigualdad.

Sector de la construcción

El DANE también informó que se hizo una actualización metodológica en la medición de la información, especialmente en el sector construcción, lo que llevó a revisar la cifra del PIB de 2020, el cual no cayó 7 %, sino que presentó una variación de -7,3 %.

La crisis del sector de la construcción en Colombia 2023 se debe a varios factores que han afectado la demanda y la oferta de vivienda y obra civil. Entre ellos se encuentran la pandemia de COVID-19, que redujo el ingreso de las familias y limitó la movilidad de los trabajadores; el aumento de los costos de los materiales de construcción, que encareció los proyectos y disminuyó el margen de ganancia de los constructores; la incertidumbre política y social, que generó desconfianza e inestabilidad en los inversionistas y consumidores; y la falta de políticas públicas efectivas, que no han logrado impulsar el sector ni resolver los problemas estructurales que lo aquejan. Estos factores han provocado una caída en la producción, el empleo y las ventas del sector, que se ha reflejado en una menor contribución al crecimiento económico del país y en un deterioro de las condiciones de vida de miles de familias colombianas.

Las correcciones de la economía, la alta inflación, el decrecimiento en las importaciones, la caída del 50% en la compra de vivienda nueva, el poco optimismo empresarial y en particular muy superior a los años pasados, propicia un escenario de incertidumbre y poco proclive a la inversión y al gasto.

Antecedentes financieros de la deudora

Ingresos

El análisis de los datos financieros de la empresa revela que los ingresos proyectados son inferiores a los ejecutados durante el año 2023. Esto se debe a varios factores, entre ellos la caída de la demanda y la inflación. La situación es preocupante y requiere medidas urgentes para revertir la tendencia y recuperar la rentabilidad.

Periodo	Ingresos Proyectados	Ingresos Ejecutados
2023	46.688	42.079

Costos y gastos

Los costos y gastos ejecutados durante los años 2020, 2021, 2022 y 2023 son superiores a los proyectados. Esto se debe a varios factores, entre ellos, el aumento de la inflación, la depreciación de la moneda, la escasez de inventarios, el aumento acumulado del salario mínimo, el aumento del precio de los combustibles y la emergencia sanitaria provocada por la pandemia. Estos elementos han afectado negativamente el desempeño financiero de la empresa, generando una disminución de la rentabilidad y una reducción del disponible.

Periodo	Resultado Neto Proyectado	R. N. Ejecutado
2020	(1.867)	(333)
2021	247	3.402
2022	1.160	5.506
2023	2.017	769

Con cargo de los resultados del 2021 y 2022, se ha cumplido anticipadamente el acuerdo de reorganización y se ha invertido el disponible en capital de trabajo.

Aplazamiento de las inversiones en propiedad, planta y equipo

Las inversiones previstas para renovar las tiendas y el mobiliario de exhibición se aplazaron por la reducción del disponible. La estrategia ha mejorado la liquidez de la empresa, pero también podría acarrear efectos negativos sobre su competitividad y su capacidad de crecimiento a largo plazo. Para garantizar la continuidad de la compañía y recuperar el crecimiento de los ingresos se requiere la ejecución de inversiones por un valor de \$2.000 millones.

Parte del dinero proyectado para inversiones en propiedad, planta y equipo se destinaron al pago anticipado de los créditos de 4ª clase.

Pago anticipado de los créditos de 4ª clase

Con el propósito de mejorar la relación comercial con los proveedores y reconstruir la confianza fracturada con el proceso de insolvencia, se pagó anticipadamente el 96.5% del pasivo reconocido a los acreedores de 4ª clase, por un valor de \$5.931 millones. Esta estrategia le permitió a la compañía:

- Mejorar las condiciones comerciales para la reposición del inventario; y
- La reducción de gastos con motivo de la devaluación del peso para los acreedores del exterior;

A pesar de lo anterior, esta estrategia compromete el capital de trabajo de la compañía para la reposición de los inventarios y la diversificación de sus referencias. Se considera que es una ventaja competitiva para la compañía la ampliación de su inventario en razón al aumento de las referencias para no perder las ventas de oportunidad.

