

## Informe de Gestión

AÑO 2020

Señores Accionistas:

Como Gerente de Valores Simesa S.A. presento ante ustedes el Informe de Gestión correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre del año 2020, según lo ordenado por los Estatutos Sociales.

### I. Entorno Económico

Claramente el año 2020 no fue un buen año para Colombia y tal vez no lo fue para ningún país en el mundo. La crisis de salud desatada por el COVID-19 a lo largo y ancho del planeta, no solo trajo inmensas pérdidas humanas a causa del virus, sino también un deterioro profundo de las economías y un repunte de la pobreza tan vertiginoso como tal vez nunca se haya visto. Los aislamientos y las cuarentenas se volvieron la única estrategia para tratar de contener una pandemia que nos exigía, y hoy a inicios de 2021 lo sigue haciendo, un distanciamiento social que a la larga pone a prueba la salud mental y devasta sectores económicos como el comercio, restaurantes, entretenimiento, turismo, cultura, entre muchos otros.

Si bien aún se desconocen cifras definitivas, los analistas esperan que la variación del PIB en el 2020 con respecto al año anterior se ubique entre -7% y -8%, con una recuperación gradual a partir de 2021 y un ritmo donde tomará tiempo regresar a las cifras pre-pandemia.

En cuanto a lo que se refiere a la construcción, sector que impacta directamente a Valores Simesa, según cifras del DANE al tercer trimestre del 2020, presentaba un decrecimiento de 26,2%, cifra que contrasta con el número récord de viviendas vendidas en todo el año que ascendió a 176.157 unidades. La explicación de la divergencia de ambos valores, recae en que de las 176 mil unidades vendidas, cerca de 125.000 fueron VIS, que en términos de valor bruto son las que menos impactan el indicador del PIB por la forma en que éste se calcula.

El desempleo que mostraba niveles de un dígito en noviembre de 2019, cerró el mismo mes de 2020 en 13,3% a nivel nacional y 15,4% cuando se toman solamente las 13 principales ciudades y las áreas metropolitanas. Y si bien este indicador que tuvo su peor momento en el segundo trimestre, mejoró hacia el cierre del año, preocupa el aumento de la informalidad y el desempleo registrado en mujeres y jóvenes.

Como era de esperarse en un escenario de crisis financiera, la inflación del año se ubicó en 1,61%, siendo éste el dato anual más bajo de la historia estadística del DANE. El indicador que es 2,2 puntos porcentuales inferior al del 2019 y está muy por debajo del 3%, meta de largo plazo del Banco de la República, se convierte en un aliciente para la economía que seguramente permitirá dejar la tasa repo en 1,75% durante buena parte del año y estimular el repunte económico en la medida que ésta se refleje en las tasas de interés de los créditos de consumo y préstamos hipotecarios.

Para el 2021, el panorama está lleno de incertidumbres. Los nuevos picos de la pandemia, los toques de queda, el fantasma del retorno de las cuarentenas totales y un plan de vacunación que iniciará en febrero, no dejan ver con claridad qué le espera al país en el año que apenas inicia. La nueva reforma tributaria y las demás reformas estructurales que requiere el país, determinarán el rumbo de la recuperación.

### 2. Resultados y Balance de situación financiera

Iniciamos el año 2020, con optimismo en el plan desarrollado para la realización de los inmuebles que posee la Compañía en el mercado inmobiliario y para el mes de marzo teníamos básicamente lograda la colocación de las seis unidades de gestión del lote

Erechos, cuatro de ellas en el proyecto Distrito Vera y las otras dos con otros desarrolladores. Pero al decretar el gobierno nacional las medidas restrictivas a la movilidad y consecuentemente el deterioro producido en la actividad económica, con el objetivo de detener la pandemia, estos negocios se frenaron y es así como al cierre del año solo logramos avanzar en la negociación en firme de dos de los lotes con los desarrolladores de Distrito Vera y reiniciar las conversaciones para la venta de los lotes B5 y B6.

Esta situación hizo que como una medida de protección para la salud financiera y la liquidez de la Compañía, la Junta Directiva considerara conveniente, no adelantar durante el año, el proceso de readquisición de acciones aprobado en la asamblea ordinaria llevada a cabo en marzo.

De esta manera en el 2020 la Sociedad tuvo una pérdida de \$12.434 millones, originada principalmente en la disminución del valor razonable de las propiedades de inversión, así como en el de los ingresos por método de participación, por valores de \$2.799 millones y \$8.416 millones respectivamente, como consecuencia de la disminución en el valor del avalúo de los lotes a raíz del deterioro de las condiciones del mercado inmobiliario.

Adicionalmente, para el año en análisis ya no se tuvieron ingresos por las regalías que se recibían por los contratos celebrados con Drummond y consecuentemente con la situación derivada de la pandemia, como por la crisis originada en el mercado del petróleo, determinaron que los ingresos financieros de la Compañía se redujeran de \$1.918 millones en el 2019 a solo \$511 millones en el 2020.

Los gastos de administración alcanzan la cifra de \$2.592 millones permaneciendo constantes, al compararlos con los del año anterior y en la provisión para impuesto de renta, se genera una recuperación de \$1.558 millones como consecuencia de la reversión del impuesto diferido por el menor valor del avalúo de las propiedades de inversión y las inversiones bajo método de participación, lo que determina al final del período, una pérdida neta de \$ 12.434 millones.

