

INFORME DE GESTIÓN 2018 DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA DIRECTIVA

Para conocimiento de los órganos de administración a continuación damos cuenta de los principales logros de Promobiliaria S.A. en su misión de gestionar los activos no usados en la operación del Grupo EPM.

I. ORGANIZACIÓN Y PUESTA EN MARCHA

Promobiliaria S.A. fue creada bajo las leyes de la República de Panamá, el 08 de septiembre de 2015, con un capital de USD600.000, con el propósito de desarrollar estrategias que permitan maximizar el valor de los activos inmobiliarios de propiedad de las compañías que conforman el Grupo EPM y que no son requeridos en la operación.

Durante el ejercicio 2018 Promobiliaria S.A. constituyó una sucursal en Colombia con la cual activó su primer proyecto inmobiliario de vivienda urbana, denominado “Urban Niquía”, localizado al norte del Valle de Aburrá. El proyecto inició la comercialización en el segundo semestre del año, al cierre de 2018 se concretaron 80 ventas de unidades inmobiliarias y el punto de equilibrio se logrará al alcanzar las 127 unidades.

De igual manera la empresa gestionó la venta de tres inmuebles, propiedad de EPM, localizados en el Municipio de La Ceja, generando valor para el Grupo EPM sobre activos que habían estado vacantes por siete años y finalmente, se avanzó en la identificación de nuevos proyectos con potencial inmobiliario.

II. EVOLUCIÓN DE LA EMPRESA EN 2018

A. Aspectos administrativos y financieros

- ✓ En abril de 2018 se constituyó en Colombia la primera sucursal de Promobiliaria S.A., con el propósito de activar negocios en el territorio y se dotó de herramientas e instrumentos para su funcionamiento, entre ellos: se suscribió entre la sucursal y EPM un acta de mandato general en virtud de la cual EPM suministra personal de apoyo para la gestión y administración de la empresa; se nombró al Gerente de la sociedad y se contrató un asistente administrativo para apoyar las gestiones de la sociedad y se contrató a la firma HUB Empresarial S.A.S. para el soporte contable y tributario de la empresa y a la firma KPMG S.A.S. como auditor externo y revisor fiscal.
- ✓ Durante el año se aprobaron las siguientes políticas y lineamientos: Política de seguridad y salud en el trabajo, Política de protección de datos personales, Manual de conducta empresarial y la Política de gestión integral del riesgo.
- ✓ Se actualizó el mapa de riesgos de la empresa Promobiliaria S.A. y se concluyó que los niveles son tolerables.
- ✓ A inicios del periodo desde el área de Auditoría Corporativa EPM se adelantó una auditoría especial a Promobiliaria S.A. con miras a evaluar el avance del proyecto

Orbe y el negocio firmado (Niquía). No se recibieron observaciones de fondo durante el desarrollo de la misma.

- ✓ A mediados de año se capitalizó a la sociedad Promobiliaria S.A. (USD\$11.5 Mlls) con el propósito de fondear a la sucursal colombiana y finalmente con estos recursos se anticipó dinero a EPM para la compra del predio Niquía en Bello (USD \$ 10,5 Mlls).
- ✓ La Junta Directiva autorizó el cambio de moneda funcional a partir de enero de 2019, pasando del dólar americano de Estados Unidos al peso colombiano.
- ✓ Se realizó acompañamiento y gestión a los asuntos de impacto que traía el proyecto de Reforma Tributaria para la empresa, Ley de Financiamiento No. 1943 de 2018, tales como: IVA del 19% a la venta de inmuebles, derogatoria del avalúo como costo fiscal de los inmuebles (Art. 72 E.T.), impuesto al patrimonio para sucursales de sociedades extranjeras, impuesto sobre la renta presuntiva, entre otros.
Como resultado de las gestiones se logró la permanencia de las normas tributarias asociadas a la optimización del valor fiscal de los inmuebles y el beneficio en tarifa de renta presuntiva, tema de total relevancia para las empresas del Grupo EPM.
Sin embargo, al momento de la aprobación del texto definitivo el Gobierno Nacional incorporó un impuesto al consumo del 2% en la venta de inmuebles, nuevos o usados, cuyo precio sea superior a 26.800 UVT (\$918.436.000)¹.
- ✓ En general se logró la puesta en marcha de la empresa y se han atendido todos los requerimientos de EPM, los Desarrolladores inmobiliarios y los entes de control.

