

INFORME DE GESTIÓN 2019 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.

Durante su corto periodo de existencia Promobiliaria, como vehículo creado para liderar estrategias de rentabilización inmobiliaria, ha hecho evidente al interior de EPM la existencia de activos en desuso que pueden monetizarse y generar no solo rentabilidad sino liquidez para la organización.

Para lograr este objetivo hemos acudido a diferentes estrategias de gestión de tal manera que activos que eran vendidos bajo metodologías típicas del sector público ahora tienen una mirada y tratamiento distinto.

Entre las estrategias para llevar a cabo la rentabilización de los activos nos hemos acercado a terceros del sector inmobiliario, hemos creado alianzas y caminos con el sector privado, los cuales han permitido a través del relacionamiento sumar sinergias y construir conocimiento.

Este relacionamiento entre el sector público y el privado ha redundado en beneficios para las partes, facilitado, entre otros, saneamientos de fondo de algunos predios, los cuales en otras condiciones habrían representado importantes esfuerzos económicos para el Grupo EPM.

Internamente y, a partir del entendimiento de la cultura organizacional de EPM, hemos logrado articular equipos interdisciplinarios de diferentes áreas y trabajar conjuntamente en pro de la rentabilización del activo inmobiliario. En esta línea, hemos identificado un grupo importante de predios que representan potencial para EPM y otras empresas del grupo y a su vez hemos definido determinados negocios que pueden gestionarse por EPM y otros que puede liderar Promobiliaria.

En el camino recorrido venimos fortaleciendo el equipo de trabajo en competencias nuevas y distintas al hacer del Grupo EPM, particularmente las inmobiliarias, hemos enriquecido la calidad de los avalúos que recibe EPM sobre sus activos y nos aproximamos al entendimiento de la dinámica comercial inmobiliaria y a los análisis financieros diferenciados que ello implica.

Al cierre del año la empresa en conjunto con sus aliados ha logrado llevar al punto de equilibrio un proyecto inmobiliario de vivienda masivo, ha gestionado varias ventas de inmuebles de menor tamaño y logró llamar la atención de los principales fondos inmobiliarios del país con el propósito de vender un edificio estratégico y especificado, entre otros.

Si bien en los Estados Financieros de 2019 se refleja un déficit acumulado de \$2.169 Mlls (\$7 00Mlls aprox. efectivos), en función de las estrategias desarrolladas por Promobiliaria, en la contabilidad de EPM se han capturado ingresos por el orden de \$69 Mil Mlls y utilidades por aprox. \$28 Mil Mlls. No obstante, lo anterior, existen aproximadamente 58 inmuebles por gestionar por un valor contable aproximado de \$278.000 Mlls.

Nuestra mirada hacia el futuro es alentadora, nos motiva poder aportar de una manera diferente a los objetivos del Grupo empresarial y nos proponemos construir un plan de negocios que defina la bitácora de la empresa y en ello se viabilice su crecimiento y consolidación. Para lo anterior es necesario contar con el decidido apoyo la matriz y el talento humano para desplegar las actividades necesarias.

Finalmente, los resultados de la gestión reportada son fruto del trabajo sincronizado entre gente de EPM, de Promobiliaria, Junta Directiva, accionistas, empresas privadas del sector inmobiliario, los proveedores y en general todos nuestros grupos de interés, para quienes manifestamos un agradecimiento sincero con la confianza de que seguiremos creciendo juntos y consolidando esta iniciativa.

I. OTROS LOGROS

- ✓ Replanteamiento, renegociación y activación del proyecto inmobiliario de vivienda urbana **“Valle Verde”**, pasando de un producto orientado a un estrato medio hasta llegar a vivienda de interés social (VIS). Al cierre del año el proyecto alcanzó el punto de equilibrio comercial logrando ventas del orden del **85%** en la primera Torre **“Refugio”**; el mercado absorbió 185 unidades de un inventario total de 232. Las ventas proyectadas son del orden de \$ 31.187 Millones y se ha logrado un cumplimiento de \$26.455. La segunda torre será lanzada en marzo de 2020.
- ✓ Obtención del cambio de millaje del impuesto **predial en Bello** pasando de un 33 x1000 al 15 x1000, lo cual genera altas eficiencias en los resultados del proyecto (\$900 Mlls por año). De igual manera se impulsó en los gremios la eliminación del **impuesto al consumo** el cual salió del ordenamiento jurídico generando un ahorro en la empresa del orden \$1.330 Mlls. y la exclusión de la declaratoria de **utilidad pública** impuesta por el Área Metropolitana sobre el predio.

