

## INFORME DE GESTIÓN 2020 DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA DIRECTIVA

Con la finalidad de dar 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. En el año 2018 se creó la Sucursal en Colombia para el desarrollo de operaciones permanentes en este territorio.

En relación con nuevos proyectos, la empresa avanzó en la construcción del plan de negocios 2020-2025 de la compañía, estableciendo las líneas de negocio y los proyectos de corto y mediano plazo que se esperan desarrollar.

Durante este año se efectuó un cambio en la Gerencia de la compañía, adicionalmente se presentaron nuevos nombramientos en la Junta Directiva de la sociedad.

### II. EVOLUCIÓN DE LOS ASUNTOS INMOBILIARIOS

- ✓ En la línea de negocios de proyectos de vivienda, comercio y oficinas se plantea el desarrollo de inmuebles tanto de corto, como de mediano plazo.
- ✓ En el proyecto Niquía se gestionó la constitución de la fiducia de parqueo y la escrituración de EPM a Promobiliaria S.A., como fideicomitente de la fiducia de parqueo.
- ✓ La escrituración del inmueble desde EPM hacia Promobiliaria S.A. estaba planeada para el primer trimestre del año 2020, tarea que se fue postergando durante este mismo año debido a la declaratoria de Pandemia por Covid-19, los cierres de atención en las Notarías, la Alcaldía de Bello y el derecho de preferencia sobre el lote. La escritura de venta de la primera macroetapa se espera realizar en el primer trimestre del año 2021.
- ✓ Promobiliaria S.A. gestionó 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. En febrero de 2020 se realizó la escrituración final, concluyendo así la primera venta de inmueble que realiza la empresa.

### III. EVOLUCIÓN DE LA EMPRESA EN 2020

#### A. Aspectos administrativos y financieros

- ✓ Se realizaron ocho reuniones de **Junta Directiva**, de las sesiones propuestas para el año por la Presidenta de la Sociedad y por la Unidad de Gobierno Corporativo de EPM. Tres reuniones fueron presenciales y cinco fueron virtuales. Adicionalmente hubo una sesión mediante voto escrito.
- ✓ Se aprobaron los **Estados Financieros de 2019** y el **Presupuesto** para la vigencia 2021.
- ✓ 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) Contrato contable y tributario con la empresa Dinámica Contable S.A.S.
- ✓ En el último 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. Así mismo se han cumplido con todas las responsabilidades, tributarias y normativas tanto de la sucursal como de la compañía.

#### B. La gestión en cifras

Al cierre de 2020 Promobiliaria S.A. presenta los siguientes resultados financieros:

#### Resultados de Promobiliaria S.A.

Durante el ejercicio 2020 Promobiliaria S.A. concluyó la primera venta de un inmueble, al transferir el lote La Ceja, al comprador final durante el mes de febrero, materializando así los primeros ingresos operativos para la compañía. Adicionalmente se avanzó en las actividades del proyecto Niquía y con ello, durante el mes de diciembre se realizó la constitución de la fiducia de parqueo y la transferencia del inmueble de EPM a la fiducia.

#### Estado de resultados resumido

CONCEPTO	ANTERIOR 2019	EJECUTADO 2020	PRESUPUESTO 2020	% EJEC.	% VAR
Ingresos	0	2,392	27,428	9	N.A
Costos y gastos	632	3,080	30,271	10	388
Diferencia en cambio	(93)	31	0	N.A.	(133)
Financieros	(1,878)	(2,917)	(822)	355	55
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(2,602)</b>	<b>(3,575)</b>	<b>(3,665)</b>	<b>98</b>	<b>37</b>
Provisión impuestos	(433)	982	441	(223)	-127
<b>Resultado neto</b>	<b>(2,169)</b>	<b>(4,557)</b>	<b>(4,106)</b>	<b>111</b>	<b>101</b>

\* Cifras en Mlls de pesos

La filial obtuvo ingresos operativos por el negocio La Ceja y los ingresos por el negocio de Niquía se desplazaron para el año 2021 cuando se empiecen a recibir recursos por la remuneración del lote, siendo así las cosas una vez el proyecto Valle verde cumpla las condiciones de giro, Promobiliaria S.A. comenzará a recibir la remuneración correspondiente. 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 \$-2.917, que corresponden a los intereses recibidos por las inversiones de tesorería (\$348 Mlls- Efectivo), menos los intereses implícitos por el pasivo con EPM, fruto de la adquisición del predio Niquía (Costo amortizado \$3.263 Mlls - No efectivo).

La provisión de impuestos es de \$982, que corresponden al impuesto diferido por valor de \$920 Mlls, más el impuesto de renta corriente por valor de \$62 Mlls.

### Costos y gastos efectivos

CUENTA	ANTERIOR 2019	EJECUTADO 2020	PRESUPUESTO 2020	% EJEC.	% VAR
Costo de venta de bienes	0	2,290	23,785	10	N.A.
Generales	244	234	4,051	6	(4)
Impuestos, contribuciones...	44	56	2,017	3	26
Otros gastos	0	2	0	N.A.	N.A.
Servicios Personales	343	494	419	118	44
<b>Total</b>	<b>632</b>	<b>3,077</b>	<b>30,271</b>	<b>10</b>	<b>387</b>

\*Cifras en Mlls de pesos

El costo de venta de bienes, corresponde a la venta del inmueble La Ceja.

