



**VALORES
SIMESA S.A.**

2023

**ASAMBLEA GENERAL
ORDINARIA
DE ACCIONISTAS**

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 2023	<i>4</i>
Informe Anual de Gobierno Corporativo 2023	<i>9</i>
Certificación del Representante Legal y Contador sobre los Estados Financieros Separados	<i>18</i>
Informe del Revisor Fiscal sobre los Estados Financieros Separados	<i>19</i>
Estados Financieros Separados	<i>25</i>
Certificación sobre Cumplimientos Legales y del Código de Comercio	<i>57</i>
Certificación del Representante Legal y Contador sobre los Estados Financieros Consolidados	<i>60</i>
Informe del Revisor Fiscal sobre los Estados Financieros Consolidados	<i>61</i>
Estados Financieros Consolidados	<i>63</i>



Informe de Gestión

Año 2023

Informe de Gestión

AÑO 2023

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 2023, según lo ordenado por los Estatutos Sociales.

I. Entorno Económico

Después de venir creciendo a tasas del 10% y 7%, en 2023 la economía colombiana entró en una fase de estancamiento donde se espera que el aumento del PIB se sitúe cerca del 1%. Esto, sumado a una tasa de inflación de 9,28%, muy lejos del rango meta del Banco de la República, auguran un 2024 de crecimiento igualmente lento que podría traer dificultades para generar empleo, aumentar los ingresos y mejorar el nivel de vida de la población.

Si bien el problema de la inflación fue un tema global, Colombia ha demostrado dificultad para retornarla a cifras más manejables, incluso doblando o triplicando las cifras que hoy tienen países comparables de la región como Perú, Ecuador, Brasil, México o Chile. Lo anterior estuvo necesariamente acompañado por una política monetaria contractiva del Banco de la República, con una tasa de interés de intervención realmente alta que alcanzó un máximo en el 13,25% y cerró el año en 13%.

Uno de los principales efectos de las elevadas tasas de intereses, fue la pronunciada crisis del sector de la construcción, que según cifras del DANE experimentó un decrecimiento de 8% en su variación anual al cierre del tercer trimestre del 2023, explicado por la reducción de las obras civiles en -15%, la disminución de -7,1% en actividades especializadas y una contracción del 5% en el valor agregado de las edificaciones.

En lo que respecta a vivienda nueva, según cifras de Camacol en 2023 se completó una caída de 44,9% en las ventas, 28,4% en las iniciaciones y de 42% en nuevos lanzamientos. En total, se vendieron 106.554 viviendas menos que en 2022, lo que representa una reducción de \$ 20 billones en la inversión en vivienda por parte de los hogares, siendo éste el peor dato de los últimos doce años.

En medio de la desaceleración económica, el desempleo sorprendió positivamente al ubicarse en un 9% para el mes de noviembre. Según informó el DANE, las ramas de actividad que más contribuyeron a la variación positiva de la población ocupada fueron: transporte y almacenamiento con 1,7 millones de ocupados y construcción y alojamiento con 1,6 millones de ocupados cada una.

El rumbo de la economía en 2024 estará marcado por el control de la inflación, las tasas de interés, el desenlace de las reformas en el Congreso y los esfuerzos por recuperar la inversión.

2. Resultados del ejercicio y estado de situación financiera

En el año 2023, se lograron revertir las pérdidas que se venían generando en los estados de resultados de la Compañía desde el año 2020, ocasionadas por el menor avalúo de los lotes en Ciudad del Río que tenían destinación exclusiva a la construcción de oficinas y comercio. El cambio de tendencia se reflejó en una utilidad al cierre del año de \$25.785 millones.

Este buen resultado se explica fundamentalmente por dos razones. La primera, el éxito en la gestión con el Municipio de Medellín, que se adelantó en conjunto con otros propietarios de lotes en Ciudad del Río, al lograr finalmente la expedición del Decreto 901 de 2023 mediante el cual se habilitó la posibilidad de desarrollar vivienda en las unidades de gestión ubicadas en el costado norte, sur y oriental de la Gran Manzana Simesa, área de influencia del Plan Parcial, que incluye, entre otros, los lotes B1, B3 y B5, de los cuales Valores Simesa es propietaria en un 99,5%.

La nueva normativa, estuvo sustentada en que la situación del sector ha cambiado con respecto al momento en que se expidió el Decreto 124 de 2006 que reglamentó el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana Simesa, encontrando hoy que el uso industrial se ha ido desplazando a otras zonas del departamento y en su lugar han llegado al sector la vivienda, el comercio y los servicios, convirtiéndose en una nueva centralidad que vitaliza la ciudad en sintonía a lo que plantea el plan de ordenamiento territorial vigente y el Macroproyecto MedRío Zona Río Sur, contenido en el Decreto 2078 de 2015, que reglamenta esta zona del Área de Intervención Estratégica del Río.