- ✓ En junio se acordó con EPM una remuneración para Promobiliaria, del orden de \$2.400 Mills, por las gestiones realizadas sobre el inmueble de Niquía, entre ellas el saneamiento del título minero, el derecho de preferencia y la declaratoria de utilidad pública, entre otros. En este sentido se suscribió una modificación a la promesa de compraventa firmada con EPM.
- ✓ En un trabajo integrado y colaborativo entre las áreas inmobiliarias de EPM y Promobiliaria se **clasificaron y priorizaron 58 inmuebles** de la matriz en los cuales se advierte posibilidades de gestión. De allí se derivaron varios frentes de acción en los cuales se trabaja.
- ✓ **Gestión de cuatro inmuebles** en la ciudad de Medellín (Poblado Lalinde, Loreto, Centro de la ciudad (Centro de Navegación) y Edificio Los Balsos.
- ✓ Identificación de nuevas **oportunidades** de negocio relacionadas con la gestión y/o desarrollo de proyectos para atender las necesidades del Grupo (Apartadó y Emvarias).
- ✓ Se adelantaron análisis para los inmuebles Planta de Mezclas (Iguaná), Santa Ana, en Bello, oficinas de atención a clientes en Angostura y Gomez Plata, diagnóstico de inmuebles en Guatemala (DECA) y parqueaderos soterrados en los lotes aledaños al edificio Inteligente de EPM.
- ✓ Tuvimos un adecuado **funcionamiento y operación** de la empresa atendiendo todos los requerimientos de EPM, los aliados inmobiliarios, publico de interés y los entes de control.

II. EVOLUCIÓN DE LA EMPRESA EN 2019

A. Aspectos administrativos y financieros

- ✓ Se realizaron todas las **juntas directivas** propuestas para el año por la presidenta de la sociedad y por la Unidad de Gobierno Corporativo de EPM. Fueron catorce sesiones realizadas, de las cuales doce estaban programadas, una adicional no programada y una sesión no presencial.
- ✓ Al cierre del año la sociedad recibió una **capitalización por USD\$1,4 Mills** con el propósito de cumplir los compromisos adquiridos en el proyecto Niquía y avanzar en la consolidación de nuevos proyectos para la sociedad.
- ✓ A la luz de la **Reforma Tributaria**, Ley de Financiamiento No. 1943 de 2018, se evaluaron y gestionaron los impactos en materia de Impuesto al consumo, costo fiscal de los activos inmobiliarios, ganancia ocasional e impuesto de renta presuntiva, y se realizó monitoreo permanente al proyecto de ley que derogaba la norma citada

hasta su aprobación (Ley de crecimiento económico – Ley 2010 de 2019). Se resalta de forma positiva para las iniciativas de la sociedad la eliminación del **impuesto al consumo** sobre bienes inmuebles al considerarse regresivo para la economía.

- ✓ En marzo de 2019, en cumplimiento de la normatividad tributaria colombiana, se declaró a Promobiliaria S.A. con **sede efectiva de administración en Colombia**, lo cual implica que, para efectos impositivos, la sociedad se asimila a una empresa nacional residente.
- ✓ Se aprobaron los **Estados Financieros de 2018** y el **Presupuesto** para la vigencia 2020.
- ✓ En materia de **contratación** se renovaron i) el acta de transacción (mandato) suscrita entre la sucursal y EPM en virtud de la cual EPM suministra personal de apoyo para la gestión y administración de la empresa, ii) el contrato con el auditor externo y revisor fiscal KPMG S.A.S, iii) y se contrató como apoyo contable y tributario a la empresa Dinamica Contable S.A.S. ante la renuncia de la firma HUB Empresarial.
- ✓ Durante el año se aprobó la **política** de viáticos para la sociedad.
- ✓ En su segundo año de funcionamiento la sociedad opera de manera estabilizada, se han atendido todos los requerimientos de EPM, los aliados inmobiliarios y los entes de control.

B. La gestión en cifras

Al cierre de 2019 Promobiliaria S.A. cumple los propósitos financieros fijados para el año, consistentes en: i) replantear y estabilizar el proyecto inmobiliario Valle Verde y de paso los flujos futuros para el Grupo EPM, ii) optimizar el impuesto predial sobre el lote y finiquitar la declaratoria de utilidad pública declarada sobre el mismo, iii) plantear nuevas opciones de negocio para la compañía, las cuales se concretarán durante el 2020, y iv) incrementar el capital de trabajo (USD\$1.4 Mlls).

Resultados de Promobiliaria S.A.