B. La gestión en cifras

Al cierre del año Promobiliaria S.A. cumple los propósitos financieros fijados para el año, consistentes en: i) incrementar su capital de trabajo (USD\$11.5 Mlls), ii) activar un establecimiento comercial en Colombia (en adelante la sucursal), fondeado inicialmente con USD\$200.000 y posteriormente con USD\$11.5 Mlls, iii) realizar un anticipo a EPM para la compra de un predio (USD\$10.5 Mlls), iv) emprender la operación de la sucursal en territorio colombiano con el primer proyecto inmobiliario de vivienda (Urbán Niquía) y v) finalmente plantear nuevas opciones de negocio, las cuales se concretarán durante el 2019.

Resultados de Promobiliaria S.A.

Cifras expresadas en unidades de Dólares Americanos

Durante el ejercicio 2018 Promobiliaria S.A. realizó las gestiones necesarias para la puesta en marcha de dos iniciativas comerciales, una consistente en un desarrollo inmobiliario en Bello, Antioquia, y otra relacionada con la venta de tres predios en La Ceja, Antioquia. Los ingresos derivados de la gestión se concretarán durante el 2019 al momento de la transferencia de riesgos y beneficios.

¹ Artículo 512-22 del Estatuto Tributario.

Estado de resultados resumido

Concepto	Anterior	Ejecutado	Presupuesto	% Ejec.	% Var.
Ingresos	0	1	0	N.A	-
Costos y gastos	69.084	230.873	310.102	74	234
Diferencia en cambio neta	(16)	0	0	0	(100)
Financieros	(801)	(210.106)	41.390	N.A	N.A
Resultado antes de impuestos	(69.902)	(440.977)	(268.712)	164	N.A
Provisión impuestos	0	(103.330)	138.569	(75)	-
Resultado neto del periodo	(69.902)	(337.647)	(407.280)	83	383
Otro resultado integral, neto de imp	0	(1.115.858)	0	N.A	-
Resultado integral total del periodo	(69.902)	(1.453.505)	(407.280)	357	N.A

La filial presenta pérdidas netas (USD\$337.647) debido principalmente a que sus ingresos se registrarán en el año 2019 una vez el proyecto Urban Niquía llegue al punto de equilibrio. Por el momento, para el funcionamiento de la filial, se presentan costos y gastos administrativos, gastos financieros y la provisión de impuestos; cifras que se incrementan significativamente con respecto al período anterior por el inicio de operaciones de la sucursal en Colombia.

Los financieros reflejan el resultado neto de los intereses recibidos por las inversiones de tesorería menos los intereses implícitos por el pasivo con EPM fruto de la adquisición del predio Niquía (Costo amortizado). La provisión de impuestos corresponde al impuesto diferido activo generado por las pérdidas fiscales y el interés implícito.

La utilidad también se ve afectada por el otro resultado integral, el cual surge por la diferencia de la tasa de cambio de cierre del año 2018 frente a las tasas de cambio del momento en el cual se realizó la monetización de las inversiones realizadas en este territorio, y por la conversión de los resultados del periodo a tasa promedio.

Costos y gastos efectivos

Cuenta	Anterior	Ejecutado	Presupuesto	% Part.	% Ejec.	% Var.
Generales	69.084	92.329	144.663	40	64	34
Impuestos, contribuciones y tasas	0	45.270	43.701	20	104	N.A.
Órdenes y Contratos	0	72	0	0	N.A.	N.A.
Otros gastos	0	7	0	0	N.A.	N.A.
Servicios Personales	0	92.267	121.738	40	76	N.A.
Total	69.084	229.944	310.102	100	74	233

Los gastos **generales** están representados en honorarios y servicios recibidos, en arrendamientos, seguros y gastos legales. Los **impuestos, contribuciones y tasas** corresponden principalmente al gravamen a los movimientos financieros generado en el pago del anticipo a EPM. En los costos y gastos no efectivos se encuentra la depreciación de un equipo de cómputo por \$-928.

