

# Notas a los Estados Financieros Separados Valores Simesa S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos, excepto la pérdida básica y diluida por acción y el dividendo por acción que están en pesos colombianos y cuando se indique lo contrario)

## 1. ENTIDAD REPORTANTE

Valores Simesa S.A. fue constituida en el proceso de escisión de Siderúrgica de Medellín S.A. el 30 de noviembre de 2000, mediante Escritura Pública No. 2527 de la Notaría Séptima de Medellín, con una duración hasta el 30 de noviembre de 2099. Durante la vida de Valores Simesa S.A. se han efectuado algunas modificaciones a la Escritura de Constitución. Mediante Escritura Pública No. 4888 de la Notaría 29 de Medellín el 9 de octubre de 2013, se cambia el período de cierre contable de semestral a anual en diciembre 31 de cada año. La última reforma se efectuó mediante la Escritura No. 265, del 10 de abril de 2015, de la Notaría 31 de Medellín donde se incorporaron las recomendaciones de adopción voluntaria de la Superintendencia Financiera para los emisores de valores con miras a implementar mejores prácticas.

Su objeto social principal y permanente es la inversión en inmuebles, en títulos y acciones, en parcelaciones y en actividades comerciales e industriales.

Los ingresos de Valores Simesa S.A. se derivan principalmente de los rendimientos generados por los portafolios de inversión, la venta de propiedades de inversión y arrendamientos de bienes inmuebles.

El domicilio social de Valores Simesa S.A. es la ciudad de Medellín.

Las filiales de Valores Simesa S.A. son las siguientes:

Entidad	Domicilio	Participación
Fideicomiso Lote Distrito Vera B1B2	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso Lote B6 Ciudad del Río	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso FA LOTE A - 16	Medellín, Colombia	100%

## 2. REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Al corte del 31 de diciembre de 2022, se llevaron a cabo las siguientes reclasificaciones en los estados financieros del año 2021, con fines de comparabilidad, comprensión por parte de los usuarios de la información financiera y dar cumplimiento a los requerimientos del marco técnico normativo aplicado por la sociedad.

En el estado de flujos de efectivo, se presentaron las siguientes reclasificaciones:

Concepto	Información acumulada de doce meses al 31 de diciembre de 2021	Ajuste	Información acumulada de doce meses al 31 de diciembre de 2021 reexpresada
Pérdida neta	(4.561)	-	(4.561)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto:			
Amortizaciones y depreciaciones	4	-	4
Pérdida Método de participación	2.843	-	2.843

Baja activo por derecho de uso	47	(47)	-
Ingreso neto por intereses	-	(3.488)	(3.488)
Financiación implícita	(3.475)	3.475	-
Deterioro en valoración de			
propiedades de inversión	2.646	(1)	2.645
Utilidad en valoración de instrumentos financieros	(233)	-	(233)
Impuesto diferido	(542)	542	-
Gasto impuesto de renta	314	(542)	(228)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar	15.492	(13.753)	1.739
Intereses recibidos	1.191	9	1.200
(Incremento) disminución en cuentas por pagar	(47)	(15)	(62)
Disminución (Aumento) arrendamientos	-	76	76
Incremento otros activos	-	(39)	(39)
(Disminución) aumento beneficios a empleados	(9)	-	(9)
Incremento (disminución) otros impuestos	(238)	(315)	(553)
Incremento (disminución) otros activos			
no financieros corrientes	3.107	43	3.150
Impuesto de renta pagado	(808)	808	-
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>15.731</b>	<b>(13.247)</b>	<b>2.484</b>
<b>Efectivo utilizado en las actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones	(36.705)	(83.734)	(120.439)
Instrumentos financieros de inversión	(36.705)	-	(36.705)
Inversiones en subsidiarias	-	(83.734)	(83.734)
Venta de inversiones	32.332	96.981	129.313
Instrumentos financieros de inversión	32.332	-	32.332
Inversiones en subsidiarias	-	96.981	96.981
<b>Adquisición de propiedades y equipo</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>
<b>Efectivo neto utilizado (provisto) por las actividades de inversión</b>	<b>(4.376)</b>	<b>13.247</b>	<b>8.871</b>
<b>Efectivo utilizado en las actividades de financiación:</b>			
Readquisición de acciones	(10.978)	-	(10.978)
Dividendos pagados	(16)	-	(16)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>(10.994)</b>	<b>-</b>	<b>(10.994)</b>
<b>Incremento neto de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>361</b>	<b>-</b>	<b>361</b>
Efecto de las variaciones de la tasa de cambio sobre el efectivo	-	-	-
<b>Aumento (disminución) en efectivo</b>	<b>361</b>	<b>-</b>	<b>361</b>
<b>Efectivo al comienzo del año</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>63</b>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>424</b>	<b>-</b>	<b>424</b>

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### A. Bases para la preparación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), así como las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS-IC, por sus siglas en inglés).

El 05 de agosto de 2022 el Gobierno Nacional Colombiano expidió el Decreto 1611 de 2022, mediante el cual actualizó el marco técnico de las Normas de Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF) para el Grupo I (grupo al que pertenece la compañía), adoptando los más recientes pronunciamientos del IASB en los siguientes aspectos:

- Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Información a revelar sobre políticas contables materiales.
- Norma Internacional de Contabilidad NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores-Definición de estimaciones contables.
- Norma Internacional de Contabilidad NIC 12 Impuesto a las ganancias - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única.
- Norma Internacional de Contabilidad NIC 26 Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro - Información a revelar sobre políticas contables materiales.
- Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 Información Financiera Intermedia - Información a revelar sobre políticas contables materiales.
- Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única.
- Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar - Información a revelar sobre políticas contables materiales.
- Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 Arrendamientos - Reducciones de alquiler relacionadas con el COVID-19 más allá del 30 de junio del 2021.

Para más información, ver numeral F. Pronunciamientos contables emitidos recientemente, de esta misma nota.

La presentación de estados financieros separados de conformidad con las NIIF requiere que se realicen estimados y supuestos que afectan los montos reportados y revelados en los estados financieros, sin disminuir la fiabilidad de la información financiera, anotando que los resultados reales pueden diferir de dichos estimados. En razón a esto, los estimados y supuestos son revisados constantemente, reconociendo dicha revisión en el período en el cual se realiza si la misma afecta dicho período; o en el período de la revisión y los períodos futuros, si afecta tanto el período actual como el futuro.

Preparación de los estados financieros separados de acuerdo con el principio de negocio en marcha

La Administración igualmente ha evaluado la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha y confirma que Valores Simesa S.A. cuenta con la liquidez y la solvencia adecuada para continuar operando el negocio en el futuro previsible, que es al menos, pero no se limita a doce meses desde el final del período de reporte. Por este motivo, se continúa adoptando la base de contabilidad "negocio en marcha" para la preparación de los estados financieros separados.

Estos estados financieros separados han sido preparados sobre una base de negocio en marcha y no incluyen ningún ajuste a los valores en libros y clasificación de activos, pasivos y gastos reportados que de otra manera podrían ser requeridos si la base de negocio en marcha no fuera apropiada.

En opinión de la Administración, estos estados financieros separados no auditados reflejan todos los ajustes materiales que se consideran necesarios en las circunstancias y con base en la mejor información disponible hasta el momento del cierre de diciembre de 2022, para una representación fiel de los resultados financieros para los períodos presentados.

Los estados financieros separados se presentan en pesos colombianos y sus cifras están expresadas en millones, excepto la pérdida básica y diluida por acción la cual se expresa en pesos colombianos.

Estos estados financieros separados fueron aprobados por la Junta Directiva en reunión del día 10 de febrero de 2023.

## B. Políticas Contables Significativas

A continuación, se detallan las políticas contables significativas que Valores Simesa S.A. aplica en la preparación de sus estados financieros:

### I. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros separados se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera. La moneda funcional y de presentación de los estados financieros separados es el peso colombiano. Ésta obedece a la moneda que influye en la estructura de costos e ingresos.

### 2. Conversión de saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a la fecha de las transacciones o a la fecha de valuación en el caso de partidas que son revaluadas. Las ganancias o pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de transacciones y de la conversión al tipo de cambio al cierre del período de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados. La tasa representativa del mercado (TRM) al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de \$4,810.20 y \$3,981.16 respectivamente.

Las pérdidas y ganancias relacionadas con obligaciones son presentadas en el estado de resultados dentro del rubro "gastos financieros".

### 3. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

#### 3.1. Reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el momento inicial en el estado de situación financiera por su valor razonable, más o menos los costos directamente atribuibles a la transacción para aquellos activos o pasivos que son medidos posteriormente a costo amortizado, de lo contrario tales costos de la transacción son llevados al estado de resultados del período.

#### 3.2. Baja en cuentas

Un activo financiero o una parte de él, es dado de baja del estado de situación financiera cuando se vende, transfiere, expiran o Valores Simesa S.A., pierde control sobre los derechos contractuales o sobre los flujos de efectivo del instrumento. Un pasivo financiero o una parte de él es dado de baja del estado de situación financiera cuando la obligación contractual ha sido liquidada o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente de la misma contraparte bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados.

#### 3.3. Valor razonable

El valor razonable de todos los activos y pasivos financieros se determina a la fecha de presentación de los estados financieros separados, para reconocimiento o revelación en las notas a los estados financieros separados.

El valor razonable se determina:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).
- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).

- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por Valores Simesa S.A., no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

### 3.4. Activos financieros

Valores Simesa S.A., clasifica de acuerdo con la NIIF 9, sus activos financieros para la medición posterior a valor razonable y ha definido medir al costo amortizado las otras cuentas por cobrar. Los demás activos financieros son medidos al valor razonable con cambios en resultados o cambios en el otro resultado integral; éste último aplicable sólo a las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se tienen con fines de negociación.

### 3.5. Cuentas por cobrar y otros deudores

Son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo y generalmente se originan en la cesión de derechos fiduciarios de fideicomisos de parqueo y la venta de los lotes, los cuales son valorados a costo amortizado.

Los activos financieros son retirados del balance con cargo a la provisión cuando se consideran irrecuperables. Las recuperaciones de activos financieros previamente castigados son registradas como un incremento por concepto de otros ingresos.

### 3.6. Pasivos financieros

La Compañía en el reconocimiento inicial, mide sus pasivos financieros, por su valor razonable menos, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición y clasifica al momento del reconocimiento inicial los pasivos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Las ganancias o pérdidas por pasivos al valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

Los pasivos a costo amortizado se miden usando la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, como también a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva, que se incluye como costo financiero en el estado de resultado.

## 4. Muebles y equipos, neto

Los muebles y equipos incluyen los activos para su uso actual o futuro y que espera utilizar durante más de un ejercicio.

Los elementos de muebles y equipos se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. La depreciación se carga a los resultados del período, sobre una base de línea recta, con el fin de dar de baja el importe depreciable de muebles y equipo sobre su vida útil estimada.

El importe depreciable es el costo de un activo. Las tasas de depreciación anual por cada clase de activo son:

Grupo de activo	Rango de vida útil
Muebles y enseres	5 a 20 años
Equipo de tecnología	3 a 20 años

Al menos, al final del ejercicio, se procede a revisar las vidas útiles estimadas de los elementos del activo fijo de uso propio. Cuando las mismas hayan sufrido un cambio significativo, se ajusta el valor de la depreciación y el cargo al estado de resultados con base en la nueva estimación.

Al final del período, la Compañía evalúa sus activos para identificar indicios, tanto externos como internos, de reducciones en sus valores recuperables. Si existen evidencias de deterioro, los bienes de uso son sometidos a pruebas para evaluar si sus valores contables son plenamente recuperables.

Las pérdidas por reducciones en el valor recuperable son reconocidas por el monto en el cual el valor contable del activo (o grupo de activos) excede su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso) y es reconocido en el estado de resultados consolidado como "Amortización, depreciación y deterioro".

Cuando el valor en libros exceda al valor recuperable, se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable, modificando los cargos futuros en concepto de depreciación, de acuerdo con su nueva vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo, se estima el valor recuperable del activo y se reconoce en resultados, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en períodos anteriores, y se ajustan en consecuencia los cargos futuros por concepto de su depreciación. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

Los gastos de conservación y mantenimiento de la propiedad y equipo se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida gastos de administración.

Las ganancias y pérdidas en la venta de bienes de uso son registradas en el estado de resultados, en el rubro otros ingresos u otros egresos.

Los gastos de conservación y mantenimiento de la propiedad y equipo se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida Gastos de administración.

Las ganancias y pérdidas en la venta de bienes de uso son registradas en el estado de resultados, en el rubro otros ingresos u otros egresos.

## 5. Propiedades de inversión

Se reconoce como propiedades de inversión los terrenos que tiene Valores Simesa S.A., con el fin de obtener una renta o plusvalía, en lugar de mantenerlas para su uso o venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. El valor en libros incluye el costo de reposición o sustitución de una parte de una propiedad de inversión existente al momento en que el costo se incurre, si se cumplen los criterios de reconocimiento; y excluye los costos del mantenimiento diario de la propiedad de inversión.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al valor razonable que refleja las condiciones del mercado a la fecha de presentación, para ello, son valoradas por expertos externos, quienes utilizan técnicas de valoración basadas en precios comparables, capitalización directa, flujos de caja descontados y costo de reposición. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se reconocen en el estado de resultados.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su disposición, o cuando se retira del uso en forma permanente y no se espera ningún beneficio económico futuro. La diferencia entre el valor de baja del activo y el valor en libros se reconoce en el resultado del ejercicio en el período correspondiente.

## 6. Beneficios a empleados

Valores Simesa S.A., otorga a sus empleados beneficios de corto plazo correspondientes, entre otros, a salarios, aportaciones a la seguridad social, cesantías, intereses a las cesantías y prima legal que se esperan liquidar totalmente antes de los doce meses siguientes al final del período anual sobre el que se informa en el que los empleados hayan prestado los servicios relacionados. Los beneficios de corto plazo se reconocen en la medida en que los empleados prestan el servicio, por el valor esperado a pagar.

## **7. Provisiones**

Las provisiones se registran cuando se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, donde es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

## **8. Activos contingentes**

Los activos de naturaleza posible, surgidos a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada solo por la ocurrencia o por la no ocurrencia de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de Valores Simesa S.A. no se reconocen en el estado de situación financiera. En cambio, se revelan como activos contingentes cuando es probable su ocurrencia. Cuando el hecho contingente sea cierto se reconoce el activo y el ingreso asociado en el resultado del período.

## **9. Ingresos ordinarios**

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

La Compañía evalúa los contratos y compromisos establecidos con los clientes identificando el cumplimiento de los cinco pasos establecidos en la NIIF 15, así:

### **9.1. Identificación del contrato con el cliente**

Se identifican los derechos de las partes, condiciones de pago, evaluación del fundamento comercial, características de las contraprestaciones y se evalúa si hay lugar a modificaciones o combinaciones dentro de los mismos.

### **9.2. Identificación de las obligaciones del contrato**

La Compañía evalúa los compromisos incluidos en los contratos de la entidad para identificar cuando el cliente hace uso del servicio y si las obligaciones son identificables de forma separada.

### **9.3. Determinación del precio**

Se revisa en los contratos de la Compañía las características de los importes a los que se tiene derecho a cambio de los servicios comprometidos, con el fin de estimar el efecto de las contraprestaciones variables en especie, u otras pagaderas al cliente.

### **9.4. Distribución del precio**

En la evaluación de los precios a los contratos de la Compañía, estos son designados de forma individual a los servicios prestados por la Compañía, incluso en los productos donde hay empaquetamientos de compromisos.

### **9.5. Satisfacción de las obligaciones**

Las obligaciones establecidas en los contratos con clientes se satisfacen cuando el control del servicio se transfiere al cliente y el reconocimiento se realiza conforme lo establece NIIF 15 a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

### **9.6. Activos de contratos**

Un activo de contrato es el derecho de la Compañía a recibir un pago a cambio de bienes o servicios que la Compañía ha transferido a un cliente, cuando ese derecho está supeditado a otra cosa que no sea el paso del tiempo (por ejemplo, la facturación o entrega de otros elementos parte del contrato). La Compañía percibe los activos contractuales como activos corrientes, ya que se espera realizarlos dentro del ciclo operativo normal.

Los costos de contratos elegibles para capitalización como costos incrementales al obtener un contrato se reconocen como un activo contractual. Los costos contractuales se capitalizan al ser incurridos si la Compañía espera recuperar dichos costos. Los costos contractuales constituyen activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un período mayor a doce meses. Los contratos se amortizan de forma sistemática y consistente con la transferencia al cliente de los servicios una vez se han reconocido los ingresos correspondientes. Los costos contractuales capitalizados se deterioran si el cliente se retira o si el monto en libros del activo supera la proyección de los flujos de caja descontados que están relacionados con el contrato.

#### **9.7. Pasivos de contratos**

Cuando el monto de la consideración recibida por parte de un cliente supera el monto del ingreso reconocido, esto genera un pasivo contractual. Los pasivos de contratos constituyen la obligación de la Compañía a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la Compañía ha recibido un pago por parte del cliente final o si el monto está vencido. Incluyen también el ingreso diferido relacionado con bienes o servicios que se entregarán o prestarán en el futuro, los cuales se facturan al cliente por adelantado, pero aún no están vencidos.

El ingreso se mide con base en la consideración especificada en el contrato con el cliente, y excluye los montos recibidos en representación de terceros. La Compañía reconoce ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente. El ingreso se presenta neto de impuestos, reembolsos y descuentos. La Compañía evalúa sus planes de ingreso con base en criterios específicos para determinar si actúa como principal o como agente. El ingreso se reconoce en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y si es posible medir de forma confiable los ingresos y costos, en caso de que los haya.

#### **9.8. Intereses**

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo. Cuando una cuenta por cobrar o préstamo está deteriorado, la Compañía reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, usando el tipo de interés efectivo original del instrumento, y si aplica reversa el descuento como parte de los ingresos por intereses. Los ingresos por intereses de cuentas por cobrar se registran de acuerdo con el tipo de interés efectivo original.

#### **10. Inversiones en subsidiarias**

Una subsidiaria es una entidad en la cual Valores Simesa S.A. posee derechos que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes, siempre que reúna elementos como: poder sobre la entidad participada que le otorguen la capacidad presente de dirigir sus actividades relevantes, que afectan de manera significativa su rendimiento y derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada.