Cifras expresadas en millones de pesos

Durante el ejercicio 2019 Promobiliaria S.A. realizó las gestiones necesarias para avanzar en el desarrollo de seis iniciativas comerciales, una consistente en un desarrollo inmobiliario en Bello, Antioquia, otra relacionada con la venta de tres predios en La Ceja, Antioquia, iniciativas que vienen en marcha desde el año 2018; y cuatro predios más ubicados en Medellín de los cuales se avanzó en la gestión de venta de un terreno ubicado en el sector del Poblado Lalinde y un edificio en el sector Los Balsos. Los ingresos derivados de estos proyectos se materializarán durante el 2020 al momento de la transferencia de riesgos y beneficios.

Estado de resultados resumido

Concepto	Anterior	Ejecutado	Presupuesto	% Ejec.	% Var.
Ingresos	0	0	22,675	0	5
Costos y gastos	682	632	26,915	2	(7)
Diferencia en cambio neta	0	(93)	0	N.A.	-
Financieros	(659)	(1,878)	(785)	239	185
Resultado antes de impue...	(1,341)	(2,602)	(5,026)	52	94
Provision impuestos	(317)	(433)	(1,653)	26	37
Resultado operaciones cont...	(1,025)	(2,169)	(3,373)	64	112
Resultado neto del periodo	(1,025)	(2,169)	(3,373)	64	112

*Cifras en Mlls de pesos

La filial presenta pérdidas netas (\$2.169 Mlls) debido principalmente a que sus ingresos operativos se desplazaron para el año 2020, una vez el proyecto Valle verde cumpla las condiciones de giro y se empiecen a recibir recursos por la remuneración del lote y por la escrituración de los predios en La Ceja. Por el momento, para el funcionamiento de la filial, se presentan costos y gastos administrativos, gastos financieros y la provisión de impuestos.

Los financieros reflejan el resultado neto de los intereses recibidos por las inversiones de tesorería (\$141 Mlls- Efectivo) menos los intereses implícitos por el pasivo con EPM fruto de la adquisición del predio Niquía (Costo amortizado \$2.024 Mlls - No efectivo), valor que se incrementa con respecto al 2018 principalmente porque el reconocimiento del costo amortizado que surgió a partir de agosto del 2018.

La provisión de impuestos corresponde al impuesto de renta corriente por valor de \$170,7 Mlls, bajo el sistema de renta presuntiva, y el impuesto diferido por valor de \$604 Mlls.

Costos y gastos efectivos

† Cuenta	^ Anterior	Ejecutado	Presupuesto	% Ejec.	% Var.
Costo Venta de Bienes	0	0	22,895	0	N.A.
Generales	270	244	2,293	11	(9)
Impuestos, contribuciones y ta...	131	44	1,331	3	(66)
Órdenes y Contratos	0	0	0	N.A.	(100)
Otros gastos	0	0	0	N.A.	(81)
Servicios Personales	278	343	396	87	23
Total	679	632	26,915	2	(7)

*Cifras en Mlls de pesos

Los gastos **generales** están representados en honorarios y servicios recibidos por arrendamientos, gastos de publicidad y gastos legales.

Los **impuestos, contribuciones y tasas** corresponden principalmente al impuesto de registro por la adquisición de los predios La Ceja. En relación con el presupuesto se presenta una subejecución por el desplazamiento de la escrituración del Lote Niquía para el 2020 y su correspondiente impuesto predial, asunto que explica la no ejecución del “Costo de venta de bienes”.

Indicadores financieros

Indicador	Anterior	Ejecutado	Presupuesto	% Ejec.	% Var.
EBITDA	-679	-632	-4,240	N.A.	7
Resultado Operacional	-682	-632	-4,240	N.A.	7

El negocio obtuvo un Ebitda negativo debido a que aún no se registran ingresos operativos.

Estado de situación financiera

↑ Cuenta		Actual	Diciembre 2018	% Var.		
Activo	No Corriente	921	317	191	Corriente (98.62%)	Patrimonio (63.08%)
	Corriente	65,943	62,172	6		
	Total	66,864	62,488	7		
Patrimonio	Patrimonio	36,706	34,086	8		
	Total	36,706	34,086	8		
Pasivo	No Corriente	25,577	22,371	14		
	Corriente	4,580	6,031	(24)		
	Total	30,158	28,403	6		
Pasivo y patrimonio	Pasivo y patrimo...	66,864	62,488	7		
	Total	66,864	62,488	7		

