

# PROMOBILIARIA S.A.

**Estados Financieros  
31 de diciembre de 2016 y 2015**

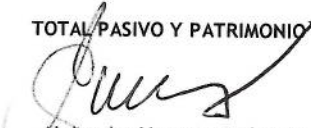
PROMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Periodo terminado a 31 de diciembre de 2016 y 2015

Cifras expresadas en dólares

	Notas	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	512,132	567,806
<b>Total activo corriente</b>		<b>512,132</b>	<b>567,806</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
		<b>512,132</b>	<b>567,806</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	4	600,000	600,000
Resultados acumulados	4.2	(35,413)	-
Resultado neto del ejercicio	4.2	(52,455)	(35,413)
<b>Total patrimonio</b>		<b>512,132</b>	<b>564,587</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Otros pasivos	5	-	3,219
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>-</b>	<b>3,219</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>-</b>	<b>3,219</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>-</b>	<b>3,219</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>512,132</b>	<b>567,806</b>

  
 Alejandra Vanegas Valencia  
 C.C 43.873.715  
 Representante Legal

**PROMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**

Periodo terminado a 31 de diciembre de 2016 y 2015

Cifras expresadas en dólares

	No Notas	2016	2015
Gastos de administración	6	(51,804)	(35,413)
Ingresos financieros	7	290	
Gastos financieros	8	(941)	
<b>Resultado del periodo antes de impuestos</b>	<b>4.2</b>	<b>(52,455)</b>	<b>(35,413)</b>
Impuesto sobre la renta			
<b>Resultado del ejercicio después de impuestos de operaciones continuadas</b>		<b>(52,455)</b>	<b>(35,413)</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>		<b>(52,455)</b>	<b>(35,413)</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>		<b>(52,455)</b>	<b>(35,413)</b>



Alejandra Vanegas Valencia  
C.C 43.873.715  
Representante Legal

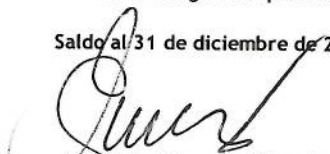
**PROMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Periodo terminado a 31 de diciembre de 2016 y 2015

Cifras expresadas en dólares

	Capital emitido (Nota 5)	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2015	-	-	-
Resultado del periodo	-	(35,413)	(35,413)
Resultado integral del periodo	-	(35,413)	(35,413)
Emisión de capital	600,000	-	600,000
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>600,000</b>	<b>(35,413)</b>	<b>564,587</b>
Resultado del periodo	-	(52,455)	(52,455)
Resultado integral del periodo	-	(52,455)	(52,455)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>-</b>	<b>(52,455)</b>	<b>512,132</b>



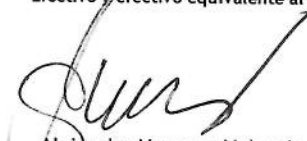
Alejandra Vanegas Valencia  
C.C. 43.873.715  
Representante Legal

**PROMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Periodo terminado a 31 de diciembre de 2016 y 2015

Cifras expresadas en dólares

	No. Notas	2016	2015
<b>Flujos de efectivo por actividades de la operación:</b>			
Resultado neto del ejercicio	4.2	(52,455)	(35,413)
<b>Ajustes para conciliar el resultado neto del ejercicio con los flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación:</b>			
Resultado por diferencia en cambio	7	(290)	-
		(290)	-
		<u>(52,745)</u>	<u>(35,413)</u>
<b>Cambios en el capital de trabajo</b>			
Aumento/(disminución) en acreedores y otras cuentas por pagar		(3,219)	3,219
		<u>(3,219)</u>	<u>3,219</u>
<b>Flujos netos de efectivo originados por actividades de la operación</b>		<b><u>(55,964)</u></b>	<b><u>(32,194)</u></b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación:</b>			
Emisión de instrumento de patrimonio.	4	-	600,000
<b>Flujos netos de efectivo originados por actividades de financiación</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>600,000</u></b>
<b>Aumento/(disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b><u>(55,964)</u></b>	<b><u>567,806</u></b>
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo		290	-
Efectivo y efectivo equivalente al principio del periodo	3	567,806	-
<b>Efectivo y efectivo equivalente al final del periodo</b>		<b><u>512,132</u></b>	<b><u>567,806</u></b>