Bajo el método de participación, la inversión se registra inicialmente al costo, y se ajusta con los cambios en la participación de la empresa sobre los activos netos de la subsidiaria después de la fecha de adquisición, menos cualquier pérdida por deterioro de valor de la inversión. Cuando se presenten indicios de deterioro, el valor en libros de la inversión se evaluará de acuerdo con la NIC 36- Deterioro del valor de los activos, como un único activo. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados cuando el valor en libros excede el valor recuperable, determinado como el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en uso de la subsidiaria.

Las inversiones en subsidiarias deben valorarse de tal manera que en los libros de la Compañía se reconozcan por el método de participación patrimonial, acorde con lo dispuesto en el capítulo I - I de la circular externa 100 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **11. Ganancia por acción**

La ganancia por acción básica se calcula dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.



### C. Uso de estimaciones y juicios

Para la preparación de los estados financieros separados, se requiere que la Administración de Valores Simesa S.A., realice juicios, estimaciones y supuestos, los cuales afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos presentados.

Las estimaciones y los supuestos utilizados se revisan de forma continua y bajo supuesto de negocio en marcha. Los cambios en las estimaciones contables se reconocen en el período en que se modifica la estimación, si el cambio afecta sólo a ese período, o al período de la revisión y períodos posteriores si éste afecta períodos actuales y futuros.

Los juicios o cambios en los supuestos se revelan en las notas a los estados financieros separados. La Administración basa sus estimaciones y juicios en la experiencia histórica y en varios otros factores que se consideran razonables en las circunstancias actuales. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, si las suposiciones y las condiciones cambian.

A continuación, se detallan las principales estimaciones contables que Valores Simesa S.A., utiliza en la preparación de sus estados financieros separados:

#### 1. Impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido se registran sobre las diferencias temporarias deducibles o gravadas originadas entre las bases fiscales y las bases contables, teniendo en cuenta las normas fiscales vigentes y aplicables en cada una de las jurisdicciones donde se encuentra Valores Simesa S.A. Debido a las condiciones cambiantes del entorno político, social y económico, las constantes modificaciones en la legislación fiscal y los cambios permanentes en la doctrina tributaria, la determinación de las bases fiscales del impuesto diferido implica difíciles juicios para estimar futuras ganancias, compensaciones o deducciones fiscales.

Las bases fiscales del impuesto diferido deben ser calculadas teniendo en cuenta la definición de la NIC 12 y el valor de los activos y pasivos que serán realizados o liquidados en el futuro según la legislación fiscal vigente en Colombia.

La determinación del impuesto diferido es considerada como una política contable significativa, ya que su aplicación implica estimaciones futuras de utilidades que pueden verse afectadas por cambios en las condiciones económicas, sociales y políticas, y en interpretaciones por parte del contribuyente y las autoridades fiscales.

Para más información relacionada con la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido reconocidos por Valores Simesa S.A. (ver la Nota 11).

#### 2. Valor razonable de los activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros registrados al valor razonable en el Estado de Situación Financiera Separado incluyen principalmente las propiedades de inversión y las inversiones al valor razonable con cambios en resultados.

La NIIF 13 especifica diferentes niveles de datos que pueden ser usados para medir el valor razonable de los instrumentos financieros clasificados en los niveles 1, 2 y 3. Acorde con esta NIIF, los instrumentos son clasificados de la siguiente manera:

Nivel 1: Datos observables que reflejen precios cotizados (sin ajustar) para activos o pasivos idénticos en un mercado activo.

Nivel 2: Datos diferentes a los incluidos en el nivel 1 que son observables para activos o pasivos, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos no observables que están soportados en una pequeña o nula actividad del mercado y que son significativos en el valor razonable de activos o pasivos.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio, distintos de las indicadas en estos estados financieros separados.

### 3. Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta

En el proceso de determinación del impuesto corriente y el impuesto diferido para períodos sujetos a revisión por parte de la autoridad fiscal, han sido aplicadas las normas correspondientes y se han realizado interpretaciones para tomar posiciones, sobre las cuales podrían surgir diferentes interpretaciones a las realizadas por la entidad. Debido a la complejidad del sistema tributario, las continuas modificaciones a las normas fiscales, los cambios contables con implicaciones en las bases impositivas y, en general, la inestabilidad legal del país, en cualquier momento la autoridad tributaria podría tener criterios diferentes a los de la Compañía. Por lo tanto, una disputa o inspección por parte de la autoridad fiscal sobre un tratamiento fiscal específico puede afectar la contabilidad del activo o pasivo por impuesto diferido o corriente, de acuerdo con los requisitos de la NIC 12.

### 4. Efectos de la pandemia del COVID-19 y otros temas relevantes sobre los juicios y estimaciones

El regreso progresivo a un entorno de normalidad económica y social ha sido el indicativo predominante durante 2022, lo cual ha impactado positivamente la actividad productiva en Colombia. Sin embargo, Valores Simesa S.A. continúa evaluando la toma de medidas prudenciales adicionales para determinar si: (a) se produjeron incertidumbres en cuanto a la capacidad de seguir generando ingresos por contratos y comisiones con clientes, (b) se produjeron consideraciones en cuanto a la capacidad de continuar como empresa en marcha en relación con la liquidez, los requerimientos de capital regulatorio y la concentración de riesgo de mercado, (c) resultó necesario realizar cambios significativos en el valor razonable de los instrumentos financieros, (d) se midieron los impactos de los cambios en los términos de préstamos o acuerdos de préstamos que se formalizaron con los clientes hasta la actualidad, (e) se estimó el deterioro por cambios en los niveles de riesgo crediticio de los clientes, y (f) se evaluó cualquier impacto potencial en el valor en libros de la plusvalía y los activos no financieros, entre otros:

- Evaluación de los cambios en la estrategia y modelo de negocio: la Compañía no ha realizado ni ha considerado realizar cambios significativos en la estrategia de negocio, que lleven a pensar en algún tipo de afectación del negocio en marcha, o afectar la clasificación y valoración de sus activos y pasivos. Así mismo, la Compañía no considera que se presentará una interrupción más que temporal de las actividades económicas en general que permitan una disminución de la demanda de los productos y servicios que se ofrecen en la empresa. Únicamente se pactó con la administración del portafolio de inversión, la realización de inversiones con mayor seguridad y a menos rentabilidad.
- Evaluación de los cambios significativos en el valor razonable de las propiedades de inversión y las inversiones: durante el año 2022 se reconoció en el estado de resultados las afectaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión de la compañía, que generaron un deterioro de \$382 millones y en las propiedades de inversiones de los fideicomisos de parqueo reconocidos como inversiones en subsidiarias, cuyo deterioro fue de \$3.684 millones, dada la desvalorización de dichos rubros y la incertidumbre que aún se sigue generando por la pandemia que afecta la economía mundial. La administración se ha asegurado de que los insumos no observables utilizados reflejen cómo los participantes del mercado aplicarían el efecto del brote de coronavirus, si lo hubiera, en sus expectativas de flujos de efectivo futuros, tasas de descuento y otros datos de valoración significativos relacionados con el activo o pasivo en la fecha de presentación.

#### D. Pronunciamientos contables emitidos recientemente

##### a) Pronunciamientos aplicables en 2022

Modificaciones a NIIF 3 Combinaciones de Negocios:

En mayo de 2020 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 3 con el fin de actualizar una referencia al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requisitos contables para las combinaciones de negocios. Lo anterior permite aclarar los requisitos de cumplimiento de las definiciones de activos y pasivos para los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos aplicando el método de adquisición en una combinación de negocios. Más específicamente:

- El IASB decidió agregar una excepción adicional al principio de reconocimiento en la NIIF 3. Esta excepción indica que en la fecha de adquisición la adquirente contabilizará los pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 o CINIIF 21 Recaudaciones si se incurrieron por separado, en lugar de suponerse en una combinación de negocios.

- Incorpora explícitamente la prohibición del reconocimiento de activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios, aclarando que la referencia al Marco conceptual 2018 no cambia el requerimiento para estos activos.

La Compañía no presenta impactos por esta modificación, dado que no tiene este tipo de transacciones.

Modificación a NIC 37 Provisiones, pasivos y activos contingentes:

En mayo de 2020 se publica la enmienda a la NIC 37 en cuanto al tema de Contratos Onerosos -Costos de cumplir un contrato con el propósito de evaluar si el contrato es oneroso. La NIC 37 entrega la definición de un contrato oneroso, definido como aquel contrato en el cual los costos de cumplir con el mismo superan los beneficios económicos recibidos. La enmienda aclara que los costos de cumplir un contrato son aquellos que se relacionan directamente con el contrato; es decir, los siguientes: a) los costos incrementales de cumplir ese contrato; y (b) una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.

Adicionalmente, esta enmienda aclara que antes de reconocer la provisión por pérdida en el contrato oneroso se deben reconocer las pérdidas por deterioro de los activos que se tengan para dar cumplimiento al contrato, de acuerdo con la NIC 36.

La Compañía no presenta impactos por esta modificación, dado que no tiene este tipo de transacciones.

Mejoras anuales ciclo 2018-2020:

NIIF I Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera:

El Consejo propone requerir a una subsidiaria que opta por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF I que mida las diferencias de conversión acumuladas usando los importes presentados por la controladora, basados en la fecha de transición a las NIIF de la controladora.

Esta modificación propuesta se aplicaría también a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF I. Estas mejoras aplican a partir del 01 de enero de 2022, mientras que en Colombia aplican a partir del 01 de enero de 2023 de acuerdo con el Decreto 938 de agosto de 2021 y se permite su aplicación anticipada. Esta modificación fue aplicada por la Compañía a partir del 01 de enero del 2022 y no tuvo impactos en los estados financieros separados y revelaciones de la Compañía.

