

INFORME DE GESTIÓN 2021 DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA DIRECTIVA

La administración de Promobiliaria S.A. coloca a disposición de la Junta Directiva y demás interesados el informe de gestión de la compañía, con el objetivo de presentar los principales logros alcanzados y retos actuales de la compañía.

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

Durante este año se gestionó el ajuste en el objeto social de la compañía, el cual fue aprobado por el comité de núcleo y por la Junta de Accionistas de Promobiliaria S.A., en consideración a esto, el objeto social es el siguiente: “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. Así mismo, la Sociedad podrá llevar a cabo las actividades enunciadas en el párrafo anterior (salvo la compra, venta y todo acto de disposición de dominio) sobre cualquier inmueble de propiedad o en usufructo de EPM o de cualquier sociedad o entidad, nacional o extranjera, en la cual EPM tuviera control, cuando tales actividades permitan el uso y goce del inmueble a EPM o a cualquier sociedad o entidad, nacional o extranjera, en la cual EPM tuviera control.

Adicionalmente la sociedad podrá comprar inmuebles a terceros para gestiones inmobiliarias, construir, remodelar y posteriormente arrendar y/o vender a EPM o a cualquier entidad nacional o extranjera, sobre la cual tuviera control.

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

Entre otras actividades que puede realizar la sociedad es ser operador del servicio público de la gestión catastral, para inmuebles del grupo EPM.”

Con base a la modificación del objeto social se actualizó el Plan de negocios, el cual tuvo la aprobación por parte de la Gerencia Planeación Estratégica de EPM en el mes de diciembre, y se espera gestionar la aprobación por parte de la Junta Directiva de Promobiliaria en el 2022.

II. EVOLUCIÓN DE LOS ASUNTOS INMOBILIARIOS

- ✓ Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios se han considerado las aprobaciones de venta que realizó la Junta Directiva de EPM de inmuebles que tienen vocación inmobiliaria, para tal efecto en el mes de noviembre Promobiliaria S.A. solicitó a la Dirección de Gestión Inmobiliaria los avalúos de los inmuebles con el fin de adelantar los casos de negocios de cada uno de estos.
- ✓ En el proyecto Niquía se gestionó el proceso de subdivisión del inmueble, como resultado se obtienen siete matriculas inmobiliarias. Adicionalmente se realizó en cabeza de la fiducia de parqueo la transferencia del inmueble asociado a la macroetapa 1 del proyecto.
- ✓ Se trabajó durante el año 2021 en la aplicación de la resolución de cambio de millaje sobre el lote Niquía, ya que la factura predial fue generada por tarifa de 33x1000. Frente a esta situación se plantearon distintos derechos de petición y al cierre del 2021 no se había logrado el cambio exitoso, quedando pendiente para el 2022 generar una acción de tutela y/o demanda ante el municipio de Bello.
- ✓ En relación con proyectos inmobiliarios para el Grupo EPM, se hizo conjuntamente con Emvarias el caso de negocios de la Sede Administrativa, el cual se encuentra en estudio de la Dirección Planeación y Análisis Financiero de EPM.

III. EVOLUCIÓN DE LA EMPRESA EN 2021

A. Aspectos administrativos y financieros

- ✓ Se realizaron diez reuniones de **Junta Directiva** de las sesiones propuestas para el año por el Presidente de la Sociedad y por la Unidad de Gobierno Corporativo de EPM. Adicionalmente hubo una sesión de Junta Conjunta.
- ✓ Se aprobaron los **Estados Financieros de 2020** y el **Presupuesto** para la vigencia 2022.
- ✓ 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) Contrato contable y tributario con la empresa Dinámica Contable S.A.S., se firmó contrato con el nuevo revisor fiscal del Grupo EPM- Deloitte y Touche Ltda y con el fin de tener apoyo técnico-jurídico se realizaron 5 contratos por prestación de servicios.
- ✓ En el año 2021 se efectuó una auditoría interna por parte del Grupo EPM a la filial, con el objetivo de examinar, desde el punto de vista de riesgo, control y gobierno si Promobiliaria está cumpliendo con el propósito de generar valor al Grupo EPM a través del desarrollo del objeto social del cual se obtuvo unas oportunidades de mejora que se trabajaron desde el momento de la auditoría.

- ✓ Durante el año 2021 se llevó a cabo la aprobación e implementación de los siguientes programas: Sistema SAGRILAFT - Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral LA/FT/FPADM, Programa de Transparencia y Ética Empresarial y la actualización del Manual de Conducta Empresarial.
- ✓ En este 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 internos. Así mismo se han cumplido con todas las responsabilidades, tributarias y normativas tanto de la sucursal como de la compañía.