Alejandra Vanegas Valencia  
 C.C. 43.873.715  
 Representante Legal

## Tabla de contenido

Nota 1.	Entidad reportante.....	7
Nota 2.	Políticas contables significativas.....	7
Nota 3.	Efectivo y equivalentes de efectivo.....	10
Nota 4.	Patrimonio.....	10
Nota 5.	Otros pasivos.....	11
Nota 6.	Gastos de administración.....	11
Nota 7.	Diferencia en cambio.....	12
Nota 8.	Gastos Financieros.....	13
Nota 9.	Información a revelar sobre partes relacionadas.....	13
Nota 10.	Gestión del Capital.....	13
Nota 11.	Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros.....	13
Nota 12.	Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.....	14

## PROMOBILIARIA S.A.

### Notas a los estados financieros para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016 y 215

(En dólares de los estados unidos de américa excepto cuando se indique lo contrario)

#### Nota 1. Entidad reportante

Promobiliaria S.A., en adelante la "Empresa", es una sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 32.306 e inició actividades el 08 de septiembre de 2015. Tiene como único propietario a EPM Latam (100%), sociedad panameña. El capital autorizado de Promobiliaria está compuesto de 600.000 acciones cuyo valor nominal es de un (1) dólar/acción, para un capital total de USD 600.000, valor recibido en la sociedad el 17 de diciembre de 2015.

La empresa fue creada para desarrollar estrategias que permitan maximizar el valor generado por los activos inmobiliarios no usados en la operación de propiedad de las compañías que conforman el Grupo EPM.

Promobiliaria S.A. tiene como objeto social comprar, vender, construir, modificar, administrar, arrendar y, en general, celebrar cualquier contrato para la disposición, mejoramiento, uso y usufructo de los bienes inmuebles no necesarios para la operación de Empresas Públicas de Medellín E.S.P. (EPM) o de cualquier sociedad o entidad, nacional o extranjera, sobre la cual EPM tuviera control; así como construir y modificar tales inmuebles para uso y goce de EPM y las empresas que controle.

La sociedad estará facultada para desarrollar cualquier actividad lícita dentro del marco de este objeto social y, en particular, para ser accionista, inversionista u asociado minoritario y sin control en sociedades, fiducias o en cualquier modalidad de asociación con terceros mediante el aporte de sus bienes inmuebles".

Desde su creación y durante 2016 Promobiliaria ha venido diseñado una estrategia con el fin de maximizar la rentabilidad de los activos inmobiliarios no usados en la operación del Grupo EPM, entre ellos, un predio de 44.000 metros, ubicado en Niquía, Municipio de Bello, en el área metropolitana del Valle de Aburrá, Colombia.

Los estados financieros de Promobiliaria S.A., correspondientes al 31 de diciembre de 2016, fueron presentados a la Junta Directiva el 16 de marzo de 2017.

#### Nota 2. Políticas contables significativas

##### 2.1 Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la empresa se preparan de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) vigentes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*, en adelante, IASB), así como las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones (en adelante, CINIIF).

La presentación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que se hagan estimados y asunciones que afectan los montos reportados y revelados en los estados financieros, sin menoscabar la fiabilidad de la información financiera. Los resultados reales pueden diferir de dichos estimados. Los estimados y las asunciones son revisadas constantemente. La revisión de los estimados contables se reconoce en el periodo en el cual los estimados son revisados si la revisión afecta dicho periodo o en el periodo de la revisión y los periodos futuros, si afecta tanto el periodo actual como el futuro.

Promobiliaria S.A., presenta estados financieros, con el propósito de hacer un seguimiento administrativo interno y para suministrarles información a los inversionistas.

Los activos y pasivos se miden a costo o costo amortizado, con excepción de determinados activos y pasivos financieros y las propiedades de inversión que se miden a valor razonable. Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable corresponde aquellos que se clasifican en la categoría de activos y pasivos a valor razonable a través de resultados, y para algunas inversiones patrimoniales a valor razonable a través de patrimonio, así como todos los derivados financieros y los activos y pasivos reconocidos que se designan como partidas cubiertas en una cobertura de valor razonable, cuyo valor en libros se ajusta con los cambios en el valor razonable atribuidos a los riesgos objeto de cobertura.