Modificación a la NIIF 9 Instrumentos financieros-Comisiones en la "prueba del 10%" respecto de la baja en cuenta de pasivos financieros:

Al determinar si dar de baja un pasivo financiero en cuentas que ha sido modificado o intercambiado, una entidad evalúa si los términos son sustancialmente diferentes. El Consejo aclaró las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los del pasivo financiero original, por lo tanto, la entidad incluirá solo las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las pagadas o recibidas por uno u otro en nombre del otro. De acuerdo con el IASB, esta modificación es obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2022, mientras que en Colombia aplican a partir del 01 de enero de 2023 de acuerdo con el Decreto 938 de agosto de 2021 y se permite su aplicación anticipada. La Compañía no presenta impactos por esta modificación, dado que no tiene este tipo de transacciones.

Ejemplos ilustrativos complementarios NIIF I 6 Arrendamientos:

El Consejo propone modificar el Ejemplo Ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF I 6 para eliminar el ejemplo de pagos de un arrendador relacionados con mejoras de la propiedad arrendada. La modificación propuesta eliminaría una potencial confusión con respecto al tratamiento de los incentivos en arrendamientos aplicando la NIIF I 6. Estas mejoras aplican a partir del 01 de enero de 2022. Esta modificación fue aplicada por la Compañía a partir del 01 de enero del 2022 y no tuvo impactos en los estados financieros separados y revelaciones de la Compañía.

**b) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables a periodos futuros**

La modificación de 2021 ha dado lugar a que la solución práctica se aplique a las concesiones de alquiler en las que cualquier reducción de los pagos de arrendamiento afecta únicamente a los pagos que vencían originalmente al 30 de junio de 2022, siempre que se cumplan las demás condiciones para la aplicación de la solución práctica.

En Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Administración está evaluando el impacto de los cambios que tendría esta modificación en los estados financieros y revelaciones de la Compañía.

Modificación a NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores-Definición de estimación contable:

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, con el fin de incluir la definición de estimaciones contables en el párrafo 5 e incluir otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables. Las modificaciones a la NIC 8 son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2023; mientras que en Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Administración evaluó y concluyó que no se espera que se presenten impactos, debido a que la nueva definición de estimaciones contables se ajusta a lo que actualmente la Compañía aplica y revela.

Modificaciones a NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de práctica 2 de las NIIF-Hacer Juicios de Materialidad-Revelación de políticas contables:

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y Declaración de práctica 2 de las NIIF, con el fin de reemplazar el término "significativo" por "material" para requerir que las entidades revelen información material sobre sus políticas contables, en lugar de sus políticas contables significativas. De esta manera, la información sobre políticas contables puede considerarse material cuando se considera junto con otra información en un conjunto completo de estados financieros. En opinión del Consejo, se espera que la información sobre políticas contables sea material si su revelación fuera necesaria para que los usuarios principales comprendan la información proporcionada sobre transacciones materiales, otros eventos o condiciones en los estados financieros. Las modificaciones a la NIC 1 y Declaración de práctica 2 de las NIIF son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2023; mientras que en Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Administración está evaluando el impacto de los cambios que tendría esta modificación en los estados financieros consolidados y revelaciones de Valores Simesa S.A.

Modificaciones a NIC 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción:

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones sobre el impuesto diferido relacionado con los activos y pasivos que surgen de una transacción única. Las modificaciones redujeron el alcance de la exención de reconocimiento en los párrafos 15 y 24 de la NIC 12 (exención de reconocimiento) de modo que ya no se aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 01 de enero de 2023; mientras que en Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Administración se encuentra evaluando el impacto de los cambios que tendría esta modificación en los estados financieros consolidados y revelaciones de la Compañía.

c) **Nueva normatividad emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que aún no ha sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia**

Modificaciones a NIIF 16 Arrendamientos- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior:

En septiembre de 2022, el Consejo modificó la NIIF 16 para agregar requisitos de medición posterior para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplan con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizados como una venta. Las modificaciones requieren que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior, de manera que no reconozca ningún monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que retiene.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada.

Esta modificación ha sido evaluada por la Administración sin evidenciar un impacto en los estados financieros separados y revelaciones de la Compañía, debido a que los nuevos requisitos se ajustan a lo que se ha aplicado y revelado.

Modificación a NIC 1 Presentación de Estados Financieros:

El 30 de octubre de 2022, el IASB emitió una modificación a la NIC 1 buscando mejorar la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de los convenios, y cómo esto influye sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

La modificación de la NIC 1 es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2024. Estas deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración se encuentra evaluando el impacto de los cambios que tendría esta modificación en los estados financieros consolidados y revelaciones de la Compañía.

## 4. GESTIÓN DE RIESGOS

---

Valores Simesa S.A. cuenta con un modelo de gestión de riesgos acorde con la regulación que le es aplicable y las políticas prudenciales de la Compañía las cuales son concordantes con la naturaleza de la Entidad, los tipos de negocio y el tamaño de la Compañía.

El manejo de los riesgos se encuentra orientado a la creación de valor y constituye un elemento clave en la toma de decisiones. Las políticas que se tienen al interior de la Compañía buscan proporcionar seguridad y continuidad del negocio, coherencia e integración de los procesos, generación de flujos e ingresos que permitan la sostenibilidad de la Compañía, control y gestión de gastos, y una toma de decisiones en los diferentes niveles basada en una cultura de riesgos dimensionando las variables que puedan generar impactos materiales en los resultados financieros.

La gestión de riesgos de la Compañía propende por la maximización de los rendimientos para sus accionistas mediante la administración prudencial de los riesgos del portafolio de inversión y la realización de acciones tendientes al manejo óptimo de éstos.

La Compañía cuenta con procesos que le permiten validar que se da cumplimiento a las operaciones en las condiciones pactadas y con una correcta contabilización de las mismas.

Los principales riesgos a los que se ve enfrentada la Compañía son los siguientes:

4.1. Probabilidad que se presente una desaceleración de la economía que afecte las ventas de viviendas, comercio y oficinas, causada por una desaceleración económica o una sobreoferta de los inmuebles que puede generar menor interés del mercado por las

propiedades de inversión (lotes), la cual a través del comité inmobiliario, se hace seguimiento permanente a la evolución del mercado inmobiliario, con la finalidad de identificar señales de desaceleración que anticipen una crisis en el sector para orientar acciones mitigantes.

- 4.2. Riesgo en la rentabilidad de las inversiones en renta fija y fondos de inversión colectiva (FIC), originado por una disminución en la rentabilidad presupuestada o una pérdida en este tipo de inversiones que puede ser causada por factores macroeconómicos o mal desempeño en los resultados obtenidos por los administradores de los FIC, por lo cual la Compañía cuenta con controles y seguimientos periódicos a las volatilidades de los Fondos de inversión, los cuales se encuentran diversificados para mitigar los riesgos de mercado.
- 4.3. Riesgo por suelos contaminados u otras condiciones del suelo por haber sido explotados industrialmente debido a la posibilidad de que se presente un reclamo a la Compañía por fallas en la remediación de los lotes que estuvieron inmersos en procesos industriales, para lo cual la Compañía ha realizado tratamientos de remediación a los lotes para superar cualquier afectación derivada de los procesos industriales a los cuales estuvieron sometidos.
- 4.4. Error en la valoración de las propiedades de inversión, el cual es entendido como la probabilidad de pérdida de credibilidad ante el mercado y diferencias en el valor contable de la Compañía vs su valor real de mercado, causado por errores de cálculo o de apreciación del evaluador, o entrega de información inadecuada por parte de Valores Simesa S.A., para lo cual se cuenta con evaluadores independientes quienes determinan el valor razonable de las propiedades de inversión, los cuales posteriormente son verificados y retados por el Comité Inmobiliario.

## 5. EFECTIVO

Para propósitos del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se consideran efectivo los siguientes activos:

Efectivo	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Bancolombia	89	424
<b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>89</b>	<b>424</b>

A la fecha de corte de los estados financieros separados no existen restricciones sobre el efectivo de Valores Simesa S.A.

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los instrumentos financieros de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Efectivo	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Inversiones títulos de deuda		
Inversiones negociables (1)	7.187	233
Inversiones CDT negociables	17.095	13.699
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>24.282</b>	<b>13.932</b>
<b>Total instrumentos financieros de inversión</b>	<b>24.282</b>	<b>13.932</b>

- (1) El incremento de las inversiones negociables se debe principalmente a traslados de los saldos de CDT vencidos para el Fondo Renta Liquidez.

