



Informe de Gestión

Año 2022

Informe de Gestión

AÑO 2022

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 2022, según lo ordenado por los Estatutos Sociales.

I. Entorno Económico

El 2022 fue un año de contrastes que inició con la gran euforia que dejó el 10,7% de crecimiento de la economía en 2021 y se fue diluyendo en medio del complejo panorama internacional y los cambios políticos internos, que se reflejaron al final del año en el deterioro de varios indicadores y la certidumbre de un freno a la economía para 2023 donde según el Banco de República, se espera un crecimiento del PIB cercano apenas del 0,5%.

Varios factores han confluído para llevar al país a la débil posición económica actual, donde los indicadores afectados más notorios han sido el incremento sostenido de los precios de la canasta familiar y las tasas de interés que en ese mismo afán de controlar la inflación, han llegado a niveles del 12,75% determinado en la reunión del mes de enero 2023 del Banco de la República, afectando consecuentemente las tasas de colocación de los créditos y la tasa de usura.

El sector de la construcción, que en Colombia representa el 13,5% del PIB y genera 1,7 millones de empleos, no ha sido ajeno al complejo panorama económico del país. La venta de vivienda viene desacelerándose desde mayo de 2022 cuando llegó a un nivel máximo de 272 mil unidades anuales. Sin embargo, hacia finales de año la menor demanda por vivienda vino acompañada de una reducción más profunda en la oferta, lo cual ayudó a equilibrar el mercado. En lo referente a inmuebles no residenciales, la oferta se redujo y la absorción neta de oficinas viene subiendo, algo favorable para el sector que vio igualmente reducirse la tasa de vacancia.

Al cierre del año, la tasa de desempleo se ubicó en 11,2% lo que representa una reducción de 1,6 puntos porcentuales frente al dato de 2021 donde llegó a 13,8%, impulsada por las actividades artísticas, entretenimiento y recreación que fue la rama que creó más puestos de trabajo, seguida de cerca por la industria manufacturera. Por su parte, la inflación al cierre del año se situó en 13,12% con probabilidad de continuar su tendencia alcista en el primer trimestre de 2023 dados los ajustes anuales en el precio de los bienes y servicios, indexados tanto al aumento del salario mínimo como del IPC, que suelen hacerse en este período.

El impacto de la reforma tributaria ya aprobada, los trámites de las reformas a la salud y las pensiones, y las elecciones regionales, marcarán el desempeño de la economía en un 2023 donde la esperanza está puesta como siempre, en la fortaleza del sector empresarial, pilar del desarrollo de nuestra economía regional y nacional.

2. Resultados y Balance de situación financiera

Al cierre de 2022, los resultados financieros de Valores Simesa reflejan una pérdida por \$778 millones que se explica principalmente por el menor valor de los inmuebles B1, B3 y B5 ubicados en Ciudad Del Río, contrarrestado en parte por los ingresos por intereses implícitos en las negociaciones de los lotes vendidos y los rendimientos del portafolio de inversión.

Acorde con los ejercicios técnicos de valoración que ajustaron el valor razonable de los inmuebles pendientes de venta, es decir, los lotes B1, B3 y B5 en Ciudad Del Río, durante el 2022 estos tuvieron una desvalorización por \$4.066 millones, consecuente con la baja demanda de inmuebles no residenciales, el aumento que han tenido los costos de construcción por encima de los valores de alquiler y el incremento en las tasa de crédito constructor.

Por su parte, los ingresos financieros de la Compañía que son el efecto combinado de la contabilización de intereses implícitos en la venta de lotes y los resultados del portafolio de inversiones de capital con Valores Bancolombia S.A., alcanzaron los \$6.888 millones, que sumado a los ingresos ordinarios por \$204 millones, otros ingresos de \$274 millones, menos gastos de operación por \$2.249 millones y financieros de \$31 millones, constituyen una utilidad antes de impuestos de \$1.020 millones y una pérdida neta de \$778 millones.

Los activos al cierre anual alcanzan los \$230.220 millones, con un decrecimiento de \$22.969 millones frente a la cifra presentada en diciembre de 2021, disminución que se explica fundamentalmente por el menor valor de los avalúos de los lotes ya mencionados el pago de dividendos y la readquisición de acciones. El pasivo por su parte, totaliza \$14.336 millones al cierre del año, donde los rubros más significativos continúan siendo el pasivo por impuesto diferido en \$11.668 millones y los dividendos por pagar en \$2.557 millones.

Entre los meses de agosto y septiembre se adelantó el proceso de readquisición de acciones aprobado por la Asamblea General de Accionistas, donde en total se readquirieron 2.083.468 acciones, a un precio de \$8.633 por acción, para una suma final de \$17.986.579.244. Igualmente, en octubre se decretó pago de dividendos por \$2.650.897.084, los cuales se repartieron a razón de \$103,37 por acción.

Así las cosas, como resultado del proceso de readquisición de acciones, pago de dividendos y la pérdida del ejercicio ya comentadas, el patrimonio de los accionistas alcanzó la cifra de \$215.884 millones con una disminución de \$21.416 millones frente a la cifra del año 2021.