Reducción del efectivo disponible

El aumento de la inflación ha conducido a que la compañía requiera mayor capital de trabajo para financiar su operación, debido a que el costo promedio de los bienes comercializados ha aumentado en promedio un 50% en relación con los precios del 2021.

El aumento del IPC impacta de manera directa el valor de los créditos objeto del acuerdo de reorganización, en perjuicio del normal desarrollo de las operaciones de la empresa.

Riesgo de incumplimiento del Acuerdo de Reorganización

En el marco del proceso de Negociación de Emergencia del Acuerdo de Reorganización Empresarial se proyectó el flujo de caja que sustentó el plan de pago contenido en el Acuerdo, bajo los siguientes supuestos macroeconómicos.

OBIPROSA COLOMBIA SAS		HISTORICOS	PROYECTADOS EN MM\$										
PRINCIPALES INDICADORES		abr-20	0 dic-20	1 dic-21	2 dic-22	3 dic-23	4 dic-24	5 dic-25	6 dic-26	7 dic-27	8 dic-28	9 dic-29	10 dic-30
MACROECONOMICOS													
PIB	5,1%		3,5%	3,7%	3,9%	4,1%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
IPC	3,50%		3,4%	3,4%	3,3%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
DTF	4,25%		4,2%	4,2%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
TRM Promedio año		3.782	3.801	3.820	3.839	3.858	3.878	3.897	3.916	3.936	3.956	3.975	3.995

Durante la ejecución del acuerdo se ha comprobado que los supuestos macroeconómicos de proyección no se identifican con la realidad económica del país. Al cierre del 2022 el crecimiento del PIB fue 7,5%, el IPC 13,12%, el DTF 13,42%, y la TRM promedio \$4.255,44; y para el año 2023 los indicadores económicos se proyectan así: el crecimiento del PIB 1,2%, el IPC 9,05%, el DTF 13,02% y la TRM promedio \$4.397,61.

En relación con el panorama económico del país, la OCDE consideró en su informe perspectivas económicas OCDE 2023:

“Se prevé que el PIB crezca a tasas moderadas de 1,5% en 2023 y 1,8% en 2024, tras una prolongada recuperación que elevó la producción por encima de su potencial. El consumo y la inversión seguirán siendo moderados, en vista del endurecimiento de las políticas macroeconómicas y de la fragilidad de la economía mundial, sobre todo en 2023. La inflación medida por el IPC empezó a descender en abril y se prevé que siga disminuyendo hasta alcanzar el objetivo en 2025. El principal riesgo bajista es el endurecimiento de las condiciones financieras mundiales, junto con los desequilibrios externos ya existentes.

La política monetaria seguirá siendo restrictiva para reducir la inflación y volver a anclar las expectativas inflacionarias. La consolidación fiscal prevista es necesaria para garantizar el cumplimiento de las reglas fiscales. En vista de los riesgos existentes, sería prudente crear colchones fiscales adicionales. Entretanto, las

recientes reformas tributarias aportan margen fiscal para las reformas propuestas en materia de pensiones y salud, las cuales abordan unas desigualdades persistentes desde hace tiempo y una baja cobertura de la protección social. Disminuir la informalidad y la promover la igualdad de género situaría a Colombia en la senda de un crecimiento más inclusivo.”

Conclusión

Se considera necesario reformar el Acuerdo de Reorganización para evitar su incumplimiento y garantizar la continuidad de la unidad productiva. La reforma debe centrarse en incluir la cláusula de dación en pago a favor de los acreedores hipotecarios, la anticipación de los pagos a los acreedores quirografarios y la reducción de la tasa de interés según las condiciones económicas y financieras de la deudora.