A diciembre 31 de 2022

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	CDT negociables	
Derechos fiduciarios	2	-	2
Fondo renta liquidez	7.185	-	7.185
Certificados de depósito a término fijo	-	17.095	17.095
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>7.187</b>	<b>17.095</b>	<b>24.282</b>

A diciembre 31 de 2021

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	CDT negociables	
Derechos fiduciarios	2	-	2
Fondo de renta liquidez	231	-	231
Certificados de depósito a término fijo	-	13.699	13.699
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>233</b>	<b>13.699</b>	<b>13.932</b>

Movimiento de los instrumentos financieros de inversión con cambios en resultados:

A diciembre 31 de 2022

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda (1)	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria	AAA	2	-	-	-	2
Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa	AAA	231	85.463	(79.166)	657	7.185
<b>Total Inversiones negociables</b>		<b>233</b>	<b>85.463</b>	<b>79.166</b>	<b>657</b>	<b>7.187</b>
Banco de Bogotá S.A.	AAA	2.535	15.034	(2.546)	534	15.557
Banco Falabella S.A.	AAA	1.003	-	(1.030)	27	-
BBVA Colombia S.A.	AAA	1.523	-	(1.584)	61	-
Financiera de desarrollo territorial S.A. FINDETER	AAA	2.001	-	(2.023)	22	-
Itaú CorpBanca Colombia S.A.	AAA	802	-	(811)	9	-
Cemento Argos S.A.	AA	-	3.620	(3.668)	48	-
Banco Cooperativo COOPCENTRAL	AA	-	1.514	(1.552)	38	-
Compañía de Financiamiento Tuya S.A.	AAA	5.835	1.500	(5.911)	114	1.538
<b>Total Inversiones hasta el vencimiento</b>		<b>13.699</b>	<b>21.668</b>	<b>(19.125)</b>	<b>853</b>	<b>17.095</b>
<b>Total inversiones</b>		<b>13.932</b>	<b>107.131</b>	<b>(98.291)</b>	<b>1.510</b>	<b>24.282</b>

A diciembre 31 de 2021

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda (1)	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Fiduciaria Bancolombia S.A.						
Sociedad Fiduciaria	AAA	2	-	-	-	2
Valores Bancolombia S.A.						
Comisionista de Bolsa	AAA	568	16.548	(16.910)	25	231
<b>Total Inversiones negociables</b>		<b>570</b>	<b>16.548</b>	<b>16.910</b>	<b>25</b>	<b>233</b>
Banco Davivienda S.A.	AAA	1.013	-	(1.016)	3	-
Banco de Bogotá S.A.	AAA	-	2.527	-	8	2.535
Banco Falabella S.A.	AAA	-	1.002	-	1	1.003
BBVA Colombia	AAA	-	1.520	-	3	1.523
Financiera de desarrollo territorial S.A. FINDETER	AAA	-	2.007	(13)	7	2.001
Itau Corbanca Colombia	AAA	-	801	-	1	802
Cemento Argos S.A.	AA	1.011	-	(1.042)	31	-
Compañía de Financiamiento Tuya S.A.	AAA	6.732	12.300	(13.351)	154	5.835
<b>Total Inversiones hasta el vencimiento</b>		<b>8.756</b>	<b>20.157</b>	<b>(15.422)</b>	<b>208</b>	<b>13.699</b>
<b>Total inversiones</b>		<b>9.326</b>	<b>36.705</b>	<b>32.332</b>	<b>233</b>	<b>13.932</b>

(1) El movimiento de ventas y liquidaciones equivalen al movimiento de efectivo de los títulos de inversión que se cancelan para atender el flujo de las operaciones de la compañía.

Las inversiones negociables se clasifican como inversiones a valor razonable con cambios en resultados y se contabilizan en el estado de la situación financiera a valor razonable, a su vez son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados cuyo efecto en resultados fue de \$657 y de \$25 al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Los activos financieros con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos presentaron un efecto en resultados fue de \$853 y de \$208 al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 respectivamente.

## 7. CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES

A continuación, se presenta la composición de las cuentas por cobrar y otros deudores al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021:

Cuentas por cobrar	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Arrendamientos	-	28
Saldo a favor de impuestos	1.870	1.580
Otras	132.272	76.566
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>134.142</b>	<b>78.174</b>
Deterioro	-	-
<b>Total cuentas por cobrar, neta</b>	<b>134.142</b>	<b>78.174</b>
Corto plazo (1)	53.817	12.858
Largo plazo (2)	80.325	65.316
<b>Total cuentas por cobrar, neta</b>	<b>134.142</b>	<b>78.174</b>

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar de corto plazo y su financiación implícita, así: Lote B2 por \$24.379, Lote B4 por \$7.283, el lote B6 por \$1.843, lotes de Rionegro por \$10.633 y el lote A16 por \$7.809 que se estima recaudar en 2023 y el saldo a favor en impuestos por \$1.870.



- (2) Corresponde la cuenta por cobrar a los terceros Ménsula S.A., Constructora Colpatría S.A. y Fiduciaria Bancolombia S.A., generada por la venta del Lote B2; Ménsula S.A., Constructora Colpatría S.A y FCP Fondo Inmobiliario Colombia S.A. por el Lote B4 en Ciudad Del Río; venta de los Lotes de Rionegro a la sociedad Londoño Gómez que hacían parte del Fideicomiso PA Lote A-C; Conaltura Construcción y Vivienda S.A. por la venta del lote A16. Adicionalmente, la Compañía suscribió un acuerdo privado celebrado con Londoño Gómez S.A.S., Arquitectura y Concreto S.A.S., Viviendas y Proyectos S.A.S. como desarrolladores, para la venta del Lote B6, por tal razón en el mes de marzo de 2022 se contabilizaron las cuentas por cobrar relacionadas con este negocio de \$51.562 cuyo saldo al 31 de diciembre de 2022 es de \$45.769.

En el mes de octubre del año 2022, se celebró un Otrosí sobre el Acuerdo Privado del lote B4 modificando la cláusula de contraprestación, al pasar de un precio mínimo garantizado de \$42.500 a un precio fijo de \$41.000.

El detalle por tercero de las cuentas por cobrar y otros deudores es el siguiente:

Informe de Cuentas por cobrar		Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Nombre	Descripción	Valor	Valor
CONINSA RAMON HACHE S.A.	Arrendamiento	-	3
PARQUEADERO ZONA CENTRO S.A.S.	Arrendamiento	-	24
MENSULA INGENIEROS S.A.	Venta de derechos fiduciarios	18.463	19.366
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Venta de derechos fiduciarios	15.256	-
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA	Venta de derechos fiduciarios	8.055	8.955
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.	Venta de derechos fiduciarios	14.424	-
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	Venta de derechos fiduciarios	18.458	19.360
LONDOÑO GOMEZ S.A.	Venta de derechos fiduciarios	25.873	16.199
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.	Venta de derechos fiduciarios	15.256	-
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO S.A.	Venta de derechos fiduciarios	10.403	10.403
MENSULA INGENIEROS S.A.	Interés implícito	1.356	761
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Interés implícito	614	-
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA	Interés implícito	29	-
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.	Interés implícito	169	-
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	Interés implícito	1.356	760
LONDOÑO GOMEZ S.A.	Interés implícito	619	-
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.	Interés implícito	614	-
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO S.A.	Interés implícito	1.327	763
MUNICIPIO DE MEDELLIN	Saldo a favor impuesto de industria y comercio	17	-
UAE DIAN ADMON LOCAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	Impuestos	1.853	1.580
<b>Total neto de cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2022 y diciembre 31 de 2021</b>		<b>134.142</b>	<b>78.174</b>

La administración de la Compañía no evidenció indicios que le hagan suponer un posible deterioro ya que las cláusulas contractuales de los negocios prevén el cumplimiento de unos hitos comerciales en los que, para el caso del Lote B2 se espera recibir abonos parciales hasta completar al menos el mínimo garantizado en marzo de 2024; para el Lote B4 el plazo finaliza en junio de 2026 y para el Lote B6 en marzo de 2029.

En cuanto a los lotes denominados ABELARDO CASTRO, EL ARADO/LA FLORIDA, LA MILAGROSA 1/LLANO GRANDE, LA MILAGROSA 2/LLANO GRANDE, SAMARKANDA/EL PORVENIR y SAN CRISTOBAL/SAN CLEMENTE, los abonos parciales

corresponden al 55% de los montos recaudados, con un mínimo garantizado de \$26.500 que debe completarse a más tardar en abril de 2023.

Dentro de los contratos del negocio del Lote B6 y los lotes de Rionegro, se encuentra pactada la pignoración de los derechos fiduciarios como garantía para la compañía del pago de la obligación. Para los negocios de los Lotes B2 y B4, se firmaron como garantías pagarés a nombre de Valores Simesa S.A., y en el orden de prevalencia de pagos en caso de default estando en segundo lugar, luego del banco.

Se reconoció la financiación del 51,14% del negocio del Lote A16 teniendo en cuenta que el porcentaje restante fue cancelado en el mes de septiembre de 2022.