Los estados financieros se presentan en su moneda funcional dólar de los Estados Unidos de América.

## 2.2 Clasificación de activos y pasivos en corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como activo corriente cuando se mantiene principalmente para propósitos de negociación o se espera que sea realizado en un plazo no mayor a un año, después del periodo sobre el que se informa o es efectivo y equivalentes de efectivo que no está sujeto a restricciones para su intercambio o para su uso en la cancelación de un pasivo al menos un año después del periodo sobre el que se informa. Los demás activos se clasifican como activos no corrientes.

Un pasivo se clasifica como pasivo corriente cuando se mantiene principalmente para propósitos de negociación, o cuando se espera que sea liquidado en un plazo no mayor a un año después del periodo sobre el que se informa, o cuando la empresa no tenga un derecho incondicional para aplazar su liquidación por al menos un año después del periodo sobre el que se informa. Los demás pasivos se clasifican como pasivos no corrientes.

Los instrumentos derivados que no les aplica la contabilidad de cobertura se clasifican como corrientes o no corrientes, o se separan en porciones corrientes y no corrientes, con base en la evaluación de los hechos y las circunstancias (es decir, los flujos de efectivo contractuales subyacentes):

- Cuando la empresa mantenga un derivado, al cual no se le aplica la contabilidad de coberturas, durante un periodo de más de doce (12) meses contados a partir de la fecha de presentación, el derivado se clasifica como no corriente (o dividido en porciones corrientes y no corrientes) para que se corresponda con la clasificación de la partida subyacente.
- Los derivados implícitos que no se relacionen estrechamente con el contrato anfitrión se clasifican en forma coherente con los flujos de efectivo del contrato anfitrión.
- Los instrumentos derivados que se designan como instrumentos de cobertura y que son eficaces, se clasifican en forma coherente con la clasificación de la partida cubierta subyacente. El instrumento derivado se divide en una porción corriente y otra no corriente solamente si se puede efectuar tal asignación de manera fiable.



### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo incluyen el dinero en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez, fácilmente convertibles en una cantidad determinada de efectivo y sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor, con un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de su adquisición. Los sobregiros bancarios exigibles que forman parte integrante de la administración del efectivo de la empresa, representan un componente del efectivo y equivalentes al efectivo en el estado de flujos de efectivo.

### 2.4 Moneda funcional y extranjera

La moneda funcional y de presentación de la empresa es el dólar de los estados unidos de américa porque es la moneda del entorno económico principal en el que opera, es decir, en la que genera y emplea el efectivo.

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente a las tasas de cambio de la moneda funcional vigentes a la fecha de la transacción. Posteriormente, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio de la moneda funcional, vigente a la fecha de cierre del periodo, las partidas no monetarias que se miden a su valor razonable se convierten utilizando las tasas de cambio a la fecha en la que se determina su valor razonable y las partidas no monetarias que se miden a costo histórico se convierten utilizando las tasas de cambio vigentes a la fecha de las transacciones originales.

Todas las diferencias de cambio se reconocen en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo.

### 2.5 Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios corresponden básicamente al desarrollo de la actividad principal la empresa cual es la explotación de proyectos inmobiliarios, estos se reconocen cuando los proyectos inmobiliarios son desarrollados o los servicios son prestados, en la medida que sea probable que los beneficios económicos ingresen a la empresa y que los ingresos se puedan medir de manera fiable. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, excluyendo impuestos u otras obligaciones. Los descuentos que se otorgan se registran como menor valor de los ingresos.

### 2.6 Pasivos Financieros

La empresa clasifica al momento de reconocimiento inicial pasivos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos mantenidos para negociar, los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados y los derivados. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo.

Los pasivos a costo amortizado se miden usando la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo cuando los pasivos se dan de baja, como también a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva, que se incluye como costo financiero en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo.

## 2.7 Impuestos

La estructura fiscal del país, el marco regulatorio y las operaciones realizadas por la sociedad hacen que la empresa no sea sujeto pasivo de impuestos, tasas y contribuciones en Panamá.

## Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo es la siguiente:

Efectivo y equivalentes de efectivo	2016	2015
Efectivo en caja y bancos	512,132	567,806
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo presentados en el estado de situación financiera</b>	<b>512,132</b>	<b>567,806</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo presentados en el estado de flujos de efectivo</b>	<b>512,132</b>	<b>567,806</b>

— - Cifras expresadas en dólares

Corresponde al saldo de efectivo en la cuenta del Bank of América Merrill Lynch de New York.

