

Informe de Gestión

AÑO 2021

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 2021, según lo ordenado por los Estatutos Sociales.

I. Entorno Económico

Luego de la crisis de salud mundial ocasionada por el COVID-19, el año 2021 fue un año de recuperación económica a nivel mundial y se espera que se mantenga esta tendencia a lo largo del 2022. Gracias a esta reactivación y a los programas de vacunación, las economías mundiales tuvieron un repunte en el segundo semestre del año, dejando secuelas notorias como el incremento del déficit fiscal, mayor desempleo y altas tasas inflacionarias.

Si bien aún se desconocen cifras definitivas, los analistas esperan que la variación del PIB en Colombia en 2021 con respecto al año anterior se ubique entre un 9,8% y un 10%, con una recuperación sostenida en 2022 donde se espera regresar a las cifras prepandemia.

En cuanto a la construcción, sector que impacta directamente a Valores Simesa, éste presentó una recuperación histórica que estuvo apalancada por los 200.000 subsidios del Gobierno Nacional. Según cifras de Galería Inmobiliaria, en 2021 se vendieron 227.583 viviendas en el país, de las cuales el 29% corresponden al segmento No VIS, convirtiendo al 2021 en el año con el mayor número de ventas de vivienda nueva de la historia. La venta de vivienda No VIS en Medellín, aumentó un 34% al pasar de 12.754 unidades en 2020 a 17.041 en 2021.

A diciembre de 2021, la tasa de desempleo en Colombia fue del 13,7%, presentando una reducción 2,2 puntos porcentuales con relación al mismo mes del 2020, faltando poco más 1,2 millones de empleos para llegar a los niveles de ocupación del 2019. Mientras que la inflación al cierre de año se ubicó en el 5,62%, muy por encima del 3%, meta de largo plazo del Banco de la República, explicado principalmente por la variación en alimentos y regulados.

En 2022 se espera que la economía continúe su camino hacia la recuperación, enmarcada en la incertidumbre política que traen consigo las elecciones legislativas y presidenciales, así como el eventual surgimiento de nuevas variantes de COVID-19 que pueden impactar diferentes sectores económicos.

Aunque con cifras más moderadas, se espera también un buen año para la venta de vivienda nueva y el resurgimiento de la demanda por oficinas en la medida que la crisis de salud ocasionada por la pandemia vaya quedando atrás.

2. Resultados y Balance de situación financiera

Después de un año 2020 difícil tanto para Valores Simesa, como para la economía en general, el 2021 nos trajo un panorama más favorable, un buen comportamiento del sector inmobiliario y un ambiente un poco más optimista, con la esperanza que la crisis económica y social desatada por el COVID-19 haya empezado a llegar a su fin.

Es así como luego de varios meses de negociaciones y después de definir por parte de la Asamblea de Accionistas la forma de dirimir los conflictos de interés, logramos en enero de 2021 firmar el nuevo acuerdo para la venta de los lotes Erecos B2 y B4 en Ciudad Del Río, permitiendo garantizar la continuidad del proyecto la cual se vio comprometida con la llegada de la pandemia y el incremento de los costos de materiales de construcción. De igual forma, se retomaron las conversaciones para la venta de los lotes

B5 y B6, con la correspondiente firma de los contratos en el mes de octubre y se lograron avances con interesados en el lote A16, para el desarrollo de lo que podría ser el primer proyecto de vivienda en renta en la ciudad.

Al cierre de 2021, la Compañía tuvo una pérdida de \$4.561 millones explicada por un menor avalúo comercial de los lotes B1, B3 y B5 en Ciudad Del Río, debido a que aún no repunta la demanda por proyectos inmobiliarios de comercio y servicios, siendo estos los únicos usos permitidos en el Plan Parcial para estas tres Unidades de Gestión. Actualmente se adelantan gestiones con el Municipio de Medellín, buscando habilitar en el corto plazo, la posibilidad de construcción de vivienda en los lotes ubicados en el borde del Plan Parcial, sustentadas en la transformación que ha tenido el sector desde la expedición del decreto.

Los activos al cierre anual alcanzan los \$253.189 millones, con un decrecimiento de \$13.165 millones frente a la cifra presentada en diciembre de 2020, disminución que se explica fundamentalmente por el menor valor de los avalúos de los lotes ya mencionados y el pago de la readquisición de acciones. El pasivo por su parte, totaliza \$15.889 millones al cierre del año, donde los rubros más significativos continúan siendo el pasivo por impuesto diferido en \$9.870 millones y los dividendos por pagar en \$2.458. Este año, adicionalmente, se destaca el primer pago por el negocio del lote B6 por \$3.150 millones, monto que a la fecha se registró como un pasivo hasta tanto se haga entrega material del predio, hecho que se constituye en una obligación de desempeño para poder realizar el registro contable del negocio a la luz de lo que establece la NIIF 15 que define cómo deben ser tratados los ingresos procedentes de contratos con clientes.

Entre los meses de agosto y septiembre se adelantó el proceso de readquisición de acciones aprobado por la Asamblea General desde su reunión ordinaria de 2020, año en el que por el efecto de los negocios no concretados por la pandemia, no pudo llevarse a cabo. En total se readquirieron 1.279.732 acciones, a un precio de \$8.578 por acción, para una suma final de \$10.977.541.096.

Así las cosas, como resultado del proceso de readquisición de acciones y la pérdida del ejercicio ya comentadas el patrimonio de los accionistas alcanza la cifra de \$237.300 millones con una disminución de \$15.540 millones frente a la cifra del año 2020.