Estado de situación financiera

Los activos presentan un incremento importante por la adquisición de un terreno en Niquía. Los pasivos representan la deuda por la misma operación.

† Cuenta		Actual	Diciembre 2017			
Activo	No Corriente	97,440	0	Corriente (99,4%)	Patrimonio (61,07%)	
	Corriente	19,131,245	446,871			
	Total	19,228,685	446,871			
Patrimonio	Patrimonio	10,488,726	442,231			
	Total	10,488,726	442,231			
Pasivo	No Corriente	6,883,980	0			No Corriente (30,....)
	Corriente	1,855,979	4,640			
	Total	8,739,959	4,640			
Pasivo y patrimonio	Pasivo y patrimonio	19,228,685	446,871			Corriente (8,27%)
	Total	19,228,685	446,871			

- **Activo corriente:** Compuesto principalmente por compra lote de Niquía – Inventario por USD 18.038.567 y Efectivo por USD 1,086,199
- **Activo no corriente:** activo por impuesto diferido USD 97,440
- **Pasivo:** Principalmente el pasivo con EPM por Compra del Lote Niquía por USD 8.722.441.
- **Patrimonio:** Presenta un incremento debido a la capitalización efectuada en el mes de junio por valor de USD 11.500.000, la cual se ve afectada por el ORI (tasas de conversión) en un monto de USD 1.115.858.

Beneficios transferidos a EPM:

Si bien la empresa durante sus primeros años presentará unos resultados financieros negativos es importante mencionar los beneficios que se generaran para el Grupo EPM derivados de la implementación de la estrategia inmobiliaria, en particular sobre el primer inmueble gestionado:

Se generará la venta de un bien improductivo de EPM por valor de \$66.796 Mlls (2017) cuyo costo inicial (1995) era de \$2.500 Mlls. La venta del lote a la filial genera que la valorización del proyecto la capture EPM matriz anticipadamente por \$64,296 Mlls. A su turno Promobiliaria esperaría ingresos adicionales por el orden de \$17.417 Mlls.

De otra parte, se evitarán costos por las restricciones jurídicas, físicas y normativas que recaían sobre el predio y se generaran optimizaciones tributarias para el Grupo.

En un horizonte de largo plazo Promobiliaria generará resultados financieros positivos una vez se materialice la venta de cada una de las etapas del proyecto inmobiliario Urban Niquía, sin considerar otros proyectos que la empresa adelante.

III. GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA EMPRESARIAL

La empresa tiene como órganos de gobierno a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva.

Composición de la Asamblea

PROMOBILIARA S.A.		
Composición Accionaria a 31 de diciembre de 2018		
ACCIONISTA	No ACCIONES	% PARTICIPACIÓN
EPM LATAM S.A.	12,100,000	100%
TOTAL ACCIONES	12,100,000	100%

La Junta Directiva tuvo siete reuniones presenciales durante el 2018 y decidió en tres oportunidades mediante voto por escrito.

Composición de la Junta Directiva

La Junta Directiva de 2018 estuvo conformada así:

CARGO	NOMBRE
Director presidente	Alejandra Vanegas Valencia
Director secretario y tesorero	Jorge Andrés Tabares Ángel
Director VPE Gestión de negocios	Carlos Arturo Díaz Romero
Director externo 1 - Experto en gestión inmobiliaria	Fernando León Duque Becerra
Director externo 2 - Experto en estrategia y negocios	Ramiro Valencia Cossio