El avalúo de los lotes propiedad de Valores Simesa, adelantado por la firma Francisco Ochoa Avalúos S.A.S, con posterioridad a la expedición del Decreto 901 de 2023, encontró que las nuevas posibilidades de desarrollo de los predios incrementaron su valor en \$11.501 millones, cifra que se registra como ingreso en los estados financieros de fin de ejercicio, en el porcentaje de propiedad que tiene la Compañía.

El segundo factor que influyó significativamente en el resultado neto del año, fueron los otrosíes firmados con Londoño Gómez, Arquitectura y Concreto, y Viviendas y Proyectos, desarrolladores del Lote B6 con su proyecto Art City. En una estrategia por dinamizar las ventas de los apartamentos y anticipar el ingreso de los recursos, se acordó la posibilidad de comercializar los apartamentos sin acabados, pactando por separado un valor mínimo garantizado adicional por los trabajos de obra blanca que se contraten con el equipo desarrollador. El acuerdo, que incluyó un incremento total del precio mínimo garantizado de \$9.900 millones, llevó a que el proyecto fuera reconocido en octubre por la revista Informe Inmobiliario como el proyecto con más cierres efectivos de negocio, alcanzando el punto de equilibrio rápidamente y logrando el cumplimiento de las condiciones de giro en enero de 2024.

También es relevante mencionar los \$1.297 millones obtenidos por mejores ventas del proyecto Haras Campestre en Rionegro y los ingresos financieros producto de los rendimientos generados por las inversiones de capital dentro del portafolio que se tiene en Valores Bancolombia, donde los rendimientos en el año alcanzaron la suma de \$3.000 millones.

Dentro de los gastos, sobresale el pago de impuesto de renta por ganancia ocasional luego de la cesión del lote B2, donde la obligación de pago alcanzó la cifra de \$2.816 millones.

Cumpliendo con la autorización impartida por la Asamblea de Accionistas, entre los meses de agosto y septiembre se adelantó el proceso de readquisición de acciones, mediante el cual se readquirieron un total de 4.844.917 acciones a un precio unitario de \$8.515, para una suma final de \$41.254.468.255 y un nuevo número de acciones en circulación de 20.799.826.

Así las cosas, al cierre del año 2023 la Compañía cuenta con Activos por \$215.873 millones, Pasivos por \$15.457 millones, representados principalmente por el pasivo por impuestos diferidos e impuestos corrientes, y por consiguiente, un Patrimonio de \$200.415 millones, inferior en \$15.468 millones al valor patrimonial del cierre del año 2022.

3. Área de Negocios

A pesar de que el año 2023 fue complejo para el mercado de vivienda nueva en todo el país, en Valores Simesa estuvo caracterizado por la exitosa consolidación de los proyectos inmobiliarios desarrollados en los lotes negociados de Ciudad del Río, lo que permite a la Compañía asegurar el recaudo efectivo de los pagos acordados con los desarrolladores

El proyecto Distrito Vera empezó la entrega de las unidades inmobiliarias de la etapa construida en el Lote B2, aumentando así el nivel de recaudos mensual e iniciando el período de mayor amortización de pagos del lote, cuyo precio mínimo garantizado deberá completarse en el primer semestre de 2024.

Para la torre del mismo proyecto que se desarrolla en el Lote B4, se alcanzaron condiciones de giro en el mes de septiembre, con lo que se dio inicio a los pagos mensuales del lote en un valor equivalente al 18,5% de las ventas. El precio acordado por este lote es de \$41.000 millones, suma que debe completarse a más tardar en junio de 2026.

En lo que se refiere al Lote B6, donde Viviendas y Proyectos, Londoño Gómez y Arquitectura y Concreto desarrollan el proyecto Art City, se logró una modificación al acuerdo inicial, que les permitió vender apartamentos en obra gris, diferenciarse en precio de otras opciones del sector y lograr en tiempo récord el punto de equilibrio de la etapa I del proyecto. Esto permitirá a Valores Simesa recaudar más rápido los pagos del lote que se estiman deben iniciar en el primer trimestre de 2024.

Y finalmente, luego de cerca de dos años gestionando con el Municipio de Medellín la expedición del decreto modificatorio que habilitara la posibilidad de construir vivienda en el borde del Plan Parcial, la Alcaldía de Medellín publicó a finales del año el Decreto 901 de 2023, por medio del cual se habilita un mayor porcentaje de intensidad de uso residencial en las unidades de gestión que se encuentran pendientes de desarrollo y que se localizan hacia el borde exterior Zona A, Subzona 2-A Área de Transición Plan Parcial, que incluye entre otras, las unidades de gestión B1, B3 y B5, propiedad de Valores Simesa en un 99,5%. Este nuevo marco regulatorio, facilitará la comercialización de los lotes y la consolidación del desarrollo del costado norte de Ciudad del Río.