Los activos al cierre anual alcanzan los \$266.354 millones, con un decrecimiento de \$18.956 millones equivalente al 6,64% frente a la cifra presentada en diciembre de 2019. Disminución que se debe fundamentalmente a la actualización del avalúo de los lotes por \$11.214 millones

El pasivo es de \$13.514 millones con una disminución del 15,23%. Los principales rubros de esta cuenta son: Impuesto diferido \$10.412 millones y dividendos por pagar \$2.474 millones, habiendo pagado la totalidad del impuesto de valorización.

Así las cosas, el patrimonio de los accionistas alcanza la cifra de \$252.840 millones con una disminución de \$16.527 millones frente a la cifra del año 2019.

### 3. Áreas de Negocios

Como ya se comentó al principio del presente informe, la pandemia tuvo un efecto significativo en la concreción de los negocios que venían en marcha desde el año anterior.

Es así como la negociación con los desarrolladores de Distrito Vera requirió replantearse, ya que los efectos de la pandemia en el mercado inmobiliario no le permitía a sus promotores concretar una oferta razonable por los lotes B1 y B3 de Erechos, destinados a comercio y servicios, dada la reducción de la demanda sobre este tipo de inmuebles. No obstante estas dificultades, logramos finalizando el año tener una oferta en firme por los lotes B2 y B4 destinados a vivienda, que fue aprobada por la Junta Directiva, posterior a la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 13 de enero del presente año, donde se resolvió la manera de superar el conflicto de interés en que estaban incurso dos de sus miembros. Este proyecto, una vez se obtenga la aprobación del crédito constructor, permitirá el inicio del flujo de pago del lote, derivado del recaudo de las ventas.

Con relación a la negociación de los lotes en Rionegro, para el desarrollo del proyecto Haras Campestre a cargo de Londoño Gómez S.A.S., durante el año lograron superar el nivel de ventas para el punto de equilibrio y en la actualidad están a la espera de la aprobación definitiva de la licencia de construcción, trámite que se ha retrasado por la pandemia, pero que quedará definido en los primeros meses de este año 2021. Una vez esto ocurra igualmente iniciarán los pagos por estos lotes.

Otro de los efectos negativos del Covid 19 sobre nuestros resultados fue la cancelación de la negociación de los lotes B5 y B6 de Ciudad Del Río, que como habíamos informado iba avanzando y para el mes de marzo del año anterior nos disponíamos a firmar

promesa de compraventa con los desarrolladores, cuando fue decretada por el gobierno nacional la emergencia sanitaria. A finales de año reiniciamos los acercamientos para avanzar en una eventual negociación con los mismos promotores Londoño Gómez S.A.S y Viviendas y Proyectos S A.S., como tuvimos oportunidad de comentar en la pasada Asamblea Extraordinaria de Accionistas.

#### 4. Situación Jurídica

Al cierre anual, la Compañía no presenta ninguna restricción de carácter legal que le impida desarrollar su objeto social. Ni la Sociedad, ni sus administradores han recibido amonestaciones o 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. El proceso que adelantaba la Compañía en contra del Municipio de Medellín y Fonvalmed por el gravamen de valorización que afectó los lotes en Ciudad Del Río, terminó por fallo de última instancia que desechó nuestros argumentos y confirmó la validez del derrame de la valorización que los afectaba y que está totalmente cancelado.

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: Por medio de la Resolución 56 del 27 de febrero de 2020, la Contaduría General de la Nación, modifica los artículos 3 y 4 de la Resolución 37 de 2017, respecto de incluir en el Marco Normativo para Empresas que cotizan en el Mercado de Valores, el marco conceptual para la información financiera y las normas de información financiera establecidas en el Anexo Técnico Compilatorio y Actualizado I - 2019 - de las Normas de Información Financiera, Grupo I del Decreto 2420 de 2015, que fue incorporado en el Decreto 2270 de 2019.
- B. Normas en materia tributaria: (i) Con la expedición del Decreto 358 de 2020 se reglamenta la factura electrónica. (ii) Mediante la resolución 114 de 2020, la DIAN adopta la clasificación de Actividades Económicas CIU Rev 4. A.C. (iii) El Decreto 1680 de 2020 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público establece los plazos para el cumplimiento de las obligaciones tributarias sustanciales y formales del año 2021.
- C. Decreto 398 de 2020 de la Presidencia de la República. Reglamenta parcialmente el artículo 19 de la Ley 22 de 1995 en lo referente al desarrollo de las reuniones no presenciales de las Juntas de Socios, Asambleas Generales de Accionistas o Juntas Directivas, y se dictan otras disposiciones.
- D. Decreto Legislativo 1168 del 25 de agosto de 2020 del Ministerio del Interior: Se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por el Covid - 19 y el mantenimiento del orden público y se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable.
- E. Resolución 899 de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social: Adopta el protocolo de bioseguridad para las actividades económicas.
- F. Circular 33 de 2020 del Ministerio de Trabajo. Se expiden las medidas de protección al empleo en la base de mitigación del Covid - 19.
- G. Decreto 1457 de 2020 de la Presidencia de la República. Reglamenta la Ley 2010 de 2019 en lo relacionado con el tratamiento para los dividendos distribuidos a partir del primero de enero de 2020, con cargo a utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2017.

#### 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 1º de enero y el 31 de diciembre de 2020:

- Decretos 2784 de 2012, 3024 de 2013 y Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015.

- 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 2021

El anterior informe fue acogido integralmente por la Junta Directiva en su reunión del 11 de febrero de 2021, según acta N° 138