## 8. MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de muebles, enseres y equipo que presenta la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como se muestran a continuación:

### 31 de diciembre de 2022

Muebles y equipos	Saldo a 01/01/2022	Movimientos			Saldo a 31/12/2022
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
Equipo de cómputo					
Costo	20	-	-	-	20
Depreciación acumulada	(17)	-	-	(1)	(18)
Enseres y accesorios					
Costo	2	-	-	-	2
Depreciación acumulada	(2)	-	-	-	(2)
Derecho de uso oficina					
Costo	80	-	-	-	80
Depreciación acumulada	(4)	-	(40)	-	(44)
<b>Total costo muebles y equipos</b>	<b>102</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>102</b>
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(23)</b>	<b>-</b>	<b>(41)</b>	<b>-</b>	<b>(64)</b>
<b>Total muebles y equipos, neto</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>(41)</b>	<b>-</b>	<b>38</b>

### 31 de diciembre de 2021

Muebles y equipos	Saldo a 01/01/2022	Movimientos			Saldo a 31/12/2022
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
Equipo de cómputo					
Costo	17	3	-	-	20
Depreciación acumulada	(16)	-	(1)	-	(17)
Enseres y accesorios					
Costo	2	-	-	-	2
Depreciación acumulada	(2)	-	-	-	(2)
Derecho de uso oficina					
Costo	44	119	-	(83)	80
Depreciación acumulada	(40)	-	(4)	40	(4)
<b>Total costo muebles y equipos</b>	<b>63</b>	<b>122</b>	<b>-</b>	<b>(83)</b>	<b>102</b>
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(58)</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>	<b>40</b>	<b>(23)</b>
<b>Total muebles y equipos, neto</b>	<b>5</b>	<b>122</b>	<b>(5)</b>	<b>(43)</b>	<b>79</b>

## 9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Las siguientes son las inversiones en subsidiarias de Valores Simesa S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

### 31 de diciembre de 2022

Razón social	País	% de participación	Valor inicial de la inversión	Traslado Lotes	Pérdida por método de participación	Retiro de la inversión	Valor final de la inversión
Fideicomiso Lote A16	Colombia	100,00%	-	33.283	-	(33.283)	-
Fideicomiso Lote B6	Colombia	99,50%	-	51.562	-	(51.562)	-
Fideicomiso Lote Distrito Vera B1B2	Colombia	99,50%	23.537	-	(1.829)	-	21.708
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4	Colombia	99,50%	23.455	-	(1.,855)	-	21.600
<b>Total inversiones en subsidiarias</b>			<b>46.992</b>	<b>84.845</b>	<b>(3.684)</b>	<b>(84.845)</b>	<b>43.308</b>

### 31 de diciembre de 2021

Razón social	País	% de participación	Valor inicial de la inversión	Traslado Lotes	Pérdida por método de participación	Retiro de la inversión	Valor final de la inversión
Fideicomiso Lote Abelardo Castro	Colombia	99,74%	13.247	11.825	-	(25.072)	-
Fideicomiso Lote Distrito Vera B1B2	Colombia	99,50%	58.166	-	(1.427)	(33.202)	23.537
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4	Colombia	99,50%	56.083	-	(1.416)	(31.212)	23.455
<b>Total inversiones en subsidiarias</b>			<b>127.496</b>	<b>11.825</b>	<b>(2.843)</b>	<b>(89.486)</b>	<b>46.992</b>

En virtud del Acuerdo Marco de Inversión firmado en diciembre de 2017 encaminado a la venta de los LOTES B1, B2, B3 y B4, en el tercer semestre del año 2019 se constituyeron dos fideicomisos de parqueo o administración inmobiliaria denominados FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2 y FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B3B4; en donde Valores Simesa S.A. participa con un porcentaje del 99,5% y NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. con un 0,5%.

Este Acuerdo Marco de Inversión fue sustituido por el acuerdo privado celebrado entre Valores Simesa S.A. y Negocios y Representaciones S.A.S., como propietarios, y Ménsula S.A., Constructora Colpatria S.A. y Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, como desarrolladores, para la venta de los lotes denominados Lote B2 y Lote B4 en Ciudad Del Río, en enero de 2021.

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se detallan los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Propiedad de inversión	Diciembre 21, 2022	Diciembre 21, 2021
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>113.588</b>	<b>128.059</b>
Ganancia por ajustes al valor razonable	267	-
Pérdida por ajustes al valor razonable	(649)	(2.646)
Traslados y ventas	(84.845)	(11.825)
<b>Saldo al final del período</b>	<b>28.361</b>	<b>113.588</b>

A continuación, se detallan los movimientos realizados durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

### 31 de diciembre de 2022

Tipo de activo	Valor razonable al 31 de diciembre 2021	Ajuste al Valor razonable	Traslados	Valor razonable ajustado
A16	33.283	-	(33.283)	-
B5	28.743	(382)	-	28.361
B6	51.562	-	(51.562)	-
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>113.588</b>	<b>(382)</b>	<b>(84.845)</b>	<b>28.361</b>

Al corte del 31 de diciembre de 2022, se contrató un nuevo avalúo para el lote B5 de Ciudad Del Río, alcanzando durante el 2022 una desvalorización por \$382 en el valor de mercado del lote, reconocidos en resultados del período que se vieron reflejados en los resultados acumulados al cierre.

En el mes de marzo de 2022, se constituyó el fideicomiso de parqueo correspondiente al negocio del Lote B6 y en el mes de septiembre de 2022, se constituyó el fideicomiso de parqueo correspondiente al negocio del lote A16, dando lugar al reconocimiento de las cuentas por cobrar a los desarrolladores de los proyectos inmobiliarios.

### 31 de diciembre de 2021

Tipo de activo	Valor razonable al 31 de diciembre 2020	Ajuste al Valor razonable	Traslados	Valor razonable ajustado
EL ARADO/LA FLORIDA	1.111	-	(1.111)	-
LA MILAGROSA 1/LLANO GRANDE	2.423	-	(2.423)	-
LA MILAGROSA 2/LLANO GRANDE	358	-	(358)	-
SAMARKANDA/EL PORVENIR	4.780	-	(4.780)	-
SAN CRISTOBAL/SAN CLEMENTE	3.153	-	(3.153)	-
A16 82.63%	33.200	83	-	33.283
B5	30.570	(1.827)	-	28.743
B6	52.464	(902)	-	51.562
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>128.059</b>	<b>(2.646)</b>	<b>(11.825)</b>	<b>113.588</b>

Al corte del 31 de diciembre de 2021, se evaluó el comportamiento inmobiliario del sector, según avalúo realizado sobre los lotes ubicados en Ciudad del Río, se evidenció un deterioro por \$2.646 en el valor de mercado de los lotes A16, B5 y B6, reconocidos en resultados del período y que se vieron reflejados en los resultados acumulados al cierre.

### Avalúos técnicos

La actualización del valor razonable de las propiedades de inversión (lotes) fueron realizadas con base en avalúos técnicos efectuados por la empresa FRANCISCO OCHOA AVALUOS S.A.S., en junio y diciembre del 2022, generando para el lote ubicado en Ciudad del Río Lote B5, una valorización al corte de junio y una desvalorización en el mes de diciembre 2022.

La política de Valores Simesa S.A. para la realización de los avalúos técnicos contempla una periodicidad anual, antes del cierre de fin de año. Sin embargo, la Administración de la compañía viene efectuando un avalúo técnico adicional al corte del 30 de junio.

### Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de Valores Simesa S.A., ubicadas en el departamento de Antioquia, para el período terminado al 31 de diciembre del 2022, han sido determinados de acuerdo con las valoraciones realizadas por evaluadores independientes.

Cuando se evidencian cambios significativos al final de cada período, se efectúan avalúos que cumplen con la NIIF 13 del valor razonable. Los avalúos contienen la descripción de las metodologías de valoración utilizadas con la información de los supuestos utilizados en el cálculo de las mismas, como, por ejemplo: tasas de descuento, cálculo de gastos aplicados, descripción de ingresos, entre otros.

Para el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión se aplicaron el enfoque de mercado y método residual, obteniéndose dos valores muy similares. Se adopta el valor del enfoque obtenido por el método residual por cuanto se considera que es el que mejor refleja la condición de valor del predio avaluado y además por cuanto es un valor sensiblemente igual al obtenido por el enfoque de mercado.

La política de la Compañía para la valoración de las propiedades de inversión establece la contratación de los avalúos técnicos, por lo menos una vez al año, antes de finalizar el periodo, con el fin de ajustar el valor razonable de las mismas.

## IMPUESTO DE RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

El impuesto sobre la renta se reconoce de acuerdo con las normas fiscales vigentes como resultado de comparar los ingresos menos los costos y deducciones aceptados fiscalmente y el resultado se compara con las bases mínimas establecidas sobre el patrimonio líquido.

El impuesto diferido crédito y/o débito se calcula sobre las diferencias temporarias que se presentan entre las bases comprensibles fiscales y contables que se esperan se realicen o se liquiden en el futuro.

### Disposiciones fiscales vigentes aplicables a la Compañía:

- a. Para el año gravable 2022 la tarifa del impuesto sobre la renta para las personas jurídicas es del 35% y para el año gravable 2021 la tarifa de impuesto sobre la renta vigente era del 31%.
- b. A partir del año 2020 cuando se liquiden dividendos con cargo a utilidades generadas a partir del primero de enero de 2017 que no hayan sido decretados en calidad de exigibles hasta el treinta y uno de diciembre de 2019, se aplicará un gravamen del 10% a los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en Colombia en el evento que el monto distribuido sea superior a 300 UVT (equivalente a \$11.401 en 2022) cuando tales dividendos hayan sido gravados en cabeza de las sociedades que los distribuyen. Para las sociedades nacionales el gravamen establecido es del 7,5% cuando tales dividendos hayan sido gravados en cabeza de las sociedades que los distribuyen. Para las personas naturales no residentes en Colombia y para las sociedades extranjeras el gravamen es del 10% cuando tales dividendos hayan sido gravados en cabeza de las sociedades que los distribuyen.

Cuando las utilidades que generen los dividendos no hayan sido gravadas en cabeza de las sociedades que las distribuye, la tarifa para los accionistas es del 35% a partir del 2022.

### Créditos fiscales

De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, a partir de 2017 el plazo máximo para la compensación de pérdidas fiscales es de 12 años siguientes al año en la cual se generó la pérdida.

Los excesos de renta presuntiva sobre renta ordinaria obtenidos a partir del año gravable 2007 podrán compensarse con las rentas líquidas ordinarias determinadas dentro de los cinco (5) años siguientes.