En lo que se refiere a otros negocios, en el primer semestre de 2023 se cumplió el plazo acordado para completar el precio mínimo garantizado por los lotes que tenía la Compañía en el municipio de Rionegro, hito que ocurrió sin contratiempos en un proyecto de parcelación comercializado con gran éxito.

Durante el 2024, se espera cerrar negociación por el Lote B3, donde las conversaciones con los interesados han avanzado significativamente en las últimas semanas. Adicionalmente, se lanzará una convocatoria para la venta del Lote B5, donde, dada la nueva regulación de usos del predio, se espera contar con participación de reconocidas empresas del sector constructor.

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. Del proceso ya se han cumplido todas las etapas procesales en primera instancia, y estamos a la espera de que el Tribunal profiera la sentencia.

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:

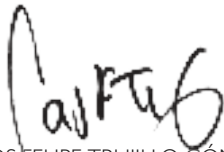
- 4.1. Cumplimiento Ley 964 de 2005. Los reportes internos y externos, el cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables fue verificada en las diferentes actividades realizadas por la Revisoría Fiscal, y la Junta Directiva a través del Comité de Auditoría.
- 4.2. Gestión de Riesgos y Control. Durante el 2023, 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 tramitó el reporte de Código País 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.

- 4.9. Circular Externa 012 de 2022. La Compañía dio cumplimiento a lo dispuesto en la Circular Externa 012 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia respecto a las instrucciones para la remisión de la información trimestral y la información periódica de fin de ejercicio.
- 4.10. Circular Externa 031 de 2021. La Compañía dio cumplimiento a lo dispuesto en la Circular Externa 031 de 2021 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia respecto a las instrucciones para la revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales incluidos los climáticos.

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 2023:

- 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 2024.

El anterior informe fue acogido integralmente por la Junta Directiva en su reunión del 9 de febrero de 2024, según acta N° 159.

The background features several overlapping, wavy, horizontal bands of varying shades of grey, creating a sense of depth and movement. The bands are positioned in the lower half of the page, with the text overlaid on them.

Informe Anual de Gobierno Corporativo - 2023

Informe Anual de Gobierno Corporativo - 2023

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 período 2023, 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 2023 es:

Acciones Suscritas (ordinarias)		52.783.822
Acciones en Circulación (ordinarias)		20.799.826
Valor Nominal	\$	2,39
Acciones Readquiridas		31.983.996
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.	13.505.324	64,93
Negocios y Representaciones S.A.S.	2.741.390	13,18

La Sociedad cuenta con 2.439 accionistas, de los cuales el 95,37% 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 2023, 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 2023 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 31.983.996 acciones propias readquiridas, de las cuales en el 2023 se readquirieron 4.844.917. Durante el 2023, no se emitieron acciones.

II. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN

a. Asamblea General de Accionistas

El 15 de marzo de 2023 se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en la cual participaron el 84,87% 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 correspondiente al año 2022, así como los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2022 debidamente dictaminados.
- Aprobación de la propuesta de cambio de destinación parcial de los resultados acumulados por convergencia a las NIIF.
- Aprobación de la 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 2023-2024 y asignación de honorarios.
- Designación de la firma PwC Contadores y Auditores S.A.S, como Revisores Fiscales para el período 2023-2024 y asignación de honorarios.
- Aprobación de la reforma al artículo 34 de los Estatutos Sociales, donde se reduce el plazo de convocatoria para la celebración de las reuniones extraordinarias de la Asamblea de Accionistas.

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
Alejandro Aguilar Vargas	Miembro Patrimonial	Octubre 28, 2022
Lina Marcela Barón Fonseca	Miembro Patrimonial	Marzo 16, 2021

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 2023 no se presentaron cambios en los miembros que la componen.

f. Políticas aprobadas por la Junta Directiva durante el período

En el 2023 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 respecto de las normas legales vigentes.

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 (Comité de Auditoría y Comité Inmobiliario) 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 2023, esto es la suma de \$ 1.740.000 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 2023 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, 2023	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga Lina Marcela Barón Fonseca Alejandro Aguilar Vargas	100%
Marzo 10, 2023	Extraordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga Lina Marcela Barón Fonseca Alejandro Aguilar Vargas	100%
Abril 20, 2023	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga Alejandro Aguilar Vargas	80%
Mayo 17, 2023	Extraordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga Lina Marcela Barón Fonseca Alejandro Aguilar Vargas	100%
Julio 21, 2023	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga Lina Marcela Barón Fonseca Alejandro Aguilar Vargas	100%
Octubre 19, 2023	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga Lina Marcela Barón Fonseca Alejandro Aguilar Vargas	100%
Diciembre 14, 2023	Ordinaria	Juan Guillermo Noreña Mejía Juan Carlos Duque Ramírez Mauricio Toro Zuluaga Alejandro Aguilar Vargas Lina Marcela Barón Fonseca	100%

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.