IV. EVOLUCIÓN DE LOS ASUNTOS INMOBILIARIOS

A. Aspectos generales

- ✓ La empresa viene definiendo las líneas de acción en las cuales desplegará su objeto social y a la fecha tiene previstas las siguientes: Desarrollos Inmobiliarios, disposición de activos, gestión de arrendamientos y optimización de los comodatos.
- ✓ Durante el año la empresa activó la venta del primer proyecto inmobiliario de vivienda denominado **“Urban Niquía”**.
- ✓ Se identificaron **nuevas oportunidades** de negocio relacionadas con la gestión y/o venta de terrenos de menor escala, concretamente lotes y edificaciones en Medellín, Envigado, Curití en Santander, entre otros.
- ✓ Adicionalmente se realizó un estudio y depuración de las propiedades de inversión de EPM (33 predios) y se logró la clasificación de los mismos en orden de posibilidades de desarrollo, generación de valor, restricciones normativas o sociales, y disposición del activo (desarrollo, venta, arrendamiento o subasta).
- ✓ De igual manera se avanza en el estudio y modelación financiera de la línea de negocio **Gestión de arrendamientos**, en la cual se realizó referenciamiento con empresas del sector.

- ✓ Se apoyó desde Promobiliaria S.A. las actividades de optimización en la administración del activo inmobiliario para los negocios del Grupo EPM tales como la sede de atención del servicio médico en el HPTU y la optimización de la oficina de atención a clientes en el municipio de Puerto Berrío, (talleres, almacenes, oficinas de atención al cliente, entre otros).
- ✓ De cara a un nuevo proyecto inmobiliario en **Apartadó** se logró la estructuración de una propuesta arquitectónica que cubría los requerimientos de EPM, el cierre financiero, la aprobación al interior de EPM y se buscaron aliados que acompañaran el desarrollo y la generación de rentas de la iniciativa; no obstante, dada la contingencia de EPM con la Hidroeléctrica de Ituango este proyecto fue desplazado hasta nueva fecha.
- ✓ De igual manera se plantearon alternativas de desarrollo arquitectónico y algunos ejercicios de cabida para el proyecto de **parqueaderos soterrados** en los lotes aledaños al edificio Inteligente de EPM.

B. Análisis de predios pequeños/medianos (venta)

Durante el año se analizaron los siguientes predios y se dieron señales a EPM sobre su disposición, venta o mejor uso, dado que los mismos no representaban un potencial inmobiliario para Promobiliaria S.A.:

- Edificio de atención al cliente en **Puerto Berrío** – Se recomendó reformar la oficina y no comprar un nuevo terreno para este propósito. Además de realizar el desenglobe de los pisos 3 y 4 del edificio apuntando a otras gestiones inmobiliarias.
- Subestación El Rodeo en **Puerto Berrío** – Se recomendó utilizar este predio como área de trabajo del negocio Distribución para el almacenamiento de postes y transformadores evitando la adquisición de un nuevo predio.
- **Lotes en Amagá, San Pedro, Necoclí** - Se recomendó revisar el valor del avalúo por cuanto presentan una diferencia importante en relación con los precios que el mercado inmobiliario está dispuesto a pagar y actualizar el valor tributario de los mismos con el fin de minimizar los impactos fiscales al momento de la venta, todo ello previo al proceso de subasta.
- Terreno Ana Diez y San Pablo en **Medellín** – Se recomendó revisar el avalúo y proceder a su disposición en subasta.

C. Plan de Identificación de nuevos predios

1. Se obtuvo la información normativa, catastral y financiera de los **inmuebles que actualmente no son usados en la operación de EPM** y se determinó que sobre la mayoría deben acometerse estudios y estrategias dirigidas a **modificar el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín**, tema que gestionaremos en los siguientes dos años.

Sobre **otros inmuebles** se concluyó que: 1) existen invasiones y ocupaciones de terceros que deben gestionarse previamente; 2) son predios con protección ambiental; 3) son áreas muy pequeñas o se encuentran en zonas rurales y no representan un potencial inmobiliario.