*Cifras en Mlls de pesos

- **Activos No Corriente:** Activo por impuesto diferido \$921.
- **Activos Corrientes:** Lo conforman el Inventario por \$57,589, los títulos de renta fija \$5,008 y el efectivo por \$3,168.
- **Patrimonio:** El Capital emitido cerró la vigencia en \$44,112, cifra a la cual se sumó la capitalización efectuada en diciembre de 2019 (USD 1,4 Mlls = \$4.692Mlls). El patrimonio se ve afectado por las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores por \$1,610 y por la pérdida del periodo de \$2,169.
- **Pasivo No Corriente:** Representa obligaciones principalmente con EPM por la adquisición del Lote Niquía por \$25,577, de largo plazo.
- **Pasivo Corriente:** Principalmente con EPM por la compra del predio Niquía (porción corto plazo) y la compra de los inmuebles de La Ceja; con terceros por anticipos recibidos (inmueble La Ceja) y otros recaudos a favor de terceros (\$649).

III. GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA EMPRESARIAL

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

Durante el ejercicio se realizó una Asamblea General de Accionistas y en ella se consideró el incremento de capital de la sociedad.

Composición de la Asamblea

PROMOBILIARA S.A.		
Composición Accionaria a 31 de diciembre de 2019		
ACCIONISTA	No ACCIONES	% PARTICIPACIÓN
EPM LATAM S.A.	13,500,000	100%
TOTAL ACCIONES	13,500,000	100%

La Junta Directiva tuvo trece reuniones presenciales durante el 2019 y decidió en una oportunidad mediante voto por escrito.

Composición de la Junta Directiva

La Junta Directiva de 2019 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

Durante el segundo semestre de 2019 el Dr. Jorge Tabares apoderó al Dr. Carlos Mario Tobón para que lo representara y para el 2020 se espera un cambio de junta directiva.

IV. RETOS 2020

En relación con el proyecto Valle Verde:

- ✓ Lograr la 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.
- ✓ Finiquitar un derecho de preferencia que existe como gravamen sobre el terreno Niquía y ceder las áreas relacionadas con las vías obligatorias a la autoridad respectiva con miras a optimizar el impuesto predial.
- ✓ Ceder al Municipio de Bello y/o las autoridades respectivas las áreas relacionadas con las vías obligadas lo cual permitirá la optimización del pago del impuesto predial.
- ✓ Velar por el cumplimiento de los compromisos pactados por la sociedad en el Acuerdo Marco de Inversión.

- ✓ Monitorear la estrategia comercial de los Desarrolladores, la fijación de precios de venta al público, la venta de parqueaderos y zonas comerciales y la emisión de olores en la planta de aguas residuales Aguas Claras, con el objetivo de cumplir los cronogramas y lograr los desembolsos esperados para el Grupo EPM a título de remuneración del predio.

En relación con los predios de La Ceja.

- ✓ Transferir jurídicamente los predios desde Promobiliaria S.A. a la sociedad Masbien Inmobiliaria S.A.S. o a quien esta indique y pagar a EPM el valor restante del negocio, todo lo anterior en marzo de 2020.

En relación con nuevos proyectos

- ✓ Finiquitar los análisis financieros en torno al terreno **Lalinde** y determinar si es una opción de negocio viable para el Grupo EPM.
- ✓ Evaluar las ofertas que se reciban por el **Edificio Los Balsos** y determinar si existe un caso de negocio para el Grupo EPM; en caso contrario dar la señal a EPM para que inicie proceso de subasta, previo cobro por las gestiones adelantadas.
- ✓ Construir el **Plan de Negocios** para la compañía, con la incorporación de las líneas de negocio de arrendamientos, ventas o disposición, Desarrollos inmobiliarios, entre otros, de tal manera que se puedan apalancar a la empresa y atender las necesidades del Grupo EPM.
- ✓ Generar **alternativas de negocio para Promobiliaria S.A.** a partir de los activos no usados en la operación que EPM informe a la empresa, opciones de optimización en la administración del activo inmobiliario (arrendamientos).
- ✓ Durante el 2020 adelantar los estudios normativos de los **inmuebles que actualmente no son usados en la operación de EPM**, con el fin de proponer estrategias dirigidas a **modificar el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín** y de esta manera viabilizar opciones inmobiliarias, de ser ello posible.
- ✓ Acompañar a EPM en el análisis de inmuebles susceptibles de **venta** con el fin de identificar el mejor mecanismo de disposición de los mismos, estableciendo el alcance y la remuneración para Promobiliaria.

Febrero 6 de 2020


Mary Soledad Velásquez
Gerente