## Nota 4. Patrimonio

### 4.1 Capital

La empresa tiene su capital dividido en 600.000 acciones cuyo valor nominal por acción es de USD 1.

Capital	Valor	Numero de acciones
	2015	2015
Capital autorizado	600,000	600,000
Capital suscrito y pagado	600,000	600,000
<b>Total capital</b>	<b>600,000</b>	<b>600,000</b>

— -cifras expesadas en dólares

Capital	Valor		Numero de acciones	
	2016	2015	2016	2015
Capital autorizado	600,000	600,000	600,000	600,000
Capital suscrito y pagado	600,000	600,000	600,000	600,000
<b>Total capital y prima</b>	<b>600,000</b>	<b>600,000</b>	<b>600,000</b>	<b>600,000</b>

— -cifras expesadas en dólares

#### 4.2 Resultados retenidos

El movimiento de las utilidades retenidas durante el periodo fue:

Resultados retenidos	2016	2015
Saldo inicial	(35,413)	
Total resultado acumulado	(35,413)	
Resultado neto del periodo	(52,455)	(35,413)
Total resultados retenidos	(87,868)	(35,413)

— - Cifras expresadas en dólares

#### Nota 5. Otros pasivos

Acreeedores y otras cuentas por pagar	2016	2015
No corriente		
Acreeedores		3,219
Total acreeedores y otras cuentas por pagar no corriente		3,219
Total acreeedores y otras cuentas por pagar		3,219

— -cifras expesadas en dólares

Al cierre del año 2016 no se reflejan pasivos pendientes de pago. Durante el 2015 los Otros pasivos correspondieron a deudas con los asesores externos en temas de gestión inmobiliaria (USD\$ 1.609,41) y estrategia y negocios (USD\$ 1.609,41) por su participación en Juntas directivas y comités de Promobiliaria S.A.

La remuneración establecida para los miembros externos durante 2016 equivalió a la suma de USD\$700 por cada Junta Directiva realizada y a USD\$400 por la participación en cada comité técnico, durante el 2015 la moneda fue el peso colombiano.

#### Nota 6. Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

Gastos de administración	2016	2015
Gastos Generales		
Comisiones, honorarios y servicios	(51,804)	(35,413)
Total gastos generales	(51,804)	(35,413)
Total	(51,804)	(35,413)

— -cifras expesadas en dólares

Los gastos administrativos corresponden a:

Gastos de administración	2016	2015
Comisiones, honorarios y servicios	(50,196)	(35,413)
Servicios legales	(1,608)	
<b>Total</b>	<b>(51,804)</b>	<b>(35,413)</b>

Honorarios por la contratación de consultoría inmobiliaria con la empresa Articular Inversiones Inmobiliarias (USD\$ 32.232,71), asesoría jurídica inmobiliaria con Brigard & Urrutia Abogados (USD\$8.332,02), adquisición de un modelo financiero a la medida del proyecto Niquía con la firma Opciones Estratégicas S.A.S. (USD\$4.135,34) y asesorías externas en gestión inmobiliaria y en estrategia y negocios por parte de los miembros externos de la junta directiva de Promobiliaria S.A. (USD\$ 5.4995,65).

Los servicios legales se relacionan con pagos a la firma Alemán Cordero Galindo & Lee Trust (Panamá) S.A. por las actividades de agente residente en Panamá y la renovación mercantil (USD\$1.608).

## Nota 7. Diferencia en cambio

El detalle de los ingresos por diferencia en cambio es el siguiente:

Diferencia en cambio	2016	2015
Ingreso por diferencia en cambio		
<u>Posición propia</u>		
Por bienes y servicios y otros	290	
<b>Total ingreso por diferencia en cambio</b>	<b>290</b>	
Gasto por diferencia en cambio	0	
<b>Total gasto por diferencia en cambio</b>		
<b>Diferencia en cambio neta</b>	<b>290</b>	

— -cifras expesadas en dólares

El ingreso por diferencia en cambio surgió al momento de pagar compromisos adquiridos en 2015 en pesos colombianos, tales como remuneración a miembros de junta directiva externos y proveedores.

