

**ASAMBLEA
GENERAL
ORDINARIA
DE ACCIONISTAS**

**VALORES
SIMESA S.A.**

2022

2

Junta Directiva

Juan Guillermo Noreña Mejía
Alejandro Aguilar Vargas
Lina Marcela Barón Fonseca
Juan Carlos Duque Ramírez
Mauricio Toro Zuluaga

Gerente

Carlos Felipe Trujillo Gómez

Representantes Legales Suplentes

María Alejandra Castaño Gómez
Alejandro Aguilar Vargas

Contador

RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.
Luis Jaime Gallego Sierra

Revisor Fiscal

PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Lined Johanna Ramírez Borbón

CONTENIDO

Informe de Gestión Año 2022	4
Informe Anual de Gobierno Corporativo 2022	8
Certificación del Representante Legal y Contador sobre los Estados Financieros Separados	17
Informe del Revisor Fiscal sobre los Estados Financieros Separados	18
Estados Financieros Separados	24
Certificación sobre Cumplimientos Legales y del Código de Comercio	59
Certificación del Representante Legal y Contador sobre los Estados Financieros Consolidados	62
Informe del Revisor Fiscal sobre los Estados Financieros Consolidados	63
Estados Financieros Consolidados	65



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

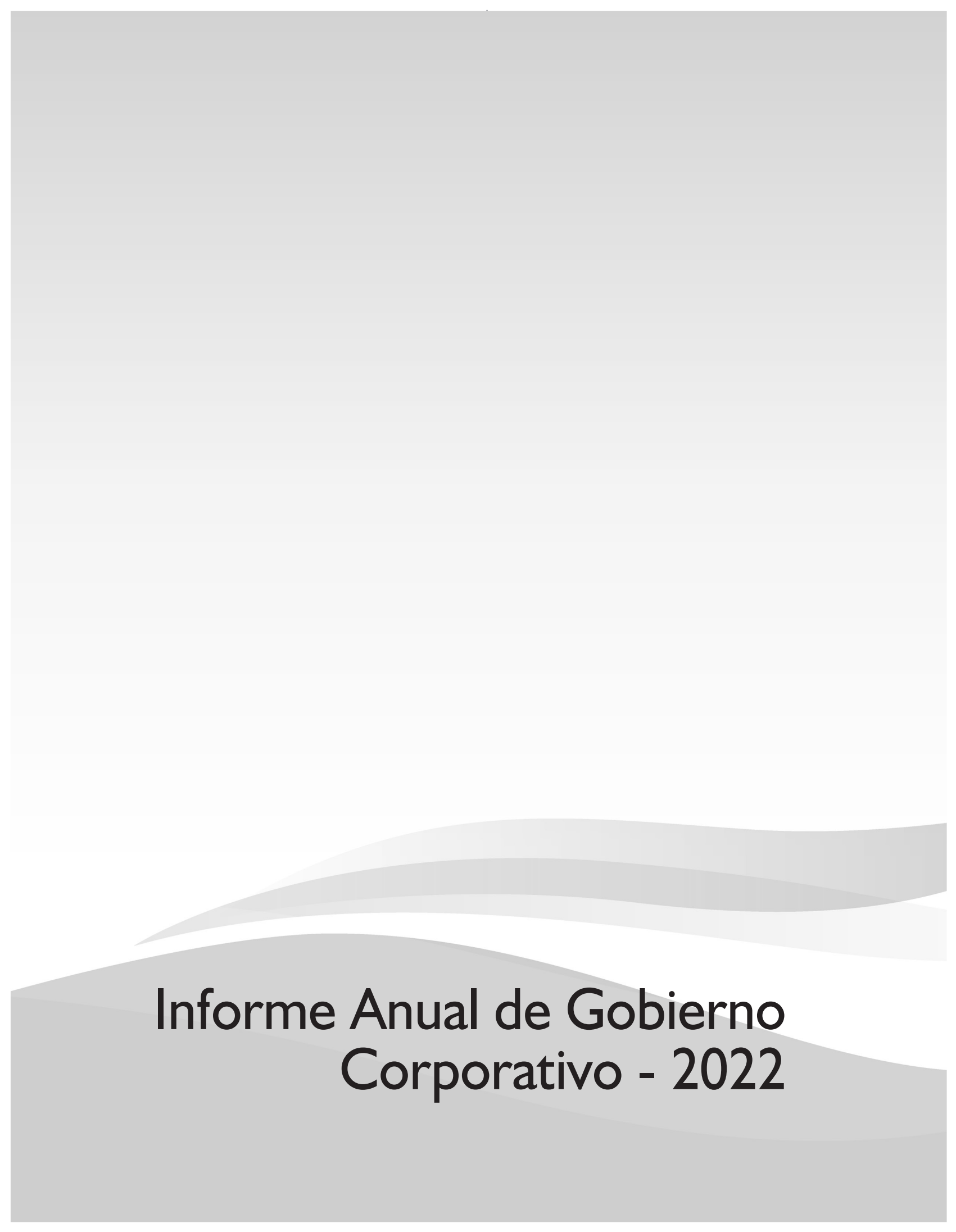
De los Señores Accionistas,



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.

The background of the page is white with several overlapping, wavy, grey shapes at the bottom, creating a sense of movement and depth. The shapes are in various shades of grey, from light to dark, and they flow from left to right across the bottom third of the page.

Informe Anual de Gobierno Corporativo - 2022

Informe Anual de Gobierno Corporativo - 2022

INTRODUCCIÓN

La administración de Valores Simesa S.A. en adelante, Valores Simesa y/o la Sociedad, presenta a la Asamblea General de Accionistas el Informe Anual de Gobierno Corporativo, el cual tiene por propósito explicar el funcionamiento del Gobierno Corporativo respecto de las gestiones desarrolladas por la Sociedad durante el 2022, así como exponer los cambios más relevantes presentados durante el ejercicio.

I. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

a. Capital

El capital social al 31 de diciembre de 2022 es:

Acciones Suscritas (ordinarias)		52.783.822
Acciones en Circulación (ordinarias)		25.644.743
Valor Nominal	\$	2,39
Acciones Readquiridas		27.139.079
Acciones en Reserva		1.014.161.785

b. Accionistas

El siguiente cuadro contiene los titulares de participaciones accionarias significativas de la Sociedad:

Nombre Accionista	Acciones	% Participación
Banca de Inversión Bancolombia S.A.	17.010.873	66,33
Negocios y Representaciones S.A.S.	3.452.966	13,46

La Sociedad cuenta con 2.438 accionistas, de los cuales el 95,48% son personas naturales

Teniendo en cuenta la importancia que tiene para la Sociedad este grupo de interés, en su página web hay un espacio informativo de consulta para los accionistas.

c. Acciones de las que directamente o indirectamente, a través de sociedades u otros vehículos, sean propietarios los miembros de la Junta Directiva y de los derechos de voto que representan. Durante el año 2022, ningún miembro de la Junta Directiva tuvo, de manera directa o indirecta, acciones de la Sociedad.

d. Relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de las participaciones significativas y la Sociedad. Valores Simesa es copropietaria con Negocios y Representaciones S.A.S. del Fideicomiso Distrito Vera B1B2, Fideicomiso Distrito Vera B3B4 y Fideicomiso Lote B6, poseyendo Negocios y Representaciones S.A.S el 0,5% de participación y Valores Simesa el 99,5% en dichos activos.

e. Negociaciones que los miembros de la Junta Directiva o de la alta gerencia han realizado con las acciones y los demás valores emitidos por la Sociedad. Durante el 2022 no existieron negociaciones de esta naturaleza.

f. Síntesis de los acuerdos entre accionistas de los que se tenga conocimiento. A la fecha la Sociedad no ha sido notificada de la suscripción de ningún acuerdo de accionistas.

g. Acciones propias en poder de la Sociedad y emisiones durante el período. A la fecha la Sociedad tiene 27.139.079 acciones propias readquiridas, de las cuales en el 2022 se readquirieron 2.083.468. Durante el 2022, no se emitieron acciones.

II. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN

a. Asamblea General de Accionistas

El 16 de marzo de 2022 se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en la cual participaron el 83,73% de las acciones en circulación, y cuya convocatoria fue realizada a través de El Colombiano, periódico de amplia circulación nacional y en la página Web de Valores Simesa.

De conformidad con las disposiciones contenidas en los Estatutos Sociales, la convocatoria a la reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas se realizó con la debida antelación, término durante el cual, los documentos y demás comprobantes exigidos por la ley para el ejercicio del derecho de inspección estuvieron a disposición de los accionistas en las oficinas de la administración.

Dentro de las decisiones adoptadas por los accionistas en la mencionada reunión se destacan las siguientes:

- Aprobación del Informe de Gestión del Gerente y de la Junta Directiva, el Informe Anual de Gobierno Corporativo del año 2021, así como los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2021 debidamente dictaminados.
- Aprobación de la reasignación parcial de los resultados acumulados por convergencia a las NIIF.
- Propuesta de cambio de destinación de la reserva a disposición del máximo órgano social y proyecto de Readquisición de Acciones.
- Designación de los miembros de la Junta Directiva para el período 2022-2023 y asignación de honorarios.
- Designación de la firma PwC Contadores y Auditores Ltda., como Revisores Fiscales para el período 2022-2023 y asignación de honorarios.