Las pérdidas de las sociedades no serán trasladables a los socios. Las pérdidas fiscales originadas en ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional y en costos y deducciones que no tengan relación de causalidad con la generación de la renta gravable, en ningún caso podrán ser compensadas con las rentas líquidas del contribuyente.

Por mandato de la Asamblea de accionistas celebrada el día 16 de marzo del año 2022, se autorizó trasladar de adopción por primera vez las utilidades ya realizadas por la suma de \$4.561 y con esta partida enjugar las pérdidas del año 2021.

El movimiento de las pérdidas de la Compañía al cierre de diciembre 2022 es el siguiente:

<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>(4.561)</b>
Traslado de la pérdida del ejercicio del año 2021 a utilidades acumuladas	4.561
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(778)</b>
Ajuste a pérdidas fiscales de periodos anteriores	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(778)</b>

#### 11.1. Importes reconocidos en el estado de resultados:

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuesto corriente		
Vigencia fiscal	-	314
<b>Total de impuesto corriente</b>	<b>-</b>	<b>314</b>
Impuesto diferido		
Vigencia fiscal	1.798	(542)
<b>Total de impuesto diferido</b>	<b>1.798</b>	<b>(542)</b>
<b>Total Impuesto de Renta</b>	<b>1.798</b>	<b>(228)</b>

#### 11.2 Cambios introducidos por la Ley 2277 de 2022 - Reforma tributaria para la igualdad y la justicia social

Los cambios normativos más significativos para las sociedades nacionales introducidos por la Ley 2277 de 2022 que se oficializó el 13 de diciembre de 2022, por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social y se dictan otras disposiciones, son los siguientes:

- 1) La tarifa del impuesto sobre la renta continua en el 35%, sin embargo, se incrementa la sobretasa a las instituciones financieras a 5 puntos porcentuales sobre dicha tarifa por los años 2023 a 2027. Esta sobretasa solo será aplicable a dichas instituciones cuando generen una renta líquida gravable en el respectivo año, igual o superior a 120.000 UVT.
- 2) A partir del período gravable 2023, se elimina el impuesto de industria y comercio como descuento tributario en el impuesto sobre la renta; este gravamen sólo podrá tomarse como deducción.
- 3) Se establece una tasa mínima de tributación calculada sobre la utilidad financiera, la cual no podrá ser inferior al 15%; en caso de serlo se incrementará en los puntos porcentuales requeridos para alcanzar la tasa efectiva indicada.
- 4) Se disminuye el porcentaje de acciones en circulación inscritas en Bolsa que se consideran ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional al momento de su enajenación del 10% al 3%.
- 5) Se elimina el ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional por la distribución de utilidades en acciones.
- 6) Se establece como no deducible los pagos por afiliaciones a clubes sociales, gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta, gastos personales de los socios, partícipes, accionistas, clientes y/o sus familiares.
- 7) Se elimina la deducción por donaciones o inversiones en investigación, desarrollo tecnológico e innovación.
- 8) Se incrementa la tarifa de impuesto a los dividendos para personas jurídicas nacionales del 7,5% al 10%. En el caso de entidades extranjeras la tarifa aumento del 10% al 20%.
- 9) Se incrementa la tarifa de ganancia ocasional para sociedades nacionales y extranjeras del 10% al 15%.
- 10) Se define una reducción del 60% de la tasa de interés moratoria y la sanción por extemporaneidad para las obligaciones tributarias que se paguen o suscriban hasta el 30 de junio de 2023.

- 11) Se crean reglas para la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios mediante factura para quienes incumplan con la obligación de declarar. Se deroga el artículo 616 - 5 del E.T.
- 12) Se modifican los topes de la sanción por no enviar información, enviarla con errores o enviarla extemporáneamente.
- 13) Se crea el concepto "Ingreso en especie", el cual dispone que los pagos que se efectúen a terceras personas por la prestación de servicios o adquisición de bienes destinados al contribuyente o a su cónyuge, o a personas vinculadas serán ingreso a favor del beneficiario.
- 14) Para las sociedades nacionales y sus asimiladas, los establecimientos permanentes de entidades del exterior y las personas jurídicas extranjeras con o sin residencia en el país contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, el valor de los ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios previstos en el presente artículo, no podrá exceder el tres por ciento (3%) anual de su renta líquida ordinaria antes de detraer las deducciones especiales contempladas por el artículo 259-I del E.T.

### 11.3. Otras revelaciones

#### a. Explicación del gasto impuesto de renta y ganancia contable

El impuesto sobre la renta de la Compañía difiere del importe teórico que se habría obtenido empleando la tarifa de impuestos aplicable a la utilidad antes de impuestos como se describe a continuación.

La siguiente es una conciliación de la ganancia contable vs el gasto impuesto de renta y ganancia ocasional:

Conciliación de la tasa impositiva	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Utilidad contable	1.020	(4.789)
Tasa impositiva aplicable	35%	31%
Impuesto aplicable con tasa nominal	357	(1.485)
Gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	17	5.765
(Ingreso) contable y no fiscal para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	(445)	(196)
(Gasto) fiscal y no contable para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	3	(3.465)
Valor no realizado de instrumentos financieros	-	-
Diferencias de bases	-	-
Otras deducciones fiscales	1.866	6
Efecto por tasa impositiva en otros países	-	-
<b>Pérdida (Ganancia) líquida</b>	<b>2.461</b>	<b>(2.679)</b>
Renta presuntiva	-	-
Renta líquida gravable	-	-
Total impuesto de renta corriente	-	-
Ganancia ocasional	-	314
Impuesto diferido	1.798	(542)
<b>Total impuesto de renta corriente y diferido</b>	<b>1.798</b>	<b>(228)</b>
<b>Tasa efectiva de tributación</b>	<b>176,3%</b>	<b>4,8%</b>

### 11.4. Impuesto diferido, neto

#### Resumen

#### b. Efecto neto del impuesto diferido

Resumen impuesto diferido en cuentas de balance	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuesto diferido pasivo	11.668	9.870
<b>Neto impuesto diferido</b>	<b>11.668</b>	<b>9.870</b>

## c. Movimiento impuesto diferido pasivo

	Diciembre 31, 2021	Efecto en Estado de Resultados	Diciembre 31, 2022
Impuesto diferido pasivo:			
Propiedades de inversión	9.870	1.798	11.668
<b>Total impuesto diferido neto</b>	<b>9.870</b>	<b>1.798</b>	<b>11.668</b>

## 12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Comprenden todo tipo de retribuciones que Valores Simesa S.A. proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios:

El detalle de prestaciones sociales por pagar es el siguiente:

Beneficios a empleados	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Corto plazo		
Vacaciones	27	19
Cesantías e intereses	7	2
<b>Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo</b>	<b>34</b>	<b>21</b>

## 13. CUENTAS POR PAGAR Y OTROS PASIVOS

El detalle de cuentas por pagar y otros pasivos es el siguiente:

Cuentas por pagar y otros pasivos	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Cuentas por pagar	1	18
Dividendos (1)	2.558	2.458
Retenciones y aportes laborales	6	10
Otras cuentas por pagar	-	276
<b>Total otros pasivos</b>	<b>2.565</b>	<b>2.762</b>

(1) Corresponde a los saldos pendientes de pago de años anteriores que no han sido reclamados por los accionistas.

## 14. PASIVOS DE CONTRATOS

La Compañía ha reconocido los siguientes ingresos como pasivos de contratos:

Pasivos de contratos	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Ingresos recibidos por anticipado	-	3.150
<b>Total pasivos de contratos</b>	<b>-</b>	<b>3.150</b>

La compañía, suscribió un Contrato de Promesa de Compraventa (en firme) celebrado entre Valores Simesa S.A. y Negocios y Representaciones S.A.S., como La Promitente Vendedora, y Londoño Gómez S.A.S., Arquitectura y Concreto S.A.S., Viviendas y Proyectos S.A.S., como Las Promitentes Compradoras, para la venta del lote denominado Lote B6 del Plan Parcial Gran Manzana Simesa y/o la unidad de actuación denominada UNIDAD DE GESTIÓN ERECOB6, que al 31 de diciembre de 2021 formaba parte de las Propiedades de Inversión de la compañía.

Como contraprestación a favor de Valores Simesa por el Lote B6, según condiciones contractuales, se estableció el Valor Mínimo Garantizado, esto es, sesenta y seis mil ciento cincuenta millones de pesos (\$66.150) definido para el lote y un porcentaje del total de los ingresos netos por ventas del 22%.



El valor mínimo garantizado se deberá cancelar dentro de los 90 meses luego de la firma del contrato que fue el día 26 de octubre de 2021, por lo que, al corte de los presentes estados financieros, se recibió el pago de la primera cuota por \$3.150 millones:

Mes	Mínimo Garantizado
1	\$3.150
6	\$3.150
54	\$10.000
66	\$13.300
78	\$13.300
90	\$23.250
<b>Mínimo Total Garantizado</b>	<b>\$66.150</b>

Al 31 de marzo de 2022 se efectuó el cruce del anticipo de los \$3.150 registrado en el último trimestre de 2021 con el reconocimiento de la cuenta por cobrar correspondiente al negocio del Lote B6, posterior a la constitución del fideicomiso de parqueo.