La remuneración establecida para los miembros de junta durante 2015 equivalió a dos millones de pesos colombianos (\$2 Mlls) por cada junta realizada y a un millón de pesos (1 Mlls) por cada Comité de Junta. Durante el año 2016 ésa remuneración fue cambiada a USD\$700 y USD\$400 respectivamente.

## Nota 8. Gastos Financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

Gastos financieros	2016	2015
Comisiones	-941	
<b>Total gastos financieros</b>	<b>-941</b>	

— -cifras expresadas en dólares

Representa el pago de comisiones bancarias al Bank of América Merrill Lynch de New York por las operaciones generadas desde la cuenta bancaria.

## Nota 9. Información a revelar sobre partes relacionadas

Promobiliaria S.A., es una empresa cuyo único accionista es EPM Latam S.A., su capital está dividido en acciones.

Se consideran partes relacionadas de Promobiliaria S.A., las subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, incluyendo las subsidiarias de las asociadas y negocios conjuntos, el personal clave de la gerencia, así como las entidades sobre las que el personal clave de la gerencia puede ejercer control o control conjunto y los planes de beneficios post-empleo para beneficio de los empleados.

Durante el periodo correspondiente no se presentaron transacciones realizadas con partes relacionadas.

### Remuneración a la Junta Directiva y al personal clave de la Empresa:

Los miembros del personal clave de la gerencia en la Empresa incluyen al representante legal y su suplente, Promobiliaria a la fecha cuenta con un representante legal principal y un suplente. Para el 2016 estas nominaciones fueron suplidas desde la matriz en aplicación del mandado de involucrado operativo definido en el programa Empresas Públicas de Medellín Sin Fronteras.

## Nota 10. Gestión del Capital

Promobiliaria S.A., gestiona su capital con el objetivo de obtener ingresos y realizar inversiones de acuerdo con el plan de negocios vigente.

La sociedad no está sujeta a requerimientos externos de capital, no tiene deuda.

## Nota 11. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

La empresa no se encuentra expuesta al riesgo financiero por el ejercicio 2016, el cual se define como la posibilidad de ocurrencia de un evento que afecta negativamente los resultados financieros, dentro de los cuales se encuentran el riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo operativo.

El riesgo de mercado hace referencia a los cambios o volatilidad de las variables de mercado que puedan generar pérdidas económicas. Las variables de mercado hacen referencia a tasas de cambio, tasas de interés, títulos valores, commodities, entre otros; y sus cambios pueden impactar, por ejemplo, los estados financieros, el flujo de caja, los indicadores financieros, contratos, la viabilidad de los proyectos y las inversiones.

El riesgo de crédito se refiere al posible incumplimiento de las obligaciones de pago por parte de terceros derivadas de contratos o transacciones financieras celebradas.

El riesgo operativo es la escasez de fondos e incapacidad de obtener los recursos en el momento en que son requeridos para cumplir con las obligaciones contractuales y ejecutar estrategias de inversión. La escasez de fondos lleva a la necesidad de vender activos o contratar operaciones de financiación en condiciones de mercado desfavorables.

Por último, el riesgo operativo, desde un punto de vista financiero, se define como deficiencias o fallas en los procesos, tecnología, infraestructura, recurso humano u ocurrencia de acontecimientos externos imprevistos.

## **Nota 12. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre la fecha de elaboración y emisión de los estados financieros Promobiliaria S.A. cerró negociaciones en los aspectos financieros sobre un desarrollo inmobiliario en el lote de Niquía, Municipio de Bello en el Valle del Aburra, Colombia. El lote, no usado en la operación, es propiedad de la matriz EPM y será prometido en venta a la empresa una vez se acuerden todos los términos del negocio. En esencia, se trata de un proyecto inmobiliario que consta de cuatro etapas de construcción, tres de vivienda y una de comercio, con aproximadamente 2,236 apartamentos y 90 locales comerciales; un área vendible en apartamentos de 141.421 metros cuadrados y en comercio de 3.330 metros cuadrados. Este desarrollo se encuentra previsto en un lapso de 126 meses y permitirá optimizar financieramente el predio Niquía, propiedad de EPM, por un valor total cercano a los \$84.000 millones de pesos.