El 22 de septiembre de 2022 se llevó a cabo Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la cual participaron el 81,95% de las acciones en circulación, y cuya convocatoria fue realizada a través de El Colombiano, periódico de amplia circulación nacional y en la página Web de Valores Simesa. Dentro de los temas a tratar se encontraba la designación de un miembro de Junta Directiva y la presentación y propuesta para el manejo de un conflicto de interés.

Finalmente, el 28 de octubre de 2022 se celebró una nueva Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la cual participaron el 81,33% de las acciones en circulación, convocada de la misma forma que la anteriores. Los temas tratados fueron: Propuesta de reparto de dividendos, designación de un miembro vacante de la Junta Directiva y la presentación y propuesta para el manejo de un conflicto de interés.

b. Composición de la Junta Directiva

De conformidad con los Estatutos Sociales, la Junta Directiva es elegida por períodos de un año y se encuentra conformada por 5 miembros, todos principales, de los cuales 3 cumplen con los criterios de independencia establecidos en el Código de Buen Gobierno de la Compañía y en la Ley.

Ninguno de los miembros de la Junta Directiva es empleado de la Compañía. El Presidente de la Junta Directiva es miembro independiente.

El siguiente cuadro contiene la composición de la Junta Directiva de la Sociedad:

Director	Calidad	Fecha de Primer Nombramiento
Juan Guillermo Noreña Mejía	Miembro Independiente Presidente Junta Directiva	Febrero 25, 2004
Juan Carlos Duque Ramírez	Miembro Independiente	Febrero 25, 2010

Mauricio Toro Zuluaga	Miembro Independiente	Marzo 12, 2018
Pablo Muñoz Toro (1)	Miembro Patrimonial	Marzo 11, 2020
Alejandro Aguilar Vargas	Miembro Patrimonial	Octubre 28, 2022
Lina Marcela Barón Fonseca	Miembro Patrimonial	Marzo 16, 2021

(1) Renunció en agosto de 2022

c. Hojas de Vida

Las hojas de vida de los miembros de la Junta Directiva pueden ser consultadas en la página web www.valoressimesa.com.

d. Funciones

El detalle de las funciones de la Junta Directiva y del Comité de Auditoría puede ser consultado en los Estatutos de la Sociedad, el Código de Buen Gobierno y en el Reglamento de Funcionamiento de la Junta Directiva los cuales se encuentran publicados en la página Web www.valoressimesa.com.

e. Cambios en la Junta Directiva durante el ejercicio

En el 2022 se designó como miembro de la Junta Directiva al doctor Alejandro Aguilar Vargas, en reemplazo del doctor Pablo Muñoz Toro, quien presentó su renuncia en el mes de agosto.

f. Políticas aprobadas por la Junta Directiva durante el período

No se aprobaron nuevas políticas o manuales, ni efectuó cambios en las políticas, manuales o reglamentos existentes.

g. Proceso de nombramiento de los miembros de Junta Directiva

El Código de Buen Gobierno establece las normas sobre elección, conformación, competencias, principios de actuación, responsabilidades, criterios de selección y limitaciones de los candidatos a integrar la Junta Directiva.

Para el proceso de selección y nombramiento de los miembros de la Junta Directiva, Valores Simesa atiende a los criterios de competencia profesional, idoneidad y reconocida solvencia moral. De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales, las facultades de nominación y designación de los miembros de la Junta Directiva están radicadas directamente en la Asamblea General de Accionistas.

La administración de la Sociedad exige que la persona postulada haga una declaración sobre la no existencia de incompatibilidades e inhabilidades con el cargo de administrador.

h. Política de Remuneración de la Junta Directiva

El Reglamento Interno de la Junta Directiva establece que la Asamblea de Accionistas fijará la remuneración de los miembros de la Junta Directiva. Así mismo, el Código de Gobierno Corporativo dispone que la Asamblea de Accionistas fija la remuneración en consideración al número, calidad de sus integrantes, responsabilidades y tiempo requerido, en forma tal que dicha remuneración atienda adecuadamente el aporte que la Sociedad espera de sus Directores.

El pago de la remuneración de los miembros de la Junta Directiva se realiza por reunión asistida. Adicionalmente, los miembros que tienen participación en alguno de los comités de apoyo reciben una remuneración adicional por su participación y asistencia a las respectivas reuniones.

Al momento de fijar la remuneración, la Asamblea de Accionistas tiene en consideración, la estructura de la Sociedad, las responsabilidades de los miembros de la Junta Directiva y las calidades personales y profesionales de sus miembros.

i. Remuneración de la Junta Directiva

De acuerdo con lo aprobado en la Reunión Ordinaria de la Asamblea General de Accionistas, fueron pagados honorarios equivalentes a la suma de 1,5 veces el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2022, esto es la suma de \$1.500.000 por reunión asistida. Esa misma suma fue recibida por los miembros de la Junta Directiva que hacen parte de los comités de apoyo por reunión asistida.

j. Asistencia a las reuniones de Junta Directiva

Durante el año 2022 se celebraron cinco (5) reuniones ordinarias y dos (2) reuniones extraordinarias de la Junta Directiva y en todas éstas se contó con el quórum requerido por las disposiciones legales y estatutarias para deliberar y decidir válidamente. En los eventos de inasistencia se presentaron las razones pertinentes, las cuales se consideraron justificadas por el máximo órgano de la administración.

La información sobre quórum y datos de asistencia a las reuniones de Junta Directiva es la siguiente:

Fecha	Reunión	Asistencia Miembros Junta Directiva	Quórum
Febrero 10, 2022	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Pablo Muñoz Toro Mauricio Toro Zuluaga Lina Marcela Barón Fonseca	100%
Abril 21, 2022	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Pablo Muñoz Toro Mauricio Toro Zuluaga Lina Marcela Barón Fonseca	100%
Julio 21, 2022	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Pablo Muñoz Toro Mauricio Toro Zuluaga	80%
Agosto 26, 2022	Extraordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga Lina Marcela Barón Fonseca	80%
Septiembre 6, 2022	Extraordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga	60%
Octubre 11, 2022	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga	60%
Diciembre 16, 2022	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga Alejandro Aguilar Vargas	80%

k. Presidente de la Junta Directiva

De conformidad con los estatutos sociales, la Junta Directiva elegirá a su presidente dentro de sus miembros. En las reuniones de la Junta Directiva el doctor Juan Guillermo Noreña Mejía, miembro independiente, cumple las funciones de Presidente.

Miembros de la Junta Directiva que hacen parte de este Comité:

- Juan Carlos Duque Ramírez Miembro Independiente de la Junta Directiva

Miembros Externos:

- Rafael Obregón Herrera Miembro Externo
- Fernando Duque Becerra Miembro Externo
- Luis Alfonso Díez Parra Miembro Externo
- Carlos Guillermo Posada González Miembro Externo

El Comité Inmobiliario sesionó durante el año 2022, considerando los asuntos de su competencia en cinco (5) reuniones y en éstas se contó con el quórum requerido para deliberar y decidir válidamente.

Entre otros, los asuntos tratados en el Comité Inmobiliario fueron el análisis de la estrategia del negocio inmobiliario, la evaluación de las propuestas recibidas para la venta de lotes, la aprobación del informe de avalúos de las propiedades de inversión y la revisión de los avances de las negociaciones de lotes de la compañía.

n. Relaciones durante el año de la Junta Directiva con el Revisor Fiscal, analistas financieros, bancas de inversión y agencias de calificación.

Durante el 2022, la Revisoría Fiscal estuvo presente en las cuatro (4) reuniones que se llevaron a cabo del Comité de Auditoría. No hubo presencia de la Revisoría Fiscal en ninguna reunión de la Junta Directiva, ni en el Comité Inmobiliario, ni presencia de analistas financieros, bancas de inversión o agencias de calificación. En la reunión ordinaria del 22 de julio de 2022, SBI Banca de Inversión intervino en el punto relacionado con la presentación de la valoración de la compañía con fines al proceso de readquisición de acciones, sin participar en el resto de la reunión.

o. Asesorías Externas

Durante el 2022, la Junta Directiva de la Sociedad no recibió asesorías externas, capacitaciones o conversatorios.

p. Información enviada a la Junta Directiva

Toda la información a la que tuvieron acceso los miembros de la Junta Directiva fue enviada directamente por el Gerente de la Compañía a los correos electrónicos de dichos miembros y/o entregada personalmente por la administración de la Sociedad.

III. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

a. Atribuciones de la Junta Directiva - Comité de Auditoría

De acuerdo con lo establecido por el Código de Bueno Gobierno, la Compañía no podrá celebrar operaciones con su matriz o con partes relacionadas que impliquen un conflicto de interés, por ello, Valores Simesa ha regulado en su Reglamento Interno de Funcionamiento de la Junta Directiva, el Código de Ética y el Código de Buen Gobierno los mecanismos para la resolución de situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a los miembros de la Junta Directiva y demás administradores de la Sociedad.

Así mismo, el Código de Buen Gobierno establece los parámetros para la prevención, manejo y resolución de conflictos de interés que se presente entre los directores, los administradores y funcionarios de la Sociedad, los Accionistas y entre partes vinculadas.