## 15. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado es el siguiente:

Capital social	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Acciones autorizadas	1.066.945.606	1.066.945.606
Acciones por suscribir	1.014.161.784	1.014.161.784
Acciones suscritas y pagadas:		
Ordinarias con valor nominal de 2,39 pesos	52.783.822	52.783.822
Acciones propias readquiridas	27.139.079	25.055.611
<b>Total acciones en circulación</b>	<b>25.644.743</b>	<b>27.728.211</b>
<b>Capital suscrito y pagado (valor nominal) (1)</b>	<b>126.153.335</b>	<b>126.153.335</b>

(1) Cifra expresada en pesos colombianos

## 16. RESERVAS

Las reservas estaban constituidas así:

Concepto	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Reserva legal (1)	64	64
Reserva para readquisición de acciones (2)	1.642	9.029
Por apropiación de utilidades líquidas (3)	149.417	160.017
<b>Total reservas</b>	<b>151.123</b>	<b>169.110</b>

(1) En cumplimiento del artículo 452 del Código de Comercio de la República de Colombia, el cual establece que las sociedades anónimas constituirán una reserva legal que ascenderá por lo menos al cincuenta por ciento del capital suscrito, formada con el diez por ciento de las utilidades netas de cada ejercicio. La constitución de dicha reserva será obligatoria hasta cuando ésta alcance el 50% del capital suscrito.

La reserva legal cumple con dos objetivos especiales, incrementar y mantener el capital de la Compañía y absorber pérdidas que se generen en la operación. Por lo anterior, su valor no se podrá distribuir en dividendos para los accionistas.

- (2) Por mandato de la Asamblea de Accionistas celebrada el día 11 de marzo del año 2020, se llevó a cabo la apropiación para la reserva para readquisición de acciones por un monto de \$17.650 millones, suma trasladada de las utilidades acumuladas de la Compañía.

Igualmente, en esta misma Asamblea de Accionistas, se autorizó la readquisición de acciones de la compañía, en una o varias ofertas, hasta por un monto máximo de veinte mil millones de pesos (\$20.000). El reconocimiento contable de esta readquisición se realizó con cargo a la reserva conformada para este propósito.

Además, en esta reunión se definieron los lineamientos que debía seguir el proceso de readquisición de acciones y ordenó a la Junta Directiva la elaboración, aprobación y consiguiente expedición del Reglamento de Readquisición puesto a disposición de los accionistas desde el día 23 de julio de 2021.

Así las cosas, luego de la valoración de la empresa, realizada por S.B.I. Banca de Inversión S.A., se determinó que la Sociedad readquiriría hasta un millón trescientos noventa y ocho mil novecientos veintiocho (1.398.928) acciones, acciones que se encuentran totalmente liberadas según reglamento de readquisición.

La vigencia de esta oferta empezó el 05 de agosto y finalizó el 05 de octubre de 2021, las acciones readquiridas en ese proceso fueron de 1.279.732 acciones por las que se pagó un monto de \$10.978 millones.

En la asamblea del 16 de marzo del 2022 se autorizó una readquisición de acciones hasta por un monto de \$19.600 millones. Durante los meses de agosto, septiembre y octubre de 2022 se realizó readquisición de acciones por valor de \$17.987 millones.

Las acciones readquiridas en los diferentes procesos de readquisición realizados por la sociedad suman un total de 27.139.079.

- (3) En la Asamblea de Accionistas celebrada el día 16 de marzo del año 2022, se aprobó cambiar la destinación de la reserva a disposición del máximo órgano social en la suma de \$10.600 millones, con el fin de trasladarla a la reserva para readquisición de acciones.

En la Asamblea de Accionistas del 16 de marzo de 2021, se aprobó la apropiación de la utilidad realizada que fue reclasificada del ORI para reservas a disposición de la Asamblea por \$118 millones.

De la clasificación de las reservas patrimoniales no líquidas gravadas al 31 de diciembre de 2021, se ponen a disposición del Máximo Órgano \$10.310 millones como reservas líquidas gravadas de la negociación de los lotes que hacían parte del fideicomiso denominado Lote Abelardo Castro - Lote A-C y que fueron vendidos en el segundo trimestre del año.

## 17. RESULTADO INTEGRAL ACUMULADO

---

En la Asamblea de accionistas celebrada el día 16 de marzo del año 2021, se autorizó trasladar de las utilidades retenidas de adopción por primera vez realizadas, la suma de \$12.434 millones y con esta partida enjugar las pérdidas del ejercicio económico del año 2020.

Por mandato de la Asamblea de accionistas celebrada el día 16 de marzo del año 2022, se autorizó trasladar de las utilidades retenidas de adopción por primera vez realizadas, la suma de \$4.561 millones, y con esta partida enjugar las pérdidas del ejercicio económico del año 2021.

En Asamblea de Accionistas extraordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2022, aprobó tomar de la Reserva generada por los resultados acumulados por proceso de convergencia a las NIIF, que corresponden a utilidades retenidas líquidas no gravadas, la suma

de \$2.651 millones y repartirlos como dividendo en efectivo a razón de \$103,37 pesos por acción, pagaderos en una sola cuota a partir del 4 de noviembre de 2022, para las 25.644.743 acciones en circulación, teniendo en cuenta la fecha exdividendo.

## 18. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios con corte al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Arrendamientos	204	352
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>204</b>	<b>352</b>

## 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Gastos generales	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuestos y tasas (1)	783	1,254
Otros honorarios	235	231
Comisión fiduciaria	187	160
Asesoría jurídica	132	115
Honorarios Revisoría Fiscal y Junta Directiva	113	117
Gastos legales	96	4
Contribuciones y afiliaciones	90	96
Mantenimiento y reparaciones (2)	49	640
Gastos de representación	45	45
Otros	16	51
Base de datos	9	8
Publicidad	8	6
Servicios de aseo y vigilancia	7	12
Servicios públicos	6	7
Transporte	2	3
<b>Total gastos administrativos</b>	<b>1.779</b>	<b>2.749</b>
<b>Amortización y depreciación</b>		
Depreciación de muebles y equipos	1	1
Amortización por derecho de uso	40	3
<b>Total amortización y depreciación</b>	<b>41</b>	<b>4</b>
<b>Total gastos generales</b>	<b>1.820</b>	<b>2.753</b>

(1) Disminuye el rubro de impuestos por el menor pago de prediales debido a la venta de los lotes de Rionegro.

(2) Disminuyen notablemente los Gastos de mantenimiento pues en el período 2021 se tenía un rubro alto por la construcción de la conexión vial de la Carrera 43G con Calle 19 en terrenos de Holasa para mejorar la movilidad del sector, que en el año 2022 no se ha tenido.

## 20. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los gastos laborales incurridos durante los años 2022 y 2021 se detallan como sigue:

Gastos por beneficios a los empleados	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Salario integral	237	309
Sueldos	73	28
Vacaciones	38	15
Aportes por pensiones	31	22
Aportes caja compensación familiar, ICBF y SENA	19	24
Aportes por salud	15	19
Cesantías	7	2
Intereses sobre cesantías	1	-
Otros beneficios a empleados	1	1
Prima legal	7	2
Bonificaciones (1)	-	270
<b>Total gastos laborales</b>	<b>429</b>	<b>692</b>

(1) Corresponde a bonificación por retiro de personal a inicios del año 2021.

## 21. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

Los ingresos y gastos financieros incurridos en diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Ingresos financieros (2)	1.551	275
Intereses Implícitos (1)	5.337	3.468
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>6.888</b>	<b>3.743</b>
Costos financieros		
Interés por arrendamiento derecho de uso	(3)	-
Otros intereses	-	(7)
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros	(28)	(7)
Pérdida valor razonable CDT	-	-
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(31)</b>	<b>(14)</b>
<b>Ingresos financieros, netos</b>	<b>6.857</b>	<b>3.729</b>

(1) Producto de la negociación de los Lotes B2, B4, B6, A16 y Los Lotes de Rionegro, señalados en la NOTA 7 CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES, al mes de diciembre de 2022, se generaron intereses reconocidos en el estado de resultados.

(2) El incremento corresponde en los rendimientos generados por las inversiones negociables, que vienen aumentando por el traslado de los saldos de los CDT liquidados.

### Otros ingresos

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Recobros y recuperaciones (1)	274	79
<b>Total otros ingresos</b>	<b>274</b>	<b>79</b>

(1) Corresponde a la recuperación de gastos del impuesto predial estimado.

## 22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

---

De acuerdo con lo pactado en el acuerdo privado celebrado para la venta de los lotes B2 y B4 al grupo desarrollador conformado por Ménsula S.A., Constructora Colpatría S.A. y Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, durante los meses de enero y febrero de 2023 se llevará a cabo la cesión de los derechos fiduciarios del lote B2 dentro del Fideicomiso Distrito Vera B1B2.

Igualmente, acorde a lo establecido en la promesa de cesión de derechos del lote A16, se está tramitando la división del predio en dos matrículas inmobiliarias, donde con una de ellas se constituirá un nuevo fideicomiso de parqueo en el que Valores Simesa y Conaltura serán Fideicomitentes, mientras que con la otra matrícula que continuará haciendo parte del Fideicomiso Lote A16, se cederán el 100% de los derechos fiduciarios Parque Arauco y Hasta Capital, toda vez que en octubre de 2022, se recibió la totalidad del precio acordado por el equivalente a dicho porcentaje de la unidad de gestión A16.

Los estados financieros de Valores Simesa S.A., correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por la Junta Directiva el día 10 de febrero de 2023.