2. Se viene impulsando la **búsqueda de nuevos inmuebles** susceptibles de gestión por parte de Promobiliaria S.A. entre cada una de las líneas de negocio de EPM (Gas, Distribución, Generación, Aguas). Al cierre del ejercicio tenemos:
 - Dos inmuebles de Aguas que pueden representar un potencial inmobiliario (2 tanques de Agua), un inmueble del negocio de Distribución (Bodega) y una mina de carbón, “La Guali”, en Amagá la cual se encuentra en análisis.
 - Un inmueble de la Corporación con potencial inmobiliario ubicado en Medellín y finalmente otro inmueble de la filial ESSA que puede representar potencial inmobiliario.
3. Al cierre del año se dio inicio a la construcción de un **“Plan maestro”** de los bienes inmuebles de EPM con el fin de identificar predios con potencial inmobiliario.
4. Se concretaron acuerdos de confidencialidad con Ospinas S.A. y Colliers Internacional para la posible gestión de algunos inmuebles de EPM.

D. Evolución del proyecto Urban Niquía en Bello



*Fotos de sala de ventas Urban Niquía

- ✓ Durante el primer semestre se realizaron todas las gestiones jurídicas con el objetivo de superar algunas restricciones y darle vía libre al proyecto.

- ✓ En el mes de agosto se realizó el lanzamiento del proyecto inmobiliario al interior del Grupo EPM, logrando la venta de 36 unidades inmobiliarias entre los funcionarios de la empresa. Con este hito se dio inicio a la comercialización del proyecto y posteriormente, en septiembre, se presentó en “La feria de la vivienda 2018”, realizada en Plaza Mayor. El proyecto cierra el año con 80 unidades inmobiliarias vendidas.
- ✓ La sala de ventas y el apartamento modelo fueron inaugurados a inicios de septiembre.
- ✓ Se actualizó el mapa de riesgos del proyecto Urban Niquía y se concluyó que el nivel de riesgos es “tolerable”. La escala de riesgos para 2017 se ubicó en 0.62 y para el 2018 en 0.50.
- ✓ Como actividades precedentes a la comercialización y construcción del proyecto se acometieron las siguientes tareas: se otorgaron todos los permisos requeridos por los Desarrolladores para la intervención del lote; se contrató un estudio de arqueología con la firma Arqueonorte S.A.S. el cual finalizó en julio con el recibo del informe por parte del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH). El estudio indicó que debido a la ausencia de material no fue posible caracterizar arqueológicamente el área de estudio y sugirió llevar a cabo un Plan de Manejo Arqueológico para monitorear posibles hallazgos durante la construcción; se obtuvo la licencia de intervención arqueológica; los Desarrolladores informaron a la Administración Municipal de Bello, a través de los Comités de Ordenamiento Territorial, sobre la iniciativa a desarrollar en el lote Niquía. Promobiliaria S.A. apoyó aportando la documentación respectiva; Promobiliaria S.A. gestionó al interior de EPM con el área de Distribución de Energía Eléctrica Zona Norte la manera más óptima para trasladar la línea de transmisión que cruza el predio. Con los negocios de EPM y el área de Investigación y Desarrollo, se evaluaron los aspectos de eficiencia de tecnologías en materia de servicios públicos que pudieran incorporarse al proyecto generando valor agregado, éste último tema aún en marcha.
- ✓ A mediados del año se actualizó el modelo financiero del caso de negocio del cual se resaltan los siguientes aspectos:
 - Incremento del 28% tanto en los ingresos corrientes como en la contraprestación del lote a favor de Promobiliaria S.A., justificado en el incremento del precio por m² del proyecto que pasa de 2.8 a 3.4 millones por m² (21%) y se plantea una disminución en el ritmo mensual de ventas pasando de 23 a 17 ventas por mes, generando que el plazo del proyecto se amplié en 30 meses adicionales (de 126 meses a 156 meses).