Sin perjuicio de lo anterior, no se requerirá autorización expresa por parte de la Junta Directiva, para la realización de las operaciones vinculadas recurrentes propias del giro ordinario realizadas en virtud de contratos de adhesión, o contratos marco generales, cuyas condiciones están perfectamente estandarizadas, se aplican de forma masiva, y son ejecutadas a precios de mercado, fijados con carácter general por quien actúa como suministrador del bien o servicio del que se trate, y cuya cuantía individual no sea relevante para la Sociedad.

b. Detalle de las operaciones con Partes Vinculadas

Durante el 2022, no se presentaron operaciones con Partes Vinculadas.

c. Conflictos de Interés presentados y actuaciones

En el 2022, los miembros de Junta Directiva, empleados del Grupo Bancolombia, manifestaron estar incurso en conflicto de interés para decidir sobre la eventual aprobación de la negociación del Lote B3 en Ciudad Del Río, toda vez que Bancolombia S.A., empresa del mismo conglomerado económico sería el comprador en la negociación. En consecuencia, la Junta ordenó citar de manera extraordinaria a la Asamblea de Accionistas para dirimir la mejor manera de resolver el conflicto, reunión que se llevó a cabo el pasado 28 de octubre de 2022. Dicha negociación, a la fecha de este informe no ha tenido avances y por tanto no se ha autorizado su realización.

IV. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS

La Sociedad cuenta con un mapa de riesgos para la identificación y seguimiento de los riesgos financieros y no financieros a los que está expuesta.

Los empleados de la Sociedad bajo el principio de autocontrol, deberán identificar, evaluar, medir, controlar, monitorear y reportar los riesgos de la Sociedad, definiendo las metodologías y asegurar que la administración de riesgos sea consistente con los límites máximos de exposición a cada riesgo identificado y definido por la Junta Directiva.

La Junta Directiva supervisa la efectividad de los distintos componentes del ambiente de control, la gestión de riesgos, sistemas de control interno, información, comunicación y monitoreo de la Sociedad, a través del Comité de Auditoría.

La labor de monitoreo involucra principalmente al Revisor Fiscal y a la Auditoría Interna en las materias propias de su competencia. El Revisor Fiscal y la Auditoría Interna de la Sociedad mantienen independencia de los miembros de la Junta Directiva y de los funcionarios y administradores de la Empresa.

V. CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES GOBIERNO CORPORATIVO

• Encuesta Código País año 2021

En cumplimiento de lo establecido en la Circular 028 de 2007 modificada por la Circular 007 de 2011, y la Circular Externa 028 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, Valores Simesa diligenció en el mes de enero de 2022, la Encuesta Código País correspondiente al corte del 31 de diciembre de 2021 y la publicó en la página web de la Sociedad para el conocimiento de los accionistas, inversionistas y el mercado público en general.

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, la Sociedad mantiene en su página web las últimas tres encuestas del Código País.

VI. INFORMACIÓN Y RELACIONAMIENTO

a. Información a los Accionistas

Valores Simesa propende por proporcionar a todos sus accionistas la misma información, para ello los Estatutos Sociales y el Código de Buen Gobierno disponen que los accionistas tienen el derecho a inspeccionar y a solicitar información conforme lo dispone el Código de Comercio y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cualquier accionista podrá solicitar información a la Sociedad mediante los siguientes canales de comunicación:

- Página web: www.valoressimesa.com
- Centro de Atención al Accionista de Fiduciaria Bancolombia: Teléfonos: (604) 4447231 en Medellín y (601) 7421576 en Bogotá.

- La sociedad: (604) 3524444
- Página web de la Superintendencia Financiera de Colombia a través de la cual se divulga la información relevante: www.superfinanciera.gov.co

b. Solicitudes sobre los cuales los accionistas han requerido información a la Sociedad

Atención Centro de Accionistas	Cantidad
Llamadas telefónicas	52
Visitas oficina de atención al accionista	43

Solicitudes recibidas	Cantidad
Certificados tributarios	130
Certificados tributarios firmas	497
Traspaso materializado	2
Novedad pago de dividendos	137
Traspaso por fuera bolsa	10
Certificado general	19
Cambio de título por actualización	2
Certificados históricos	1
Novedad actualización de datos	6
Traspaso Materializado	3

c. Datos de asistencia a la Asamblea General de Accionistas

Los siguientes son los datos más relevantes respecto a la asistencia a la reunión ordinaria de la Asamblea de Accionistas de la Sociedad del año 2022:

Accionistas Representados	16
Asistentes	15
Acciones Representadas	23.216.457
Acciones en Circulación al momento de la Asamblea	27.728.211
Porcentaje Representado	83,73%

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

Certificación del Representante Legal y el Contador Público sobre los Estados Financieros Separados

Medellín, 14 de febrero de 2023

Los suscritos Representante Legal y Contador Público de Valores Simesa S.A., certificamos que los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

- I) Los activos y pasivos incluidos en los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, existen y las transacciones incluidas en dichos estados financieros se han realizado, durante el año terminado en esa fecha.
- II) Los hechos económicos ocurridos durante el año terminado en 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido reconocidos por los importes apropiados en los estados financieros separados.
- III) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos a cargo de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- IV) Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), así como las interpretaciones emitidas por International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).
- V) Todos los hechos económicos que afectan a la Compañía han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

Dando cumplimiento con la ley 964 de 2005 en su artículo 46 certificamos que los estados financieros y otros informes relevantes para el público no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones de la entidad.

CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal

LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
Miembro de RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.



Informe del Revisor Fiscal sobre los Estados Financieros Separados

A los señores miembros de la Asamblea de Accionistas de Valores Simesa S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros separados adjuntos de Valores Simesa S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2022 y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros separados adjuntos, fielmente tomados de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Valores Simesa S.A. al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesta la entidad en desarrollo de su actividad, medido de acuerdo con los sistemas de administración implementados.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros separados de este informe.

Soy independiente de Valores Simesa S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA - por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros separados en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según mi juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros separados del período. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre éstos, y no expreso una opinión por separado sobre esos asuntos.

Asunto clave de auditoría

He determinado que no hay asuntos claves de auditoría para comunicar en mi informe.

Otra información

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende: el entorno económico, área de negocios y situación jurídica, que obtuvimos antes de la fecha de este informe de auditoría, pero no incluye los estados financieros, ni mis informes como Revisor Fiscal, ni el informe de gestión sobre el cual me pronuncié más adelante en la sección de "Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios" de acuerdo con los requerimientos definidos en el artículo 38 de la Ley 222 de 1995. Mi opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta. En relación con mi auditoría de los estados financieros separados, mi responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros separados o el conocimiento que he obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo que existe una incorrección material en esta otra información, estoy obligado a informar de ello. No tengo nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la administración y de los encargados de la dirección de la Entidad sobre los estados financieros separados

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras, y con las políticas de control interno y de administración de riesgos que la administración considere necesarias para que la preparación de estos estados financieros separados esté libre de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el principio de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la dirección de la Entidad son responsables por la supervisión del proceso de reporte de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error; diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.

- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de la dirección de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

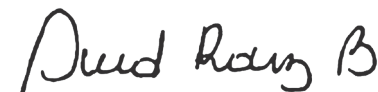
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

La administración también es responsable por el cumplimiento de aspectos regulatorios en Colombia relacionados con la gestión documental contable, la preparación de informes de gestión y el pago oportuno y adecuado de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral. Mi responsabilidad como Revisor Fiscal en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir una conclusión sobre su adecuado cumplimiento.

De acuerdo con lo anterior, concluyo que:

- a) La contabilidad de la Entidad durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable y las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva.
- b) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de socios se llevan y se conservan debidamente.
- c) Existe concordancia entre los estados financieros separados que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores. Los administradores dejaron constancia en dicho informe de gestión, que no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
- d) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. Al 31 de diciembre de 2022 la Entidad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

En cumplimiento de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los Numerales 1 y 3 del Artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de Valores Simesa S.A. se ajustan a los estatutos y a las órdenes y a las instrucciones de la Asamblea de Accionistas, si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 14 de febrero de 2023.



LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447-T

Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.

14 de febrero de 2023



Informe del Revisor Fiscal sobre el cumplimiento por parte de los administradores de las disposiciones estatutarias y de las órdenes e instrucciones de la Asamblea y sobre la existencia de adecuadas medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estén en poder de la Entidad y sobre la efectividad de los controles del proceso de reporte financiero

A los señores accionistas de Valores Simesa S.A.:

Descripción del Asunto Principal

En desarrollo de mis funciones de Revisor Fiscal de Valores Simesa S. A. y en atención a lo establecido en los Numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio y el Anexo I del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, me es requerido informar a la Asamblea si durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 en la Entidad hubo y fueron adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de sus bienes o de terceros en su poder y sobre el adecuado cumplimiento por parte de los administradores de la Entidad de ciertos aspectos regulatorios establecidos en diferentes normas legales y estatutarias de la Entidad que se describen a continuación:

1. "Sistema de Control Interno" incluido en el Parte I, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Sistemas de administración de riesgos establecidos en los Capítulos II, VI, XXI y XXIII de la Circular Básica y Contable de la Superintendencia Financiera.
3. Sistemas de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo establecidos en el Título IV, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
4. Reporte de información periódica de fin de ejercicio de acuerdo con lo establecido en el Anexo I del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Estatutos de la Entidad y actas de Asamblea de Accionistas.

