

## Informe de Gestión

AÑO 2018

Señores Accionistas:

Como Gerente de Valores Simesa S.A. presento ante ustedes el Informe de Gestión correspondiente al período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre del año 2018, según lo ordenado por los Estatutos Sociales.

### I. Entorno Económico

El año 2018 estuvo marcado en el inicio por una férrea contienda electoral, que posteriormente dio paso a un nuevo gobierno con una ambiciosa agenda legislativa que se encontró con un panorama complejo y una oposición fortalecida que diezmaron los alcances iniciales de proyectos tales como la Ley de Financiamiento la reforma judicial y la reforma política.

La inflación cerró el año en 3,18% regresando así al rango meta del Banco de la República, después de haberlo desbordado en 2017, 2016 y 2015 con cifras de 4,09%, 5,75% y 6,77% respectivamente. Según informó el DANE, el incremento del IPC en 2018 fue influenciado por los gastos de bienes y servicios regulados, particularmente, vivienda, transporte y educación, así como el incremento en los precios de los alimentos por la ola invernal que se presentó en la segunda mitad del 2018.

Por su parte, el crecimiento de la economía mostró un interesante aumento de 2,7% en el PIB del tercer trimestre respecto al mismo periodo del año anterior, sorprendiendo al mercado y con buenas expectativas de que se alcance al cierre de 2018 un crecimiento acumulado de 2,7%, versus 2,3%-2,5% que se estimaba a principios del año. Las actividades que más contribuyeron al comportamiento del PIB durante el tercer trimestre fueron administración pública, comercio e industrias manufactureras. Respecto de los sectores que más impactan los resultados de Valores Simesa, se resalta la recuperación en las actividades de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales con un crecimiento de 4,1%, subsector que volvió a ser positivo después de siete trimestres de variaciones negativas y la minería que también retornó a terreno positivo luego de tres años de contracción. Para 2019, el Banco Mundial y la Cepal auguran un crecimiento de la economía colombiana de 3,3%, muy en sintonía con lo presupuestado por ANIF y la mayoría de los analistas del mercado.

Después de un tormentoso paso por el Congreso, finalizando el año se aprobó la Ley de Financiamiento, que busca recaudar 7 de los 14 billones de pesos que se necesitan para cubrir el desfase en el presupuesto de 2019. Entre los principales cambios se resalta la reducción en el impuesto sobre la renta a las empresas de 33% a 30% de manera gradual en los próximos cuatros años, impuesto para patrimonios líquidos superiores a \$5.000 millones, IVA plurifásico para bebidas azucaradas y cervezas, e impuesto de 15% a los dividendos para personas naturales por encima de los 10,2 millones de pesos.

El 2019, será un año de retos para el nuevo gobierno que deberá enfrentar el faltante presupuestal, consolidar el apoyo del Congreso para tramitar nuevas iniciativas y enfrentar escándalos de corrupción, todo esto en medio de un escenario enrarecido por la elecciones regionales del mes de octubre.

### 2. Resultados y Balance de situación financiera

Dada la liquidez obtenida de las ventas de lotes realizadas, durante el año 2018 se logró un exitoso programa de readquisición de acciones por un máximo de \$44.000 millones, alcanzando 93% del total de acciones ofrecidas en compra.

Igualmente es conveniente comentar la muy exitosa salida a ventas del proyecto Distrito Vera realizada a finales del mes de octubre, que se desarrollará en los lotes B1, B2, B3 y B4 del Lote Erecos en Ciudad Del Río, lo que augura una rápida evolución de este proyecto y por lo tanto, anticipar la llegada al punto de equilibrio, lo que permitirá confirmar el negocio

antes de lo previsto en el Acuerdo Marco de Inversión suscrito en el que se plasmaron las condiciones de venta de las unidades de gestión.

Así mismo vale la pena mencionar que mediante fallo del Tribunal Superior de Bogotá, se revocó la sentencia de primera instancia proferida en contra de Valores Simesa y en consecuencia se condenó en firme a Diaco a pagar la suma de \$774,8 millones, que deducidos los honorarios de abogado generó un ingreso neto extraordinario por \$620 millones.

Al cierre de 2018, la sociedad obtuvo una utilidad de \$24.428 millones después de impuestos, dentro de la cual se destaca la correspondiente a la actualización al valor razonable de las propiedades de inversión por valor de \$17.397 millones que incluye el efecto del nuevo avalúo del lote vinculado al Patrimonio Autónomo Abelardo Castro.