B. Aspectos relacionados con la Gestión de riesgos y cumplimiento

Con respecto a la Gestión de riesgos de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM) se lograron los siguientes hechos:

- ✓ Implementación del régimen de medidas mínimas SAGRILAFT de conformidad con la circular 100-000016 de SuperSociedades.
- ✓ Diseño e Implementación del Manual SAGRILAFT.
- ✓ Diseño, implementación y actualización del Procedimiento para analizar riesgos asociados al lavado de activos, la financiación del terrorismo y al financiamiento de armas de proliferación masiva (LA/FT/FPADM) en el relacionamiento con contrapartes.
- ✓ Actualización del Manual para Identificación y Documentación de Operaciones Sospechosas.
- ✓ Diseño de indicadores de Gestión de Riesgos LAFT, los cuales se implementarán en el 2022.
- ✓ Actualización del Formulario Conocimiento del Tercero complementando el Formato de Ampliación de Información para PEP's (Persona expuesta políticamente).
- ✓ Se realizó verificación masiva de 56 terceros sin encontrar alertas críticas.
- ✓ Se realizaron 12 consultas de riesgos LAFT ampliadas, sin encontrar alertas críticas.

Con respecto al Manual de Conducta Empresarial:

- ✓ En reunión de Junta de Directiva de Promobiliaria S.A. el 5 de agosto de 2021 se aprobó la Actualización del Manual de Conducta Empresarial de Grupo EPM ajustado a la Resolución 080 de 2019 de la CREG (Comisión de Regulación de Energía y Gas).

Frente al Programa de Transparencia y Ética Empresarial:

- ✓ En reunión de Junta de Directiva de Promobiliaria S.A. el 6 de mayo de 2021 se aprobó el programa con el fin de dar cumplimiento a los requisitos de la Resolución 100-006261 de la Superintendencia de Sociedades.
- ✓ Se designó el oficial de cumplimiento principal y suplente para las acciones relacionadas con el programa.

- ✓ La implementación del programa se realizó como buena práctica empresarial, ya que la compañía actualmente no tiene operaciones transnacionales, pero se encuentra comprometida con la mitigación de los riesgos asociados al fraude, la corrupción y el soborno.

C. La gestión en cifras

Al cierre de 2021 Promobiliaria S.A. presenta los siguientes resultados financieros:

Resultados de Promobiliaria S.A.

Durante el ejercicio 2021 Promobiliaria S.A., efectuó a través de la fiducia de parqueo la venta de la primera macroetapa del Proyecto Niquía, la cual fue registrada en el mes de diciembre y con ello se avanza en obtener los recursos para el Grupo EPM de dicha venta.

Estado de resultados resumido

CONCEPTO	ANTERIOR 2020	EJECUTADO 2021	PRESUPUESTO 2021	% EJEC.	% VAR
Ingresos	2,392	24,553	0	N.A.	927
Costos y gastos	3,080	21,980	4,060	541	614
Diferencia en cambio	31	74	0	N.A.	141
Financieros	(2,917)	(1,876)	(558)	336	(36)
Resultado antes de impuestos	(3,575)	771	(4,618)	(17)	(122)
Provisión impuestos	982	0	(1,118)	N.A.	(100)
Resultado neto	(4,557)	771	(3,500)	(22)	(117)

* Cifras en Mlls de pesos

La filial generó ingresos por la transferencia del inmueble asociado a la Macroetapa 1 del proyecto Niquía, la cual también tiene el costo respectivo. Promobiliaria S.A. comenzará a recibir la remuneración correspondiente por dicha venta en el año 2022. Por el momento, para el funcionamiento de la filial, se presentan gastos administrativos, gastos financieros y la provisión de impuestos.

Los financieros (ingresos menos egresos) muestran un resultado neto de \$-1.876 Mlls, que corresponden a los ingresos de intereses recibidos por las inversiones de tesorería (\$28 Mlls), menos los gastos de intereses implícitos por el pasivo con EPM, fruto de la adquisición del predio Niquía (\$1.901 Mlls).

La provisión de impuestos es de \$0, que corresponden al impuesto diferido pasivo por \$-589 Mlls y el impuesto diferido activo por \$589 Mlls.

Costos y gastos efectivos

CUENTA	ANTERIOR 2020	EJECUTADO 2021	PRESUPUESTO 2021	% EJEC.	% VAR
Costo de venta de bienes	2,290	19,562	0	N.A.	754
Generales	234	512	2,519	20	119
Impuestos, contribuciones...	56	1,526	759	201	N.A.
Otros gastos	2	0	0	N.A.	N.A.
Servicios Personales	494	380	781	49	(23)
Total	3,077	21,980	4,060	541	614

*Cifras en Mlls de pesos

El costo de venta de bienes, corresponde a la venta del inmueble asociado a la macroetapa 1 del proyecto Niquía.