Responsabilidad de la Administración de la Entidad

La Administración de la Entidad es responsable por establecer y mantener un adecuado sistema de control interno que permita salvaguardar sus activos o los de terceros en su poder y dar un adecuado cumplimiento a las normas regulatorias de administración de riesgos citadas en la descripción del asunto principal y a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.

Para dar cumplimiento a estas responsabilidades, la administración debe aplicar juicios con el fin de evaluar los beneficios esperados y los costos conexos de los procedimientos de control que buscan suministrarle a la administración seguridad razonable, pero no absoluta, de la salvaguarda de los activos contra pérdida por el uso o disposición no autorizado, que las operaciones de la Entidad se ejecutan y se registran adecuadamente y para permitir que la preparación de los estados financieros esté libre de incorrección material debido a fraude o error de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia y para dar adecuado cumplimiento a las normas de administración de riesgos y de reporte de información periódica de fin de ejercicio establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad como Revisor Fiscal es realizar un trabajo de aseguramiento para expresar una conclusión, basado en los procedimientos ejecutados y en la evidencia obtenida, sobre si los actos de los administradores de la Entidad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea, sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno establecidas por la administración de la Entidad para salvaguardar sus activos o los de terceros en su poder, la eficacia de los controles del proceso de reporte de información financiera y si se ha dado adecuado cumplimiento a las normas citadas en el asunto principal.

Llevé a cabo mis funciones de conformidad con las normas de aseguramiento de la información aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y de independencia establecidos en el Decreto 2420 de 2015, los cuales están fundados en los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional, y que planifique y realice los procedimientos que considere necesarios con el objeto de obtener una seguridad sobre el cumplimiento por parte de los Administradores de la Entidad de los estatutos y las órdenes o instrucciones de la Asamblea, y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estén en poder de la Entidad al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, en todos los aspectos importantes de evaluación, y de conformidad con la descripción de los criterios del asunto principal.

La Firma de contadores a la cual pertenezco y de la cual soy designado como Revisor Fiscal de la Entidad, aplica el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantiene un sistema comprensivo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Procedimientos de aseguramiento realizados

Las mencionadas disposiciones de auditoría requieren que planeo y ejecute procedimientos de aseguramiento para obtener una seguridad razonable de que los controles internos implementados por la Entidad son diseñados y operan efectivamente. Los procedimientos de aseguramiento seleccionados dependen del juicio del Revisor Fiscal, incluyendo la evaluación de los riesgos de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error, que no se logre una adecuada eficiencia y eficacia de las operaciones de la Entidad o que no se cumpla con la normatividad y regulaciones que le son aplicables en su gestión de riesgos. Los procedimientos ejecutados incluyeron pruebas selectivas del diseño y operación efectiva de los controles que consideré necesario en las circunstancias para proveer una seguridad razonable que los objetivos de control determinados por la administración de la Entidad son adecuados.

Los procedimientos de aseguramiento realizados fueron los siguientes:

- Revisión de los estatutos de la Entidad, actas de Asambleas de Accionistas, y otros órganos de supervisión, con el fin de verificar el adecuado cumplimiento por parte de los administradores de la Entidad de dichos estatutos y de las decisiones tomadas por la Asamblea de Accionistas.
- Indagaciones con la administración sobre cambios o proyectos de reformas a los estatutos de la Entidad durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Comprensión y evaluación de los controles establecidos por la Entidad en los procesos más relevantes que consideré necesario en las circunstancias, incluido el ambiente de control de la Entidad y sus procesos de valoración de riesgos, información y comunicación, monitoreo de controles y actividades de control.

- Validación de los controles considerados claves de los procesos de información financiera de cuentas por cobrar, inversiones patrimoniales, comprobantes contables, ingresos y gastos, pagos a terceros, y de los controles generales establecidos en el departamento de sistemas.
- Seguimiento a los planes de acción definidos por la Entidad a las recomendaciones emitidas por la Revisoría Fiscal para mitigar las deficiencias en su sistema de control interno que se observaron en el desarrollo de mis pruebas de aseguramiento.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la conclusión que expreso más adelante.

Limitaciones inherentes

Debido a sus limitaciones inherentes, el control interno sobre información financiera puede no prevenir o detectar incorrecciones materiales debido a fraude o error. Así mismo, es posible que los resultados de mis procedimientos puedan ser diferentes o cambien de condición durante el periodo evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas ejecutadas durante el período. Adicionalmente, las proyecciones de cualquier evaluación de la efectividad del control interno a periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Conclusión

Con base en la evidencia obtenida del trabajo efectuado y descrito anteriormente, y sujeto a las limitaciones inherentes planteadas, concluyo que, durante el año 2022:

1. En la Entidad hubo y fueron adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estuvieron en su poder. Adicionalmente, he realizado seguimiento a mis recomendaciones de control interno efectuadas durante el año de las cuales 100% han sido implementadas por la Entidad.
2. Los actos de los administradores de la Entidad se ajustaron a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea.
3. Los controles sobre el reporte de información financiera operaron de manera efectiva.

Este informe se emite con destino a los señores Accionistas de Valores Simesa S.A., para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en los Numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio y el Anexo I del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito ni distribuido a otros terceros.



LINA JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447-T

Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.

14 de febrero de 2023

Estados Financieros Separados

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los años terminados en esas fechas

Estado de Situación Financiera Separado Valores Simesa S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	NOTA	2022	2021
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo	5	89	424
Instrumentos financieros de inversión	6	24.282	13.932
Cuentas por cobrar y otros deudores	7	53.817	12.858
Total activo corriente		78.188	27.214
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar y otros deudores	7	80.325	65.316
Muebles y equipos, neto (1)	8	38	79
Inversiones en subsidiarias	9	43.308	46.992
Propiedades de inversión	10	28.361	113.588
Total activo no corriente		152.032	225.975
TOTAL ACTIVO		230.220	253.189

PASIVO	NOTA	2022	2021
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar y otros pasivos	13	2.565	2.762
Beneficios a empleados	12	34	21
Impuestos		32	10
Arrendamientos		37	76
Otros pasivos no financieros	14	-	3.150
Total pasivo corriente		2.668	6.019
PASIVO NO CORRIENTE			
Impuesto diferido, neto	11	11.668	9.870
Total pasivo no corriente		11.668	9.870
TOTAL PASIVO		14.336	15.889
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	15	126	126
Prima en colocación de acciones		1.112	1.112
Reservas	16	151.123	169.110
Resultado Integral Acumulado		64.301	71.513
Pérdida del ejercicio		(778)	(4.561)
Total patrimonio de los accionistas		215.884	237.300
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		230.220	253.189

(1) Los muebles y equipos, netos incluyen derecho de uso de contrato de arrendamiento por valor de \$36.228 en diciembre de 2022 y \$78.885 en diciembre 2021.

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros separados.

CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal

LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
En representación de
RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.

LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 14 de febrero de 2023

Estado de Resultados Integrales Separado Valores Simesa S.A.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos, excepto la pérdida básica por acción que está expresada en pesos)

Resultado del ejercicio	NOTA	2022	2021
Ingresos por actividades ordinarias	18	204	352
Ingresos operacionales		204	352
Otros ingresos	21	274	79
Gastos de administración	19	(1.820)	(2.753)
Gastos por beneficios a los empleados	20	(429)	(692)
Pérdida por actividades de operación		(1.771)	(3.014)
Participación en las ganancias (pérdidas) asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		(3.684)	(2.843)
Ganancia (Pérdidas) por valor razonable en propiedades de inversión		(382)	(2.646)
Ingresos financieros	21	6.888	3.743
Gastos financieros	21	(31)	(29)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		1.020	(4.789)
Impuesto de renta	11	(1.798)	228
Pérdida del ejercicio		(778)	(4.561)
Partidas que afectan el resultado integral		-	-
Resultado integral total		(778)	(4.561)
Pérdida por acción		Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Pérdida básica y diluida por acción		(29)	(160)
Pérdida por acción		(29)	(160)

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros separados.

CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal

LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
En representación de
RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.

LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 14 de febrero de 2023

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Separado Valores Simesa S.A.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	Capital Social (Nota 13)	Prima en colocación de acciones	Legal	Reservas		Resultado integral acumulado (Nota 18)			Total patrimonio de los accionistas
				Reservas Estatutaria (Nota 17)	A disposición del máximo órgano social	Instrumentos Financieros con cambios en ORI	Ajuste en la aplicación por primera vez de las NIIF	Utilidades acumuladas	
Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2022	126	1.112	64	9.029	160.017	-	71.513	(4.561)	237.300
Reclasificación de pérdidas realizadas provenientes de adopción por primera vez (1)	-	-	-	-	-	-	(4.561)	4.561	-
Dividendos distribuidos a los accionistas	-	-	-	-	-	-	-	(2.651)	(2.651)
Constitución de reserva (2)	-	-	-	10.600	(10.600)	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(778)	(778)
Pago readquisición de acciones	-	-	-	(17.987)	-	-	-	-	(17.987)
Patrimonio de los accionistas a diciembre 31, 2022	126	1.112	64	1.642	149.417	-	66.952	(3.429)	215.884
Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2021 reexpresado	126	1.112	64	20.007	159.899	118	83.947	(12.434)	252.839
Reclasificación de ajuste por primera vez	-	-	-	-	-	-	(12.434)	12.434	-
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	118	-	-	(118)	-
Reclasificación utilidad realizada activos vendidos (3)	-	-	-	-	-	(118)	-	118	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(4.561)	(4.561)
Pago readquisición de acciones	-	-	-	(10.978)	-	-	-	-	(10.978)
Patrimonio de los accionistas a diciembre 31, 2021 reexpresado	126	1.112	64	9.029	160.017	-	71.513	(4.561)	237.300

- (1) Compensación de pérdidas del año 2021 con utilidades líquidas provenientes de la venta de bienes vendidos y que habían tenido efecto reconocido en esta cuenta en la adopción por primera vez, según lo dispuesto en la Asamblea celebrada en marzo de 2022.
- (2) Por disposición de la Asamblea celebrada en marzo de 2022 se aprobó cambiar la destinación de la reserva a disposición del máximo órgano social para constituir una reserva para readquisición de acciones.
- (3) Corresponde a la reclasificación de las utilidades realizadas producto de la venta de las Propiedades de Inversión y los Instrumentos Financieros con cambios en el ORI y que en su momento tuvieron efecto reconocido en la adopción por primera vez.