Las regalías recibidas por los contratos celebrados con Drummond ascendieron a US\$3.638.433 con una disminución del 2,92% en dólares, respecto al año anterior. Éstas se liquidaron en promedio a razón de USD\$0,39 por cada tonelada de carbón exportada, mientras que en el año 2017 se liquidaron a USD\$0,27 por tonelada. Estos ingresos traducidos a pesos a una tasa de cambio promedio de \$2.939,52, corresponden a \$10.695,3 millones, cifra inferior en \$361 millones a la obtenida en el año inmediatamente anterior. Por su parte, los ingresos financieros por \$4.184 millones presentan una pequeña disminución contra los registrados en el año 2017 por valor de \$4.244 millones.

Por otro lado, en el 2018 se obtienen ingresos por el método de participación de \$1.391 millones frente a \$154 del año 2017, con un crecimiento del 802%, como consecuencia principalmente del aumento en las utilidades no realizadas del Patrimonio Autónomo Lote A-C, correspondientes a la actualización del valor razonable del mencionado lote.

Los gastos de administración y ventas rebajan de \$7.628 millones en 2017 a \$3.225 millones en el 2018, con una reducción del 57,72%, principalmente por el menor impuesto predial pagado como consecuencia de la negociación de inmuebles. Igualmente los costos financieros se redujeron sustancialmente, al no requerir endeudamiento bancario. Durante el año en análisis se pagaron solo \$129 millones debidos a la financiación del gravamen de valorización sobre los lotes que aún se conservan en Ciudad Del Río.

Por el contrario y como consecuencia de la mayor utilidad neta, la provisión para impuesto de renta pasa de \$255 millones en 2017 a \$5.809 millones en 2018, de los cuales \$1.107 son debidos al crecimiento del impuesto diferido según se detalla en la Nota 10.

Los activos al cierre anual alcanzan los \$295.723 millones, con un decrecimiento del 8,35% frente a la cifra presentada en diciembre de 2017.

El pasivo es de \$18.805 millones con un crecimiento del 4,04%. Los principales rubros de esta cuenta son: Impuesto diferido \$10.817 millones, impuestos por pagar \$4.092 millones, dividendos por pagar \$2.355 millones, y gravamen de valorización \$1.300 millones.

Así las cosas, el patrimonio de los accionistas alcanza la cifra de \$276.918 millones con una disminución de \$27.680 millones frente al ejercicio del año 2017, un 9,09% inferior, debido al efecto combinado del reparto de dividendos durante el año 2018 por \$11.411 millones que se adicionan a la readquisición de acciones, estrategia que alcanzó la cifra de \$40.697 millones que se compensa parcialmente con las utilidades del ejercicio por \$24.428 millones.

### 3. Áreas de Negocios

#### Carbón

Durante el año 2018, Drummond tuvo normalidad en su operación y logró exportar 9,3 millones de toneladas de la mina La Loma, cifra inferior en 32,19% a las del 2017 cuando se exportaron 13,7 millones de toneladas. Es bueno recordar a los señores accionistas que los contratos celebrados con esta empresa tendrán vigencia hasta mayo del presente año y hasta dicha fecha se tiene previsto que Drummond exporte 4.4 millones de toneladas.

#### Actividad Inmobiliaria

En el mes de diciembre de 2018 se concretó, con la firma Londoño Gómez S.A.S. la negociación de los 200.000 m<sup>2</sup> que posee la compañía en el sector de Cabeceras Llanogrande, situación que fue informada oportunamente al mercado. Los principales aspectos

de dicha negociación son: Precio mínimo garantizado \$33.000 millones, o el 55% de las ventas del proyecto, lo que sea mayor, pagaderos según la evolución de sus ventas, con plazo máximo al año 2023.

#### 4. Situación Jurídica

Al cierre anual la compañía no presenta ninguna restricción de carácter legal que le impida desarrollar a cabalidad su objeto social. Ni la sociedad, ni sus administradores han recibido amonestaciones ni sanciones en el último año, por hechos sucedidos en el desarrollo de sus funciones. A la fecha, Valores Simesa S.A. no enfrenta procesos judiciales en su contra. En relación con los procesos que adelanta Valores Simesa, tal y como se informó, en el 2018 se ganó en segunda instancia la demanda contra DIACO S.A. relativa a una reclamación por gastos que atendimos en la compañía para el saneamiento ambiental del lote de material contaminado con hidrocarburos. En la actualidad el único proceso que está vigente es el adelantado por la sociedad en contra el Municipio de Medellín y Fonvalmed por el gravamen de valorización que afectó los lotes en Ciudad Del Río, motivado en que el gravamen impuesto es anti-técnico y sin sustento en la realidad.

