

INFORME DE GESTIÓN 2022 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 efectuó un cambio en la Gerencia de la compañía, adicionalmente se presentaron nuevos nombramientos en la Junta Directiva de la sociedad.

En el periodo 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 llegó a la determinación de que se debía hacer una actualización en el Plan de negocios el cual deberá ser aprobado, y se espera gestionar la aprobación por parte de la Junta Directiva de Promobiliaria en el 2023.

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.
- ✓ Gestión proyecto Niquia
 - 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 2022 no se había logrado el cambio exitoso, quedando pendiente para el 2023 generar una acción de tutela y/o demanda ante el municipio de Bello.

Adicionalmente se gestionó el Otrosí #6, El cual da libertad y autonomía a MÉNSULA Y OSPINAS para escoger un tercero que realice la interventoría técnica y estructural del del DESARROLLO INMOBILIARIO

Así mismo se recibió una propuesta de modelo financiero, basado en la comercialización de un modelo mixto, el cual no fue discutido con el desarrollador durante el 2022

- ✓ En relación con proyectos inmobiliarios para el Grupo EPM, se avanzó en los análisis para la construcción de la Sede Administrativa para Emvarias. Se estuvo a la espera de la respuesta de Emvarias para avanzar en el acta de transacción. Posteriormente, se recibió señal de Emvarias que el proyecto quedaría en detenido debido a que se priorizó la atención de proyectos operativos.

III. EVOLUCIÓN DE LA EMPRESA EN 2022

A. Aspectos administrativos y financieros

- ✓ Se realizaron siete 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.
- ✓ 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., iii) Contrato con el 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 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:

- ✓ Actualización del Formulario Conocimiento del Tercero complementando el Formato de Ampliación de Información para PEP's (Persona expuesta políticamente).
- ✓ Se realizaron 12 consultas de riesgos LAFT ampliadas, sin encontrar alertas críticas.

C. La gestión en cifras

Al cierre de 2022 Promobiliaria S.A. presenta los siguientes resultados financieros:

Resultados de Promobiliaria S.A.

Estado de resultados resumido

Cifras en millones de pesos

Concepto	Anterior	Ejecutado	Presupuesto	% Ing.	% Ejec.	% Var.
Ingresos	24,553	11	2,713	100	0	(100)
Costos y gastos	21,980	2,104	5,613	N.A	37	(90)
Diferencia en cambio neta	74	92	0	N.A	N.A	25
Financieros	(1,876)	(419)	(522)	N.A	80	(78)
Resultado antes de impuestos	771	(2,420)	(3,422)	N.A	71	(414)
Resultado operaciones continuadas	771	(2,420)	(3,422)	N.A	71	(414)
Resultado neto del periodo	771	(2,420)	(3,422)	N.A	71	(414)
Resultado neto del periodo y cuentas regul.	771	(2,420)	(3,422)	N.A	71	(414)
Otro resultado integral, neto de impuestos	0	0	0	0	N.A	0
Resultado integral total del periodo	771	(2,420)	(3,422)	N.A	71	(414)

Los ingresos que se expresan en la tabla por \$11, corresponden a reintegros de costos por parte de los desarrolladores. La Variación que se ve, es debido a que en el periodo anterior se realizó la venta del inmueble asociado a la Macro-etapa 1 del proyecto Niquía.

el valor ejecutado de \$2,104 corresponde a, impuesto predial de Niquía (\$717) y otros gastos administrativos entre honorarios – gastos de personal entre otros.

Los financieros (ingresos menos egresos) muestran un resultado neto de \$-419, que corresponden a los ingresos por intereses bancarios \$153, Ingreso por interés implícito de cuentas por cobrar por \$1,191 y Gasto intereses costo amortizado deuda con EPM \$1,763.