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros separados.


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal


LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
En representación de
RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.


LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 14 de febrero de 2023

Estado de Flujos de Efectivo Separado Valores Simesa S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	NOTA	2022	2021 REEXPRESADO
Pérdida del ejercicio		(778)	(4.561)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto:			
Amortización y depreciación		41	4
Método de participación		3.684	2.843
Deterioro propiedades de inversión		382	2.645
Valoración de instrumentos financieros, neto		(1.510)	(233)
Ingreso neto por intereses		(5.349)	(3.488)
Dividendos		(99)	-
Gasto impuesto de renta		1.798	(228)
Variación de activos y pasivos operativos:			
Disminución otras cuentas por cobrar		32.670	1.739
(Aumento) otros activos		-	(39)
(Disminución) Aumento arrendamientos		(39)	76
Aumento (Disminución) impuestos		22	(553)
(Disminución) cuentas por pagar		(197)	(62)
Aumento (Disminución) beneficios a empleados		13	(9)
(Disminución) Aumento otros pasivos no financieros		(3.150)	3.150
Intereses recibidos		1.556	1.200
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		29.044	2.484
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de inversiones		(107.131)	(120.439)
Instrumentos financieros de inversión		(107.131)	(36.705)
Inversiones en subsidiarias		-	(83.734)
Venta de inversiones		98.291	129.313
Instrumentos financieros de inversión		98.291	32.332
Inversiones en subsidiarias		-	96.981
Adquisición de propiedades y equipo			(3)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		(8.840)	8.871
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Dividendos pagados		(2.552)	(16)
Readquisición de acciones		(17.987)	(10.978)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		(20.539)	(10.994)
(Disminución) Aumento de efectivo		(335)	361
Efectivo al comienzo del año		424	63
Efectivo al final del año	5	89	424

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros separados.


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal


LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
En representación de
RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.


LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 14 de febrero de 2023

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	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	15.731	(13.247)	2.484
Efectivo utilizado en las actividades de inversión:			
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
Adquisición de propiedades y equipo	(3)	-	(3)
Efectivo neto utilizado (provisto) por las actividades de inversión	(4.376)	13.247	8.871
Efectivo utilizado en las actividades de financiación:			
Readquisición de acciones	(10.978)	-	(10.978)
Dividendos pagados	(16)	-	(16)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación	(10.994)	-	(10.994)
Incremento neto de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	361	-	361
Efecto de las variaciones de la tasa de cambio sobre el efectivo	-	-	-
Aumento (disminución) en efectivo	361	-	361
Efectivo al comienzo del año	63	-	63
Efectivo al final del año	424	-	424

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
Total efectivo y equivalentes al efectivo	89	424

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
Total inversiones en títulos de deuda	24.282	13.932
Total instrumentos financieros de inversión	24.282	13.932

- (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
Total inversiones en títulos de deuda	7.187	17.095	24.282

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
Total inversiones en títulos de deuda	233	13.699	13.932

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
Total Inversiones negociables		233	85.463	79.166	657	7.187
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
Total Inversiones hasta el vencimiento		13.699	21.668	(19.125)	853	17.095
Total inversiones		13.932	107.131	(98.291)	1.510	24.282

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
Total Inversiones negociables		570	16.548	16.910	25	233
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
Total Inversiones hasta el vencimiento		8.756	20.157	(15.422)	208	13.699
Total inversiones		9.326	36.705	32.332	233	13.932

(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
Total cuentas por cobrar	134.142	78.174
Deterioro	-	-
Total cuentas por cobrar, neta	134.142	78.174
Corto plazo (1)	53.817	12.858
Largo plazo (2)	80.325	65.316
Total cuentas por cobrar, neta	134.142	78.174

(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
Total neto de cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2022 y diciembre 31 de 2021		134.142	78.174

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)
Total costo muebles y equipos	102	-	-	-	102
Total depreciación acumulada	(23)	-	(41)	-	(64)
Total muebles y equipos, neto	79	-	(41)	-	38

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)
Total costo muebles y equipos	63	122	-	(83)	102
Total depreciación acumulada	(58)	-	(5)	40	(23)
Total muebles y equipos, neto	5	122	(5)	(43)	79

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
Total inversiones en subsidiarias			46.992	84.845	(3.684)	(84.845)	43.308

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
Total inversiones en subsidiarias			127.496	11.825	(2.843)	(89.486)	46.992

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
Saldo al inicio del año	113.588	128.059
Ganancia por ajustes al valor razonable	267	-
Pérdida por ajustes al valor razonable	(649)	(2.646)
Traslados y ventas	(84.845)	(11.825)
Saldo al final del período	28.361	113.588

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)	-
Total propiedades de inversión	113.588	(382)	(84.845)	28.361

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
Total propiedades de inversión	128.059	(2.646)	(11.825)	113.588

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 el 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:

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

11.1. Importes reconocidos en el estado de resultados:

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

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	-	-
Pérdida (Ganancia) líquida	2.461	(2.679)
Renta presuntiva	-	-
Renta líquida gravable	-	-
Total impuesto de renta corriente	-	-
Ganancia ocasional	-	314
Impuesto diferido	1.798	(542)
Total impuesto de renta corriente y diferido	1.798	(228)
Tasa efectiva de tributación	176,3%	4,8%

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
Neto impuesto diferido	11.668	9.870

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
Total impuesto diferido neto	9.870	1.798	11.668

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
Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo	34	21

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
Total otros pasivos	2.565	2.762

(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
Total pasivos de contratos	-	3.150

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
Mínimo Total Garantizado	\$66.150

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
Total acciones en circulación	25.644.743	27.728.211
Capital suscrito y pagado (valor nominal) (1)	126.153.335	126.153.335

(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
Total reservas	151.123	169.110

(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
Total ingresos de actividades ordinarias	204	352

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
Total gastos administrativos	1.779	2.749
Amortización y depreciación		
Depreciación de muebles y equipos	1	1
Amortización por derecho de uso	40	3
Total amortización y depreciación	41	4
Total gastos generales	1.820	2.753

(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
Total gastos laborales	429	692

(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
Total ingresos financieros	6.888	3.743
Costos financieros		
Interés por arrendamiento derecho de uso	(3)	-
Otros intereses	-	(7)
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros	(28)	(7)
Pérdida valor razonable CDT	-	-
Total gastos financieros	(31)	(14)
Ingresos financieros, netos	6.857	3.729

(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
Total otros ingresos	274	79

(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.

Certificación sobre Cumplimientos Legales y del Código de Comercio

Certificación sobre Cumplimientos Legales y del Código de Comercio

1. Artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

De acuerdo con el Artículo 37 de la Ley 222 de 1995, que los estados financieros separados anuales terminados al 31 de diciembre de 2022 han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

- a. Todos los activos y pasivos existen y todas las transacciones registradas se han realizado durante dichos años.
- b. Todos los hechos económicos realizados por la compañía han sido reconocidos.
- c. Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables compromisos económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la compañía.
- d. Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados de acuerdo con las normas de información financiera aplicables en Colombia.
- e. Todos los hechos económicos que afectan a la compañía han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

2. Cumplimiento de la Ley 222 de 1995

Propiedad Intelectual y Derechos de Autor: La sociedad ha dado cumplimiento estricto a las normas sobre propiedad intelectual y de derechos de autor, en todos aquellos aspectos que en este sentido le corresponden. En consecuencia, se cuenta con todas las licencias, permisos y autorizaciones que las normas vigentes exigen para estos efectos.

Operaciones con Socios y Administradores: Se deja expresa constancia que durante el período en análisis no hubo operaciones con socios o administradores.

3. Cumplimiento de la Ley 964 de 2005 y demás normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia

Consideración del Comité de Auditoría: La administración deja constancia que los estados financieros fueron sometidos a consideración del Comité de Auditoría antes de ser presentados ante la Junta Directiva y la Asamblea de Accionistas.

El Comité de Auditoría se reunió periódicamente, de conformidad con las normas legales, contó con la presencia de la Revisoría Fiscal y de la Auditoría Interna, como también con la de los miembros de la Junta Directiva independientes.