La compañía atendió en forma oportuna y adecuada todos los requerimientos presentados por los organismos de control.

#### 5. Principales Normas Expedidas

- A. Normas de Información Financiera: El Decreto 2483 del 28 de diciembre de 2018, del Ministerio de Comercio Industria y Turismo, compiló y actualizó los nuevos marcos técnicos normativos de información financiera NIIF para los grupos 1 y 2, además de dictar otras disposiciones. Entre los documentos que comparte dicho organismo se encuentra, además del decreto, los anexos técnicos compilatorios "De las normas de información financiera NIIF grupo 1" y "De las normas de información financiera NIIF para las pymes grupo 2". En dicha norma también se estipuló que los anexos en mención serán aplicables para los estados financieros de propósito general que se preparen a partir del año 2019.
- B. Normas en materia tributaria: Ley 1943, "Ley de financiamiento" del 28 de diciembre de 2018, por la cual se busca solventar las necesidades sociales planteadas en el Presupuesto General de la Nación de 2019, y a su vez generar empleo, promover la inversión privada y la equidad social, reactivar la economía, entre otros aspectos. Mediante esta norma, se introducen grandes cambios en materia tributaria para las personas naturales, jurídicas y demás. Dentro de esos cambios se destacan, entre otros, que las comisiones en las operaciones cambiarias pasan a ser excluidas del IVA, se elimina el término "régimen simplificado" y se implementa el nuevo término "responsables del IVA" donde se unifican los términos "régimen simplificado" y "régimen común". En lo que respecta al impuesto de renta de las personas naturales, a partir del año gravable 2019 ya no se tendrán 5 cédulas para la liquidación del impuesto, sino 3, y el impuesto de renta para las personas jurídicas pasa de manera gradual de un 33 % a un 30 % en el año gravable 2022.
- C. Resolución 000010 del 6 de febrero de 2018: Mediante la Resolución 000010 del 6 de febrero de 2018, la DIAN seleccionó como obligados a expedir factura electrónica en los términos del Decreto 2242 del 24 de noviembre de 2015, compilado en el Decreto 1625 del 11 de octubre de 2016, a los contribuyentes, responsables y agentes de retención que se encuentren calificados como grandes contribuyentes en la Resolución 000076 del 1 de diciembre de 2016, exceptuando a quienes mediante las resoluciones 000003 del 31 de enero de 2017 y 1304 del 28 de febrero de 2017 fueron excluidos de la mencionada calificación. Quienes hayan sido seleccionados para expedir factura electrónica deberán cumplir con la obligación formal de facturar a través de los sistemas de factura o documento equivalente que actualmente se encuentran establecidos por la ley y el reglamento, hasta tanto surtan los procedimientos para la implementación de la factura electrónica; dichos procedimientos deberán cumplirse dentro de los términos de vigencia de la presente resolución.
- D. Normas Laborales. Mediante el Decreto 1273 de 2018 se modificaron las normas en relación al pago y retención de aportes al Sistema de Seguridad Integral y Parafiscales de los trabajadores independientes, para lo cual dispuso que el pago de las cotizaciones al Sistema de Seguridad Social Integral de los trabajadores independientes se efectuará mes vencido teniendo en cuenta los ingresos percibidos en el periodo de cotización, y que será a cargo de los contratantes personas jurídicas, efectuar la retención y giro de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, a través de la Planilla Integral de Liquidación de Aportes (PILA), de los trabajadores independientes con contrato de prestación de servicios personales relacionados con las funciones de la entidad contratante.

## 6. Certificación sobre Cumplimientos Legales y del Código de Comercio

Se incluyen como anexos de este documento las certificaciones sobre cumplimientos legales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018:

- Decretos 2784 de 2012, 3024 de 2013 y Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015 y sus modificaciones.
- La Ley 222 de 1995
- Ley 964 de 2005
- Decreto 1074 de 2015, Capítulo 26 y sus modificaciones
- Decreto 1072 del 25 de mayo de 2015 y sus modificaciones
- Ley 1676 de 2013
- Código de Comercio

De los Señores Accionistas,



CARLOS GUILLERMO POSADA GONZÁLEZ  
Gerente

Medellín, enero de 2019

El anterior informe fue acogido integralmente por la Junta Directiva en su reunión del 14 de febrero de 2019, según acta N° 125.