- En general, se presenta un incremento en 23 mil Mlls de pesos en el pago del lote, los cuales se ven contrarrestados con el mayor tiempo, lo que en VPN genera un Gap adicional de 4.500 Mlls de pesos.
- ✓ En diciembre los Desarrolladores obtuvieron la aprobación del Plan de Urbanismo General y de la licencia de Urbanización por parte de la Curaduría segunda de Bello.
- ✓ El Área Metropolitana mediante Acuerdo 03 de febrero 16 de 2018 realizó una declaratoria de utilidad pública para todos los predios ubicados en el sector donde se construirá el intercambio vial La Seca, con las consecuencias jurídicas que ello genera para el predio Niquía. Frente al tema se elevó un derecho de petición solicitando la exclusión del predio de esta declaratoria.

E. Venta de inmuebles en La Ceja

Promobiliaria S.A. gestiona la venta de tres predios en el Municipio de la Ceja por valor de \$2,378 Mlls previa adquisición a EPM por \$2.269 Mlls, generando un valor presente neto positivo para el Grupo, liquidez para EPM y una utilidad superior a los \$200 Mlls.

Se resalta que el área neta del predio tenía dos afectaciones importantes, una por la vía que conduce del Municipio de La Ceja a Rionegro (748 M²) y la otra en la parte central del predio por una calle intermedia que comunica las áreas aledañas (210 m²).

Al cierre del año Promobiliaria S.A. firmó una promesa de compraventa, con una empresa constructora de la zona, a partir de la mejor oferta recibida y el negocio se concretará durante el año 2019.



V. RETOS 2019

A. En relación con el proyecto Urban Niquía:

- ✓ Transferencia jurídica del predio desde EPM a Promobiliaria S.A. y de ésta última al fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario en lo que corresponde a la primera macro etapa del terreno a utilizarse.

- ✓ Constitución de la fiducia Mercantil de administración del terreno Niquía (Fiducia de parqueo).
- ✓ Cesión de las áreas relacionadas con las vías obligatorias a la autoridad respectiva.
- ✓ Optimización del impuesto predial a partir del año 2019 con el cambio de millaje y la cesión de áreas obligadas.
- ✓ Seguimiento al derecho de petición elevado al Área Metropolitana donde se solicita excluir el predio Niquía de la declaratoria de utilidad pública.
- ✓ Velar por el cumplimiento de los compromisos pactados por la sociedad en el Acuerdo Marco de Inversión.
- ✓ Monitoreo de la estrategia comercial de los Desarrolladores, la fijación de precios de venta al público, la definición de venta de kit de acabados y la emisión de olores en la planta de aguas residuales Aguas Claras, con el objetivo de alcanzar el punto de equilibrio y lograr los desembolsos esperados a título de remuneración del predio.

B. En relación con los predios de La Ceja.

Transferencia jurídica del predio desde EPM a Promobiliaria S.A. y de ésta última al comprador; el pago a EPM del precio total de la compra de los predios de La Ceja y la transferencia material de los inmuebles a la sociedad adquirente.

C. En relación con nuevos proyectos

- ✓ Generar **alternativas de negocio para Promobiliaria S.A.** a partir de los activos no usados en la operación que EPM informe a la empresa y posibilidades de optimización en la administración del activo inmobiliario (arrendamientos). Concretamente durante 2019 se dará inicio a la gestión de tres predios y avanzaremos en el análisis del modelo de rentas.
- ✓ Durante los años 2019 y 2020 con la información normativa, catastral y financiera de los **inmuebles que actualmente no son usados en la operación de EPM**, estudiar y proponer estrategias dirigidas a **modificar el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín** con el fin de viabilizar opciones inmobiliarias sobre estos predios.
- ✓ Construir un **“Plan maestro”** de los bienes inmuebles de EPM con el fin de identificar predios con potencial inmobiliario. Se propone el acercamiento a 200 predios aproximadamente.
- ✓ Acompañar a EPM en el análisis de inmuebles susceptibles de **venta** con el fin de identificar el mejor mecanismo de disposición de los mismos.

D. Otros aspectos

- ✓ Buscar capital de trabajo para la empresa con el fin de abordar los nuevos proyectos de apoyo a la operación del Grupo EPM o los que se establezcan.

Alejandra Vanegas Valencia
Presidente

Preparó:
Mary Sol Velásquez G.
Gerente