3. Áreas de Negocios

El 2022 fue un año favorable para continuar con la consolidación de la estrategia de la Compañía que se vio afectada en los años previos por las implicaciones que tuvo sobre el sector inmobiliario, la crisis económica generada por la pandemia. El dinamismo de la vivienda, había permitido en 2021 cerrar la venta del Lote B6 en Ciudad Del Río, mientras que el negocio de B5 se dejó condicionado a que antes de un año se lograra el levantamiento de la restricción que no permite la construcción de vivienda en dicho inmueble. Cumplido el plazo sin que se hubiera alcanzado el objetivo del trámite, contractualmente el lote quedó libre, sin embargo, dado que las gestiones avanzan ante el Municipio de Medellín, las conversaciones con los interesados se mantienen a la espera de que se culmine el trámite en el primer semestre de 2023.

Por su parte, el lote A16 de Ciudad Del Río ubicado entre La Riviere y las instalaciones de Holasa, fue negociado para la construcción de dos proyectos inmobiliarios. El primero de ellos, un proyecto de vivienda en renta de Hasta Capital, compañía con amplia experiencia en el desarrollo y administración de proyectos de multifamily; y Parque Arauco, desarrollador de centros comerciales en Latinoamérica que ahora incursiona con fuerza también en el segmento de vivienda en renta. El proyecto contará con cerca de 300 unidades residenciales y una inversión aproximada de 23 millones de dólares. El segundo proyecto, estará a cargo de Conaltura, desarrollador de gran trayectoria que llega por primera vez a Ciudad Del Río con la construcción de una torre de vivienda para venta y aproximadamente 228 apartamentos. Ambos proyectos con un atractivo primer piso comercial.

El precio acordado para este lote, fue de \$34.200 millones, de los cuales al cierre del año quedan pendientes por pagar \$15.280 millones que se recaudarán en cuatro cuotas semestrales de \$3.820 millones.

En lo que se refiere al lote B2, donde actualmente se desarrolla Distrito Vera y los lotes en el oriente antioqueño donde se comercializa Haras Campestre, las ventas han mostrado resultados favorables y Valores Simesa ha venido recibiendo los pagos acordados, fruto de los flujos mensuales de venta en cada uno de estos proyectos.

El trámite que se adelanta actualmente frente al Municipio de Medellín, que podría flexibilizar los usos de los tres lotes disponibles de Valores Simesa, permitiría que estos inmuebles tuvieran mayor demanda y está en sintonía con la tendencia al desarrollo de proyectos de uso mixto que diversifica los riesgos asociados a la vacancia de los diferentes segmentos y genera mayor conectividad entre las densidades poblacionales y los centros de negocios de las ciudades. El Municipio se encuentra actualmente evaluando los argumentos y los estudios técnicos presentados para definir la viabilidad del cambio de uso.

Durante el 2023 se espera avanzar con la negociación del Lote B3 donde desde hace varios meses se analizan escenarios con el grupo Desarrollador de Distrito Vera y se continuará en la búsqueda de oportunidades de comercialización para B1 y B5. Adicionalmente, acorde con lo que estipulado contractualmente, en el primer semestre se cederán los derechos fiduciarios del lote B2 y parte del lote A16, con lo cual se espera liberar la utilidad generada en ambos negocios.

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 que se adelanta ante el Tribunal Administrativo de Antioquia, en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho contra el Municipio de Rionegro, por el gravamen de valorización 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 y dio cumplimiento a las siguientes disposiciones legales:

- 4.1. Cumplimiento Ley 964 de 2005. Los reportes internos y externos, el cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables fue verificada en las diferentes actividades realizadas por la Revisoría Fiscal, y la Junta Directiva a través del Comité de Auditoría.
- 4.2. Gestión de Riesgos y Control. Durante el 2022, la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal, realizaron el seguimiento al Sistema de Control Interno, con base en las normas para la práctica profesional en esta materia.
- 4.3. Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo. De acuerdo con las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Compañía ha adoptado medidas de control, orientadas a prevenir que la Empresa sea utilizada para dar apariencia de legalidad a negocios provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas o proliferación de armas de destrucción masiva.
- 4.4. Derechos de Autor. Se dio cumplimiento a la Ley 603 de 2000, sobre propiedad intelectual y derechos de autor, lo cual se aplica a marcas, al uso legal del software interno, al uso legal del software adquirido y a políticas de control sobre los mismos.
- 4.5. Código País y Gobierno Corporativo. Se diligenció y transmitió el reporte de Código País del 2021 dentro del término establecido en la Ley, se reportó como información relevante y se publicó en la página web de la Empresa. Así mismo se presentó ante la Asamblea de Accionistas, el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- 4.6. Ley de Habeas Data. La Compañía dio cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y a su Decreto Reglamentario 1377 de 2013 respecto al tratamiento de datos personales. Durante el ejercicio no se presentaron situaciones de impacto a la seguridad de los datos personales.
- 4.7. Operaciones con Partes Relacionadas. Durante el ejercicio no se celebraron operaciones con partes relacionadas.
- 4.8. Acontecimientos acaecidos después del Ejercicio. No se presentaron acontecimientos relevantes después del cierre del ejercicio.

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 2022:

- 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 FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Gerente

Medellín, enero de 2023

El anterior informe fue acogido integralmente por la Junta Directiva en su reunión del 10 de febrero de 2023, según acta N° 152.