Los gastos generales, corresponden principalmente a comisiones, honorarios y servicios por el funcionamiento de la compañía y gastos legales de la venta del lote en La Ceja.

Los gastos por servicios personales, corresponden a la nómina de los dos empleados, que tiene la compañía.

### Indicadores financieros

INDICADOR	ANTERIOR 2019	EJECUTADO 2020	PRESUPUESTO 2020	% EJEC.	% VAR
EBITDA	-632	-685	-2,843	N.A.	(8)
Resultado Operacional	-632	-689	-2,843	N.A.	(9)

El negocio obtuvo un Ebitda negativo, debido a que los ingresos generados, no alcanzan a cubrir los gastos de la compañía.

## Estado de situación financiera

	CUENTA	ACTUAL 2020	DICIEMBRE 2019	% VAR
<b>Activo</b>	No corriente	0	921	N.A.
	Corriente	56,637	65,943	(14)
	<b>Total</b>	<b>56,637</b>	<b>66,864</b>	<b>(15)</b>
<b>Patrimonio</b>	Patrimonio	32,149	36,706	(12)
	<b>Total</b>	<b>32,149</b>	<b>36,706</b>	<b>(12)</b>
<b>Pasivo</b>	No corriente	18,175	25,577	(29)
	Corriente	6,312	4,580	38
	<b>Total</b>	<b>24,488</b>	<b>30,158</b>	<b>(19)</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>	Pasivo y Patrimonio	56,637	66,864	(15)
	<b>Total</b>	<b>56,637</b>	<b>66,864</b>	<b>(15)</b>

\*Cifras en Mlls de pesos

- **Activos No Corriente:** Durante el 2019 se reconoció impuesto diferido activo, lo cual no se generó para el 2020.
- **Activos Corrientes:** \$56,637 conformados principalmente por el inventario del inmueble Niquía por \$53,921 y el efectivo y equivalentes de efectivo por \$2.627. Disminuyó con respecto al 2019 principalmente por el descuento que EPM otorgó en el negocio Niquía y por el abono a la deuda con EPM por \$3,457 Mlls que disminuyó el efectivo y equivalentes de efectivo.
- **Patrimonio:** Por \$32,149 que corresponden al capital emitido, que permaneció durante la vigencia en \$44.112 el cual se ve afectado, por las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores por \$3.779, por la pérdida del periodo de \$4.557 y por el ORI (Otro Resultado Integral) de \$3.626.
- **Pasivo No Corriente:** Por valor de \$18,175, que representa obligaciones principalmente con EPM, por la adquisición del Lote Niquía por \$18.175 de largo plazo. Se presenta una disminución de la CxP con EPM por el abono que se realizó y por un descuento de, \$2,413 Mlls en la adquisición del lote.
- **Pasivo Corriente:** Cierra con un valor de \$6,312, que corresponden principalmente con EPM, por la compra del predio Niquía (porción corto plazo \$6.269).

## IV. 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, no se realizaron sesiones de Asamblea General de Accionistas.

### Composición de la Asamblea

PROMOBILIARA S.A.		
Composición Accionaria a 31 de diciembre de 2020		
ACCIONISTA	No ACCIONES	% PARTICIPACIÓN
EPM LATAM S.A.	13,500,000	100%
<b>TOTAL ACCIONES</b>	<b>13,500,000</b>	<b>100%</b>

La Junta Directiva tuvo ocho reuniones de Junta, durante el 2020 y decidió en una oportunidad mediante voto por escrito.

### Composición de la Junta Directiva

La Junta Directiva de 2020 presentó cambios durante el transcurso del año, con lo cual a la fecha se cuenta con dos vacantes pendientes de nombrar, al cierre del año 2020 la Junta Directiva estaba conformada por:

CARGO	NOMBRE
Director presidente	Carlos Enrique Londoño Amariles
Director	Hugo Javier Arango Acevedo
Director externo 1 - Experto en gestión inmobiliaria	Fernando León Duque Becerra

## V. RETOS 2021

### En relación con gestión de la empresa.

- ✓ Presentar y gestionar la modificación del objeto social de la compañía, para habilitar las líneas de negocios propuestas por la Gerencia.
- ✓ Lograr la aprobación del plan de negocios de la sociedad, en las instancias que se requieran.
- ✓ Adelantar los análisis financieros de los proyectos de corto plazo, descritos en el plan de negocios 2020-2025, buscando la viabilidad para el Grupo EPM.
- ✓ Generar **alternativas de negocio para Promobiliaria S.A.** a partir de los activos disponibles y/o requerimientos de EPM, con base al plan de negocios aprobado.

### En relación con el proyecto Niquía:

- ✓ Velar por el cumplimiento de los cronogramas planteados, y las condiciones de giro por parte de los Desarrolladores, para lograr los desembolsos esperados para el Grupo EPM a título de remuneración del predio.

- ✓ Adelantar las tareas para el desenglobe del predio, y ceder las áreas relacionadas con las vías obligatorias a la autoridad respectiva, con miras a optimizar el impuesto predial.
- ✓ Lograr la transferencia jurídica de la fiducia de parqueo al fideicomiso del Desarrollo Inmobiliario, en lo que corresponde a la primera macro etapa del terreno a utilizarse.
- ✓ Velar por el cumplimiento de los compromisos pactados por la sociedad, en el Acuerdo Marco de Inversión.



Nelson Armando Ramirez Gallo  
Gerente  
Promobiliaria S.A.