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

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

Indicadores financieros

El EBITDA creció producto del ingreso del lote asociado a la macroetapa 1 del Proyecto Niquía.

INDICADOR	ANTERIOR 2020	EJECUTADO 2021	PRESUPUESTO 2021	% EJEC.	% VAR
EBITDA	-685	2,573	-4,060	N.A.	476
Resultado Operacional	-689	2,573	-4,060	N.A.	474
Margen EBITDA	-29	10	0	N.A.	137
Margen Operacional	-29	10	0	N.A.	136
Margen Neto	-191	3	0	N.A.	102

Estado de situación financiera

	CUENTA	ACTUAL 2021	DICIEMBRE 2020	% VAR
Activo	No corriente	0	0	N.A.
	Corriente	59,931	56,637	6
	Total	59,931	56,637	6
Patrimonio	Patrimonio	32,921	32,149	2
	Total	32,921	32,149	2
Pasivo	No corriente	18,358	18,175	1
	Corriente	8,653	6,312	37
	Total	27,011	24,488	10
Pasivo y Patrimonio	Pasivo y Patrimonio	59,931	56,637	6
	Total	59,931	56,637	6

*Cifras en Mlls de pesos

- **Activos No Corriente:** Durante el 2021 se reconoció impuesto diferido activo, hasta por el valor de impuesto diferido pasivo. Como resultado no se reconoció activo por impuesto diferido.
- **Activos Corrientes:** \$59,931 conformados principalmente por el inventario del inmueble Niquía por \$34,359, la cuenta por cobrar por \$24,640 y el efectivo y equivalentes de efectivo por \$838. Surgió la cuenta por cobrar y el inventario disminuyó con respecto al 2020 por la transferencia del inmueble de la macroetapa 1 del proyecto Niquía.
- **Patrimonio:** Por \$32,921 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 \$8.336, por el ORI (Otro Resultado Integral producto de la diferencia de tasas en la capitalización del 2018) de \$3.626 y se ve mejorado por la utilidad del periodo de \$771.
- **Pasivo Corriente:** Cierra con un valor de \$8,653, que corresponden principalmente con EPM, por la compra del predio Niquía (porción corto plazo \$7.983).
- **Pasivo No Corriente:** Por valor de \$18,358, que representa obligaciones principalmente con EPM, por la adquisición del Lote Niquía por \$18.358 de largo plazo.

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, se realizaron dos sesiones de Asamblea General de Accionistas.

Composición de la Asamblea

PROMOBILIARA S.A.		
Composición Accionaria a 31 de diciembre de 2021		
ACCIONISTA	No ACCIONES	% PARTICIPACIÓN
EPM LATAM S.A.	13,500,000	100%
TOTAL ACCIONES	13,500,000	100%

La Junta Directiva tuvo once reuniones de Junta, durante el 2021, de las cuales una fue Junta Conjunta.

Composición de la Junta Directiva

La Junta Directiva de 2021 presentó cambios durante el transcurso del año, al cierre del año la Junta Directiva estaba conformada por:

CARGO	NOMBRE
Director presidente	Carlos Enrique Londoño Amariles
Director secretario	Juan Carlos Castro Padilla
Director	Sebastián Méndez Agudelo
Director externo	Karoll García Vargas
Director externo	Carlos Arturo Díaz

V. RETOS 2022

En relación con gestión de la empresa.

- ✓ Presentar a la Junta Directiva para la aprobación el plan de Negocios de la filial
- ✓ Dar inicio a las gestiones sobre cada una de las líneas de negocio que se plantearon en el plan de negocios de la compañía.
- ✓ Adelantar los análisis financieros de los proyectos de corto plazo, con posibilidad de desarrollo bajo la línea de Proyectos Inmobiliarios – Vivienda, comercio y oficinas y el proyecto para el Grupo EPM de la Sede administrativa de Emvarias.
- ✓ Generar **alternativas de negocio para Promobiliaria S.A.** a partir de la línea de negocio Proyectos para el Grupo EPM, con base en las necesidades y/o requerimientos de EPM y sus filiales.

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.
- ✓ Estudiar el planteamiento de actividades para la Macroetapa 2 con el fin de procurar la maximización de ingresos para Promobiliaria S.A. y el Grupo EPM.
- ✓ 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.