Evaluación del desempeño de los Sistemas de Revelación y Control: La administración informa que cuenta con un sistema de control interno para ofrecer razonable seguridad acerca de la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de los reportes internos y externos. Los sistemas de revelación y control de la información financiera de Valores Simesa S.A. han sido diseñados de una manera adecuada y su desempeño ha sido eficiente y acorde con lo establecido en la normatividad vigente.

Certificación de los Estados Financieros y demás informes: Se certifica que los estados financieros y demás informes relevantes presentados, no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o de las operaciones de Valores Simesa S.A.

Las normas relacionadas con la prevención, control de lavado de activos y financiación del terrorismo, expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, se cumplieron cabalmente.

4. Cumplimiento Decreto 1074 de 2015, Capítulo 26, modificado por el Decreto 1759 de 2016

La sociedad cumplió a cabalidad con el proceso de inscripción de sus bases de datos en el Registro Nacional de Bases de Datos.

5. Cumplimiento Decreto 1072 del 25 de mayo de 2015 y sus modificaciones

La sociedad implementó a cabalidad el sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (SG-SST).

6. Cumplimiento de la Ley 1676 de 2013

En cumplimiento del parágrafo 2 del artículo 87 de la Ley 1676 de 2013, la administración deja constancia que no se entorpeció la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.

7. Cumplimiento del Código de Comercio

Se presenta a continuación la información requerida por el Código de Comercio en millones de pesos colombianos.

ARTÍCULO 291

INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES

El capital suscrito y pagado se encuentra dividido en 52.783.822 acciones comunes de un valor nominal de dos pesos con treinta y nueve centavos (2,39) cada una (Acciones en circulación 25.644.743 – Acciones propias readquiridas 27.139.079).

INFORMACIÓN SOBRE INVERSIONES

En la Nota 9 a los Estados Financieros se observa un detalle completo de las inversiones en otras sociedades.

INFORMACIÓN SOBRE VARIACIÓN EN CUENTAS

En el informe de gestión y en las notas a los estados financieros se hace una descripción detallada de las variaciones representativas en cada una de las cuentas.

ARTÍCULO 446 NUMERAL 3

A. EROGACIONES A DIRECTIVOS DE LA SOCIEDAD

Juan Carlos Duque Ramírez	Honorarios	10
Juan Guillermo Noreña Mejía	Honorarios	10
Mauricio Toro Zuluaga	Honorarios	10
Pablo Muñoz Toro	Honorarios	5
Lina Marcela Barón Fonseca	Honorarios	5
Edwin Alejandro Aguilar Vargas	Honorarios	2

B. EROGACIONES A FAVOR DE ASESORES Y GESTORES

Fiduciaria Bancolombia S.A.	Comisiones	187
RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.	Honorarios	133
Suma Legal S.A.S.	Honorarios	122
PWC Contadores y Auditores S.A.S.	Honorarios	27
Auren Consultores Medellín S.A.S.	Honorarios	25
SBI Banca de Inversión	Honorarios	18
Rafael Obregón & Asociados S.A.S.	Honorarios	3

Fernando Duque Becerra	Honorarios	6
Carlos Guillermo Posada González	Honorarios	6
Luis Alfonso Diez Parra	Honorarios	4
Juan Carlos Duque Ramírez	Honorarios	12
Juan Guillermo Noreña Mejía	Honorarios	6
Mauricio Toro Zuluaga	Honorarios	6
Francisco Ochoa Avalúos S.A.S.	Honorarios	38
FMQ Abogados S.A.S	Honorarios	10
Julián Alberto Monsalve Posada	Honorarios	11
Daniel D'amato Betancur	Honorarios	10

C. TRANSFERENCIAS DE DINERO Y OTROS BIENES A TÍTULO GRATUITO

No se presentaron.

D. GASTOS DE PROPAGANDA Y RELACIONES PÚBLICAS

El Colombiano	Publicación avisos Asamblea	24
Quórum Publicidad S.A.	Publicaciones en página Web	8
Ana Mercedes Duque Ruiz	Diagramación	5
Museo de Arte Moderno de Medellín	Gastos Asamblea	2
Litografía Dugom S.A.S.	Cartilla 2021	4
Ganso & Castor S.A.S.	Gastos Asamblea	2
Cocinario Catering S.A.S.	Gastos Asamblea	2

E. BIENES EN EL EXTERIOR Y OBLIGACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre del año 2022 no se tenían bienes en el exterior, ni obligaciones en moneda extranjera.

Certificación del Representante Legal y el Contador Público sobre los Estados Financieros Consolidados

Medellín, 10 de febrero de 2023

Los suscritos Representante Legal y Contador Público de Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias, certificamos que los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidos en ellos:

- I) Los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, existen y las transacciones incluidas en dichos estados financieros se han realizado, durante el año terminado en esa fecha.
- II) Los hechos económicos ocurridos durante el año terminado en 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido reconocidos por los importes apropiados en los estados financieros consolidados.
- III) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos a cargo de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- IV) Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), así como las interpretaciones emitidas por International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).
- V) Todos los hechos económicos que afectan a la Compañía han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

Dando cumplimiento con la ley 964 de 2005 en su artículo 46 certificamos que los estados financieros y otros informes relevantes para el público no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones de la entidad.

CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal

LUIS JAIME GALLEGU SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
Miembro de RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.



Informe del Revisor Fiscal sobre los Estados Financieros Consolidados

A los miembros de la Asamblea de Accionistas de Valores Simesa S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias, los cuales comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, fielmente tomados de los registros de consolidación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros consolidados de las entidades financieras. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesta la entidad en desarrollo de su actividad, medido de acuerdo con los sistemas de administración implementados.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de este informe.

Soy independiente de Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA - por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros consolidados en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Asuntos clave de la auditoría

He determinado que no hay asuntos claves de auditoría para comunicar en mi informe.

Responsabilidades de la administración y de los encargados de la dirección sobre los estados financieros consolidados

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros consolidados de las entidades financieras, y con las políticas de control interno y de administración de riesgos que la administración considere necesarias para que la preparación de estos estados financieros consolidados esté libre de error material debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el principio de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la dirección son responsables por la supervisión del proceso de reporte de información financiera del Grupo.

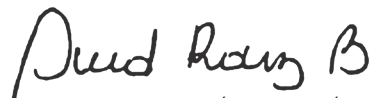
Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error; diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la información financiera de las entidades o actividades del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Soy responsable de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Sigo siendo el único responsable de mi opinión de auditoría.

Comunico a los encargados de la dirección, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.



LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447-T

Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.

14 de febrero de 2023

Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021
y por los años terminados en esas fechas

Estado de Situación Financiera Consolidado

Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)


	NOTA	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo	5	89	424
Instrumentos financieros de inversión	6	24.282	13.932
Cuentas por cobrar y otros deudores	7	53.817	12.858
Total activo corriente		78.188	27.214
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar y otros deudores	7	80.325	65.316
Muebles y equipos, neto (1)	8	38	79
Propiedades de inversión	9	71.886	160.815
Total activo no corriente		152.249	226.210
TOTAL ACTIVO		230.437	253.424



CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal



LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
En representación de
RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.



LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 14 de febrero de 2023

	NOTA	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
PASIVO			
Cuentas por pagar y otros pasivos	12	2.565	2.762
Beneficios a empleados	11	34	21
Impuestos		32	10
Arrendamientos		37	76
Otros pasivos no financieros	13	-	3.150
Total pasivo corriente		2.668	6.019
PASIVO NO CORRIENTE			
Impuesto diferido, neto	10	11.668	9.870
Total pasivo no corriente		11.668	9.870
TOTAL PASIVO		14.336	15.889
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	14	126	126
Prima en colocación de acciones		1.112	1.112
Reservas	15	151.123	169.110
Resultado Integral Acumulado		64.301	71.513
Pérdida del ejercicio		(778)	(4.561)
Total patrimonio atribuible a los accionistas de la matriz		215.884	237.300
Interés no controlante		217	235
Total patrimonio de los accionistas		216.101	237.535
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		230.437	253.424

(1) Los muebles y equipos, netos incluyen derecho de uso de contrato de arrendamiento por valor de \$36.228 en diciembre de 2022 y \$78.885 en diciembre de 2021.

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados


 CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
 Representante Legal


 LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
 Contador Público
 Tarjeta Profesional No. 38375-T
 En representación de
 RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.


 LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional No. 160447-T
 Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
 Ver informe adjunto del 14 de febrero de 2023

Estado de Resultados Integrales Consolidado Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos, excepto la pérdida básica por acción que está expresada en pesos)

	NOTA	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Resultado del período			
Ingresos por actividades ordinarias	17	204	352
Ingresos operacionales		204	352
Otros ingresos	20	274	79
Gastos de administración	18	(1.820)	(2.753)
Gastos por beneficios a los empleados	19	(429)	(692)
Pérdida por actividades de operación		(1.771)	(3.014)
Ganancias (Pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de propiedades de inversión		(4.084)	(5.503)
Ingresos financieros	20	6.888	3.743
Costos financieros	20	(31)	(29)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		1.002	(4.803)
Impuesto de renta	10	(1.798)	228
Pérdida neta		(796)	(4.575)
Interés no controlante		(18)	(14)
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la matriz		(778)	(4.561)
Partidas que afectan el resultado integral		-	-
Resultado integral total		(778)	(4.561)
Pérdida por acción	NOTA	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Pérdida básica y diluida por acción		(29)	(160)
Pérdida por acción		(29)	(160)

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.

CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal

LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
En representación de
RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.

LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 14 de febrero de 2023

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Consolidado

Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	Capital Social (Nota 13)	Prima en colocación de acciones	Legal	Reservas		Resultado integral acumulado			Total patrimonio de los accionistas	Interés no controlante	Total patrimonio consolidado
				Reservas Estatutaria (Nota 17)	A disposición del máximo órgano social	Instrumentos Financieros con cambios en ORI	Ajustes en la aplicación por primera vez de las NIIF	Utilidades acumuladas			
Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2022	126	1.112	64	9.029	160.017	-	71.513	(4.561)	237.300	235	237.535
Reclasificación de pérdidas realizadas provenientes de adopción por primera vez (1)	-	-	-	-	-	-	(4.561)	4.561	-	-	-
Dividendos distribuidos a los accionistas	-	-	-	-	-	-	-	(2.651)	(2.651)	-	(2.651)
Constitución de reserva (2)	-	-	-	10.600	(10.600)	-	-	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(778)	(778)	-	(778)
Interés no controlante por efecto en resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	18
Pago readquisición de acciones	-	-	-	(17.987)	-	-	-	-	(17.987)	-	(17.987)
Patrimonio de los accionistas a diciembre 31, 2022	126	1.112	64	1.642	149.417	-	66.952	(3.429)	215.884	217	216.101
Patrimonio de los accionistas a diciembre 31, 2021											
reexpresado	126	1.112	64	20.007	159.899	118	83.947	(12.434)	252.839	640	253.479
Reclasificación de ajustes por primera vez	-	-	-	-	-	-	(12.434)	12.434	-	-	-
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	118	-	-	(118)	-	-	-
Reclasificación utilidad realizada activos vendidos (3)	-	-	-	-	-	(118)	-	118	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(4.561)	(4.561)	-	(4.561)
Retiro de propiedades de inversión por venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(391)	(391)
Interés no controlante por efecto en resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
Pago readquisición de acciones	-	-	-	(10.978)	-	-	-	-	(10.978)	-	(10.978)
Patrimonio de los accionistas a diciembre 31, 2021											
reexpresado	126	1.112	64	9.029	160.017	-	71.513	(4.561)	237.300	235	237.535

- (1) Compensación de pérdidas del año 2021 con utilidades líquidas provenientes de la venta de bienes vendidos y que habían tenido efecto reconocido en esta cuenta en la adopción por primera vez, según lo dispuesto en la Asamblea celebrada en marzo de 2022.
- (2) Por disposición de la Asamblea celebrada en marzo de 2022 se aprobó cambiar la destinación de la reserva a disposición del máximo órgano social para constituir una reserva para readquisición de acciones.
- (3) Corresponde a la reclasificación de las utilidades realizadas producto de la venta de las Propiedades de Inversión y los Instrumentos Financieros con cambios en el ORI y que en su momento tuvieron efecto reconocido en la adopción por primera vez.

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros separados.


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal


LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
En representación de
RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.


LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 14 de febrero de 2023

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Pérdida neta	(796)	(4.575)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto:		
Amortización y depreciación	41	4
Deterioro propiedades de inversión	4.084	5.503
Valoración de instrumentos financieros, neto	(1.510)	(234)
Ingreso neto por intereses	(5.349)	(3.488)
Dividendos	(99)	-
Gasto impuesto de renta	1.798	(228)
Variación de activos y pasivos operativos:		
Disminución otras cuentas por cobrar	32.670	1.739
(Aumento) otros activos	-	(39)
(Disminución) Aumento arrendamientos	(39)	76
Aumento (Disminución) impuestos	22	(553)
Aumento (Disminución) cuentas por pagar	(197)	(62)
Aumento (Disminución) beneficios a empleados	13	(9)
(Disminución) Aumento otros pasivos no financieros	(3.150)	3.150
Intereses recibidos	1.556	1.200
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	29.044	2.484
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Compra de inversiones	(107.130)	(120.439)
Instrumentos financieros de inversión	(107.130)	(36.705)
Inversiones en subsidiarias	-	(83.734)
Venta de inversiones	98.290	129.313
Inversiones en instrumentos de patrimonio	98.290	32.332
Inversiones en subsidiarias	-	96.981
Adquisición de propiedades y equipo	-	(3)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión	(8.840)	8.871
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:		
Dividendos pagados	(2.552)	(16)
Readquisición de acciones	(17.987)	(10.978)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación	(20.539)	(10.994)
(Disminución) Aumento neto de efectivo	(335)	361
Efectivo al comienzo del año	424	63
Efectivo al final del periodo	89	424

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal


LUIS JAIME GALLEGO SIERRA
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 38375-T
En representación de
RPiedrahíta Auditores & Asociados S.A.S.


LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 14 de febrero de 2023

Notas a los Estados Financieros Consolidados Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias

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. y sus Subsidiarias 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. y sus Subsidiarias 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. y sus Subsidiarias 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. y sus Subsidiarias es la ciudad de Medellín.

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

Nombre	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 CONSOLIDADOS 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	(4.575)	-	(4.575)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto:			
Amortizaciones y depreciaciones	4	-	4

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	5.503	-	5.503
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	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	15.731	(13.247)	2.484
Efectivo utilizado en las actividades de inversión:			
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
Adquisición de propiedades y equipo	(3)	-	(3)
Efectivo neto utilizado (provisto) por las actividades de inversión	(4.376)	13.247	8.871
Efectivo utilizado en las actividades de financiación:			
Readquisición de acciones	(10.978)	-	(10.978)
Dividendos pagados	(16)	-	(16)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación	(10.994)	-	(10.994)
Incremento neto de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	361	-	361
Efecto de las variaciones de la tasa de cambio sobre el efectivo	-	-	-
Aumento (disminución) en efectivo	361	-	361
Efectivo al comienzo del año	63	-	63
Efectivo al final del año	424	-	424

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A. Bases para la preparación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados 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 com-

pañía), 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 consolidados 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 consolidados 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. y sus Subsidiarias 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 consolidados.

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

I. Subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

La Matriz consolida los resultados financieros de las entidades sobre las cuales ejerce control.

De acuerdo con la NIIF 10, una subsidiaria es una entidad controlada por alguna de las empresas que conforman el Grupo, siempre que esta última reúna todos los siguientes elementos:

- Poder sobre la entidad participada, que le otorgan la capacidad presente de dirigir sus actividades relevantes que afectan de manera significativa su rendimiento.
- Exposición o derecho, a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad participada.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en los importes de rendimientos del inversor.

A continuación, se detallan las entidades en las cuales Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias posee control, y forman parte de la consolidación como Grupo:

Nombre	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. Interés no controlante

Las participaciones no controladoras en los activos netos de las subsidiarias consolidadas se presentan de forma separada dentro del patrimonio de la Matriz. De igual manera, el resultado integral son atribuidos a las participaciones no controladoras y los propietarios de la controladora. El interés no controlante es medido inicialmente al valor razonable o a la participación proporcional de los accionistas no controladores en los activos netos identificables de la adquirida. La elección se realiza para cada transacción.

Las compras o ventas de participación en subsidiarias a las participaciones no controladoras que no implican una pérdida de control se reconocen directamente en el patrimonio.

B. Políticas Contables Significativas

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

1. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera. La moneda funcional y de presentación de los estados financieros consolidados 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. y sus Subsidiarias, 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 consolidados, para reconocimiento o revelación en las notas a los estados financieros consolidados.

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. y sus Subsidiarias, 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. y sus Subsidiarias, 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 irre recuperables. 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.

5. Propiedades de inversión

Se reconoce como propiedades de inversión los terrenos que tiene Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias, 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. y sus Subsidiarias, 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. y sus Subsidiarias 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 desempeño

La Compañía cumple una obligación de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

- a) El desempeño de la Compañía no crea un activo con un uso alternativo para la entidad, y este tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado a la fecha.
- b) El desempeño de la compañía crea o mejora un activo que el cliente controla, a medida que el mismo se crea o mejora.
- c) El cliente, al mismo tiempo, recibe y consume los beneficios que resultan del desempeño de la Compañía a medida que este trabaja.

Para obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño. Cuando la Compañía cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de los bienes o servicios prometidos, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

Un activo del 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 periodo 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.

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 cuando se actúa como agente. La Compañía reconoce ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente. El ingreso se presenta neto de reembolsos y descuentos y tras eliminar las ventas al interior del grupo. 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.

9.6. 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. 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 consolidados, se requiere que la Administración de Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias, 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 consolidados. 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. y sus Subsidiarias, utiliza en la preparación de sus estados financieros consolidados:

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. y sus Subsidiarias 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. y sus Subsidiarias (ver la Nota 12).

2. Valor razonable de los activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros registrados al valor razonable en el Estado de Situación Financiera Consolidado 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 consolidados.

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 del Grupo

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. y sus Subsidiarias 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 llevaran 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: 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 \$4.084 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 consolidado, 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 D I 6(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 D I 6(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 consolidados 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 consolidados y revelaciones de la Compañía.

b) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables a periodos futuros

Modificación a la NIC I Presentación de Estados Financieros:

El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC I Presentación de Estados Financieros con el fin de aclarar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Más específicamente:

- Las modificaciones especifican que las condiciones que existen al final del período de notificación de una obligación son las que se utilizarán para determinar si existe un derecho a aplazar la liquidación de un pasivo.
- Las expectativas de la administración sobre los acontecimientos después de la fecha del balance, por ejemplo, sobre si se incumple un acuerdo, o si se llevará a cabo una liquidación anticipada, no son relevantes.
- Las enmiendas aclaran las situaciones que se consideran en la liquidación de un pasivo.