3. Áreas de Negocios

Como ya se comentó, el 2021 fue un año positivo para la reactivación de negocios que habían entrado en suspenso con la crisis económica desatada por la pandemia. En el mes de enero se cerró el acuerdo privado para la venta en firme de los lotes B2 y B4 en Ciudad Del Río, contrato que reemplazó el Acuerdo Marco de Inversión del año 2017 donde las condiciones no permitieron dejar en firme la negociación. El acuerdo firmado para el lote B2 con Ménsula S.A., Constructora Colpatría S.A. y el Fondo Inmobiliario Colombia (FIC), consistió en el pago del 18,5% de las ventas del proyecto a desarrollar en el lote pagado sobre recaudo, con un mínimo garantizado de \$36.344 millones. Para el B4, el porcentaje es del 18% con un mínimo garantizado de \$42.500 millones, supeditado a que se logre la venta del 60% de las oficinas de la etapa I en un plazo de 18 meses contado desde el inicio de las ventas, en caso contrario, el valor a pagar será el 17% de las ventas, con un mínimo garantizado de \$37.000 millones. El inicio de los pagos del B2, generó una liquidez para Valores Simesa de \$7.492 millones durante el año 2021.

Posteriormente, en el segundo semestre del año se firmaron las promesas de compraventa por B5 y B6 con el equipo desarrollador conformado por Londoño Gómez S.A.S., Arquitectura y Concreto S.A.S. y Viviendas y Proyectos S.A.S., los cuales se comprometieron a pagar el equivalente al 22% de las ventas de los proyectos inmobiliarios a desarrollar en los predios, con un valor mínimo garantizado de \$66.150 millones para la unidad de gestión B6 y de \$38.850 millones por la unidad de gestión B5. La negociación del lote B5, se encuentra condicionada a que se logre en un plazo de un año desde la firma del acuerdo, el levantamiento de la restricción de construcción de vivienda que a la fecha existe para dicha unidad de gestión. En el mes de noviembre se recibió un primer contado por \$3.150 millones por el lote B6, cifra que para efectos contables figura al cierre del año como un pasivo, hasta tanto se cumplan todas las obligaciones de desempeño estipuladas bajo la NIIF 15, norma que establece el tratamiento contable de este tipo de transacciones.

Otra noticia positiva, fue la obtención de las condiciones de giro del proyecto Haras Campestre de Londoño Gómez en Rionegro, hito que dejó en firme la negociación de los lotes que se tenían en la zona, activó el inicio de los pagos y generó una liquidez para la Compañía de \$8.896 millones al cierre de 2021.

Finalmente en el último trimestre del año, se logró la manifestación de interés de firmas interesadas en la compra del lote A16 para el desarrollo de un proyecto de vivienda en renta. A la fecha, las conversaciones continúan buscando las condiciones que hagan viable la negociación y se espera pronto poder concretar un acuerdo.

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 y se continúa con la demanda en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho contra el Municipio de Rionegro, por el gravamen de valoración decretado en 2018 y que fue oportunamente pagado por Valores Simesa.

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: (i) Por medio del Decreto 938 de agosto 19 de 2021, expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, se modificó el marco técnico de las Normas de información Financiera para el Grupo 1 contenido en el Decreto 2420 de 2015, respecto del Anexo Técnico de Información Financiera; (ii) Por medio del Decreto 1670 de 2021 se modificó el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 (Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información), con el fin de promover la simplificación contable, regulando el ámbito de aplicación, la permanencia y cambio de grupo, el marco técnico normativo de información financiera para entidades del Grupo 3, entre otras.
- B. Normas en materia tributaria: (i) Ley 2155 del 14 de septiembre de 2021 por medio de la cual se expide la Ley de Inversión Social (Reforma Tributaria 2021); (ii) El Decreto 1778 del 20 de diciembre de 2021 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público establece los plazos para el cumplimiento de las obligaciones tributarias sustanciales y formales del año 2022; (iii) Mediante la Resolución 164 del 2021 de la DIAN, los sujetos obligados en su condición de beneficiarios, deberán suministrar la información solicitada en el Registro Único de los Beneficiarios Finales.
- C. Resolución 777 de 2021 modificado por la Resolución 1687 de 2021 del Ministerio de Salud y Protección Social: Define los criterios y condiciones para el desarrollo de las actividades económicas, sociales y del Estado y se adopta el protocolo de bioseguridad para la ejecución de las actividades económicas.
- D. Decreto 151 del 10 de febrero de 2021. Por medio del cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con el régimen de revelación de información por parte de los emisores de valores, detallando el contenido mínimo de los reportes de fin de ejercicio y trimestrales que deben preparar los emisores; modificando el listado de eventos que constituye información relevante.
- E. Ley 2088 del 12 de mayo de 2021 del Congreso de la República. Por la cual se regula el trabajo en casa.
- F. Ley 2101 del 15 de julio de 2021 del Congreso de la República. Por medio de la cual se reduce la jornada laboral semanal de manera gradual pasando de 48 horas a 42 horas a la semana, sin disminuir el salario de los trabajadores.
- G. Ley 2121 del 3 de agosto de 2021 del Congreso de la República. Por medio de la cual se crea el régimen de trabajo remoto y se establecen las normas para promoverlo y regularlo.
- H. Ley 2080 del 25 de enero de 2021. Por medio del cual se reforma el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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 2021:

- 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

2021

8

- 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 FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Gerente

Medellín, enero de 2022

El anterior informe fue acogido integralmente por la Junta Directiva en su reunión del 10 de febrero de 2022, según acta N° 145.