Costos y gastos efectivos

Cuenta	Anterior	Ejecutado	Presupuesto	% Part.	% Ejec.	% Var.
Costo Venta de Bienes	19,562	0	2,248	0	0	(100)
Generales	512	998	2,079	47	48	95
Impuestos, contribuciones y tasas	1,526	748	837	36	89	(51)
Otros gastos	0	0	0	0	N.A.	126
Servicios Personales	380	358	448	17	80	(6)
Total	21,980	2,104	5,613	100	37	(90)

Los gastos generales están representados en honorarios y servicios recibidos (revisoría fiscal, servicios contables, asesoría jurídica y técnica, entre otros), arrendamientos, seguros y gastos legales.

La subejecución se debe a que no se ejecutaron honorarios, comisiones y servicios para estructuraciones de nuevos proyectos como se tenía previsto.

Los impuestos, contribuciones y tasas corresponden principalmente al impuesto predial por el Lote Niquía

Indicadores financieros

Indicador	Anterior	Ejecutado	Presupuesto	% Ejec.	% Var.
EBITDA	2,573	-2,093	-2,900	N.A.	(181)
Resultado Operacional	2,573	-2,093	-2,900	N.A.	(181)

El resultado final del EBITDA mejora frente a presupuesto, debido que se presentó menor ejecución de gastos.

Estado de situación financiera

	Cuenta	Actual	Diciembre 2021	% Var.
Activo	No Corriente	8,939	17,044	(48)
Activo	Corriente	44,996	42,886	5
Activo	Total	53,935	59,931	(10)
Patrimonio	Patrimonio	30,501	32,921	(7)
Patrimonio	Total	30,501	32,921	(7)
Pasivo	No Corriente	10,474	18,358	(43)
Pasivo	Corriente	12,960	8,652	50
Pasivo	Total	23,434	27,010	(13)
Pasivo y patrimonio	Pasivo y patrimonio	53,935	59,931	(10)
Pasivo y patrimonio	Total	53,935	59,931	(10)

- ✓ **Activo corriente:** conformados principalmente por el inventario del inmueble Niquía por \$34,359, la cuenta por cobrar por \$8,780 y el efectivo y equivalentes de efectivo por \$1,740.
- ✓ **Pasivo corriente:** Principalmente por los negocios del Lote Niquía de corto plazo por \$12,944.
- ✓ **Pasivo no corriente:** Por la cuenta por pagar del Lote Niquía por \$10,474.
- ✓ **Patrimonio:** El patrimonio se ve afectado por las pérdidas acumuladas de \$7,644, por el ORI acumulado de \$3,626 y perdidas por el periodo de \$2,420.

IV. 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 2022		
ACCIONISTA	No ACCIONES	% PARTICIPACIÓN
EPM LATAM S.A.	13,500,000	100%
TOTAL, ACCIONES	13,500,000	100%

La Junta Directiva tuvo siete reuniones de Junta, durante el 2022.

Composición de la Junta Directiva

La Junta Directiva de 2022 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	Maritza Amparo Orrego Martínez
Director	Beatriz Eugenia Giraldo Castaño
Director externo	Karoll García Vargas
Director externo	Ana María Toro Osorio

V. RETOS 2023

En relación con gestión de la empresa.

- ✓ Presentar a la Junta Directiva para la aprobación el plan de Negocios de la filial
- ✓ Gestionar cada una de las líneas de negocio que se plantearon.
- ✓ Presentar nuevos proyectos en cada una de las líneas de negocio con sus respectivas proyecciones financieras que permiten actualizar el presupuesto de Promobiliaria.
- ✓ Deberá revisarse la estructura actual de la empresa y presentar propuestas de estructura que busquen apalancar la empresa de manera tal que cumpla los objetivos de la organización
- ✓ Adelantar los análisis financieros de los proyectos de corto plazo, con posibilidad de desarrollo bajo la línea de Proyectos Inmobiliarios – Vivienda, comercio y oficinas.
- ✓ 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:

- ✓ Revisar el AMI y formular alternativas que puedan ser más convenientes para Promobiliaria. Incluyendo la opción de resolución de conflictos para que se revise en “equidad” el acuerdo.
- ✓ Estudiar el planteamiento de actividades para la Macro-etapa 2 y 3 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.



Giovanni Salas Araque
Gerente
Promobiliaria S.A.