La modificación de la NIC I es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2024, el cual es compatible con el periodo de aplicación en Colombia, de acuerdo con el Decreto 938 de agosto de 2021. Estas deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8. Se permite 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.

Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos- Concesiones de arrendamiento relacionadas con COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021:

En marzo de 2021, el Consejo publicó las concesiones de arrendamiento relacionadas con COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021, que amplió un año la disponibilidad de la solución práctica del párrafo 46A de la NIIF 16 (enmienda publicada en mayo de 2020). De esta manera, el Consejo propone como solución práctica permitir que los arrendatarios opten por no evaluar si las reducciones de los términos de los arrendamientos relacionados con la pandemia del COVID-19 son una modificación al contrato mismo según lo establecido en la norma.

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. y sus Subsidiarias.

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 períodos 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 períodos 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 consolidados 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. y sus Subsidiarias 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. y sus Subsidiarias, 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
Total efectivo	89	424

A la fecha de corte de los estados financieros consolidados no existen restricciones sobre el efectivo de Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

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

- (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		
	Inversiones negociables	CDT negociables	Total valor en libros
Derechos fiduciarios	2	-	2
Fondo de renta liquidez	7.185	-	7.185
Certificados de depósito a término fijo	-	17.095	17.095
Total inversiones en títulos de deuda	7.187	17.095	24.282

A diciembre 31 de 2021

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

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

A diciembre 31 de 2022

	Calificación	Saldo inicial instrumentos	Compras	Ventas y liquidación de instrumento de deuda (1)		Saldo final instrumento
				Efecto en de resultados		
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
Total Inversiones negociables		233	85.463	(79.166)	657	7.187
Banco de Bogotá S.A.	AAA	2.535	5.034	(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
Total Inversiones hasta el vencimiento		13.699	21.668	(19.125)	853	17.095
Total inversiones		13.932	107.131	(98.291)	1.510	24.282

A diciembre 31 de 2021

	Calificación	Saldo inicial instrumentos	Compras	Ventas y liquidación de instrumento de deuda (1)		Saldo final instrumento
				Efecto en de resultados		
Fiduciaria Bancolombia S.A.						
Sociedad Fiduciaria	AAA	2	-	-	-	2
Valores Bancolombia S.A.						
Comisionista de Bolsa	AAA	568	16.548	(16.910)	25	231
Total Inversiones negociables		570	16.548	(16.910)	25	233
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
Total Inversiones hasta el vencimiento		8.756	20.157	(15.422)	208	13.699
Total inversiones		9.326	36.705	(32.332)	233	13.932

(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
Total cuentas por cobrar	134.142	78.174
Deterioro	-	-
Total cuentas por cobrar, neta	134.142	78.174
Corto plazo (1)	53.817	12.858
Largo plazo (2)	80.325	65.316
Total cuentas por cobrar, neta	134.142	78.174

(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 Colpatria S.A. y Fiduciaria Bancolombia S.A., generada por la venta del Lote B2; Ménsula S.A., Constructora Colpatria 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 contra-prestación, 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
Total neto de cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2022 y diciembre 31 de 2021		134.142	78.174

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 sus Subsidiarias, 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 y equipo que presenta la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2022 y 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)
Total costo muebles y equipos	102	-	-	-	102
Total depreciación acumulada	(23)	-	(41)	-	(64)
Total muebles y equipos, neto	79	-	(41)	-	38

31 de diciembre de 2021

Muebles y equipos	Saldo a 01/01/2021	Movimientos			Saldo a 31/12/2021
		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)
Total costo muebles y equipos	63	122	-	(83)	102
Total depreciación acumulada	(58)	-	(5)	40	(23)
Total muebles y equipos, neto	5	122	(5)	(43)	79

9. 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 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Saldo al inicio del año	160.815	256.195
Ganancia por ajustes al valor razonable	267	-
Pérdida por ajustes al valor razonable	(4.351)	(5.503)
Traslados y ventas	(84.845)	(89.877)
Saldo al final del período	71.886	160.815

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

31 de diciembre de 2022

Tipo de activo	Valor razonable al 31/12/2021	Ajuste al Valor razonable	Traslados	Valor razonable ajustado
A16	33.283	-	(33.283)	-
B1	23.655	(1.838)	-	21.817
B3	23.572	(1.864)	-	21.708
B5	28.743	(382)	-	8.361
B6	51.562	-	(51.562)	-
Total propiedades de inversión	160.815	(4.084)	(84.845)	71.886

Al corte del 31 de diciembre de 2022, se contrató un nuevo avalúo para los lotes, el lote B1 tuvo una desvalorización de \$1.838, el lote B3 una desvalorización total de \$1.864 y el lote B5 de Ciudad Del Río, alcanzó 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 31/12/2020	Ajuste al Valor razonable	Traslados	Valor razonable ajustado
EL ARADO/LA FLORIDA	1.111	-	(1.112)	-
LA MILAGROSA 1/LLANO GRANDE	2.424	-	(2.424)	-
LA MILAGROSA 2/LLANO GRANDE	358	-	(358)	-
SAMARKANDA/EL PORVENIR	4.780	-	(4.780)	-
SAN CRISTOBAL/SAN CLEMENTE	3.153	-	(3.153)	-
Lote Abelardo Castro	13.312	-	(13.312)	-
A16 82.63%	33.200	83	-	33.283
B1	25.090	(1.434)	-	23.656
B2	33.369	-	(33.369)	-
B3	24.995	(1.423)	-	23.572
B4	31.369	-	(31.369)	-
B5	30.570	(1.827)	-	28.743
B6	52.464	(902)	-	51.562
Total propiedades de inversión	256.195	(5.503)	(89.877)	-

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 \$5.503 en el valor de mercado de los lotes A16, B1, B3, 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 los lotes B1 y B3 desvalorizaciones y 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. y sus Subsidiarias 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. y sus Subsidiarias, 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.

10. 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:

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

10.1. Importes reconocidos en el estado de resultados:

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

10.2 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.

10.3. 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	1.002	(4.803)
Tasa impositiva aplicable	35%	31%
Impuesto aplicable con tasa nominal	351	(1.489)
Gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	17	24
(Ingreso) contable y no fiscal para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	(445)	1,075
(Gasto) fiscal y no contable para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	3	2
Valor no realizado de instrumentos financieros	-	-
Diferencias de bases	-	-
Otras deducciones fiscales	1.872	161
Efecto por tasa impositiva en otros países	-	-
Pérdida líquida	2.449	(3.541)
Ganancia ocasional	-	314
Impuesto diferido	1.798	(542)
Total impuesto de renta corriente y diferido	1.798	(228)
Tasa efectiva de tributación	179,4%	4,7%

10.4. 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
Neto impuesto diferido	11.668	9.870

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
Total impuesto diferido neto	9.870	1.798	11.668

11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Comprenden todo tipo de retribuciones que Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias 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
Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo	34	21

12. CUENTAS POR PAGAR Y OTROS PASIVOS

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

Cuentas por pagar y otros pasivos 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
Total otros pasivos	2.565	2.762

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

13. 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
Total pasivos de contratos	-	3.150

La compañía, suscribió un Contrato de Promesa de Compraventa (en firme) celebrado entre Valores Simesa S.A. y sus Subsidiarias 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 S.A. y sus Subsidiarias 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
Mínimo Total Garantizado	\$ 66.150

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.

14. 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
Total acciones en circulación	25.644.743	27.728.211
Capital suscrito y pagado (valor nominal) (1)	126.153.335	126.153.335

(1) Cifra expresada en pesos colombianos.

15. RESERVAS

Las reservas estaban constituidas así:

Reservas	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
Total reservas	151.123	169.110

- (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.

16. 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.

17. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Arrendamientos	204	352
Total ingresos de actividades ordinarias	204	352

18. 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
Total gastos administrativos	1.779	2.749
Amortización y depreciación		
Depreciación de muebles y equipos	1	1
Amortización por derecho de uso	40	3
Total amortización y depreciación	41	4
Total gastos generales	1.820	2.753

(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.

19. GASTOS POR SALARIOS Y 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
Total gastos laborales	429	692

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

20. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

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

Ingresos y gastos financieros	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Ingresos financieros (2)	1.551	275
Intereses Implícitos (1)	5.337	3.468
Total ingresos financieros	6.888	3.743
Costos financieros		
Interés por arrendamiento derecho de uso	(3)	-
Otros intereses	-	(7)
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros	(28)	(7)
Pérdida valor razonable CDT	-	(15)
Total gastos financieros	(31)	(29)
Ingresos financieros, netos	6.857	3.714

(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
Total otros ingresos	274	79

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

21. 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 S.A. y sus Subsidiarias 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. y sus Subsidiarias, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por la Junta Directiva el día 10 de febrero de 2023.

VALORES SIMESA S.A.

www.valoressimesa.com

Cra. 43B No. 16-41 Ed. Staff Of. 506

Tel: 604 352 5544

Medellín - Colombia