Las funciones del Presidente de la Junta Directiva están descritas en los Estatutos Sociales y en el Código de Funcionamiento 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 2023, considerando los asuntos de su competencia en dos (2) 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 2023, 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 21 de julio de 2023, 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 2023, 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 con la debida antelación.

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 2023, no se presentaron operaciones con Partes Vinculadas.

c. Conflictos de Interés presentados y actuaciones

Durante el 2023, no se presentaron conflictos de interés.

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**• Encuesta Código País año 2022**

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 2023, la Encuesta Código País correspondiente al corte del 31 de diciembre de 2022, se publicó como información relevante en la página web de la superintendencia Financiera de Colombia y 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.

- Informe Anual de Gobierno Corporativo. En la reunión ordinaria de la Asamblea de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2023 se presentó a los accionistas el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- Circular Externa 012 de 2022. En el año 2023, la Compañía dio cumplimiento a lo dispuesto en la Circular Externa 012 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia respecto a las instrucciones para la remisión de la información trimestral y la información periódica de fin de ejercicio.

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
Visitas oficina atención	102
Llamadas telefónicas	120

Solicitudes recibidas	Cantidad
Certificados tributarios-firmas	164
Certificados tributarios	155
Novedad pago de dividendos	205
Certificados históricos	3
Traspaso materializado	5
Impresión de títulos	4
Reposición de título	2
Bloqueo o desbloqueo	3
Derechos de petición	2
Certificado general	2

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 2023:

Accionistas Representados	34
Asistentes	23
Acciones Representadas	23.216.457
Acciones en Circulación al momento de la Asamblea	25.644.743
Porcentaje Representado	84,87%

El anterior informe fue acogido integralmente por la Junta Directiva en su reunión del 9 de febrero de 2024, según acta No. 159.

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

Medellín, 9 de febrero de 2024

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 2023 y 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:

- I. Los activos y pasivos incluidos en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- II. Los hechos económicos ocurridos durante el año terminado en 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido reconocidos por los importes apropiados en los estados financieros
- III. Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- IV. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de información Financieras emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles), así mismo 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 2023 y los estados separados de resultados, 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 2023 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.

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 su sigla en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros 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 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, y por el control interno que la administración considere necesario 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.
- Evalúo 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 planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

También proporcioné a los encargados de la dirección de la Entidad una declaración sobre mi cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar mi independencia y, en caso de presentarse, las correspondientes salvaguardas.

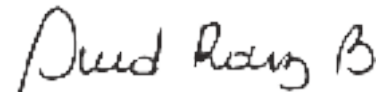
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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 Compañía durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 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.
- b) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones 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 2023 la Compañía 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, 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 y sobre la efectividad de los controles del proceso de reporte financiero, emití un informe separado de fecha 19 de febrero de 2024.



LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447-T

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

19 de febrero de 2024



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 sociedad o de terceros que estén en poder de la Compañía 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 2023 en la Compañía 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 Compañía de ciertos aspectos regulatorios establecidos en diferentes normas legales y estatutarias.

Los criterios considerados para la evaluación de los asuntos mencionados en el párrafo anterior comprenden: a) los estatutos de la Compañía, las actas de Asamblea y las disposiciones legales y reglamentarias bajo la competencia de mis funciones como Revisor Fiscal; y b) los componentes del sistema de control interno que la dirección y los responsables del gobierno de la Entidad consideran necesarios para la preparación adecuada y oportuna de su información financiera.

Responsabilidad de la Administración

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 los estatutos y a las decisiones de la Asamblea.

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 y de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en 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 y sobre la eficacia de los controles del proceso de reporte de información financiera.

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 2023 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 planee 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 del riesgo de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error y que no se logre una adecuada eficiencia y eficacia de las operaciones de la Entidad. Los procedimientos ejecutados incluyeron pruebas selectivas del diseño y operación efectiva de los controles que consideré necesarias 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 Asamblea 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 componentes de control interno sobre el reporte financiero de la Entidad, tales como: ambiente de control, valoración de riesgos, información y comunicación, monitoreo de controles y actividades de control.
- Comprensión sobre cómo la Entidad ha respondido a los riesgos emergentes de los sistemas de información.
- Comprensión y evaluación del diseño de las actividades de control relevantes en el proceso de reporte de información financiera y su validación para establecer que las mismas fueron implementadas por la Entidad y operan de manera efectiva.

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

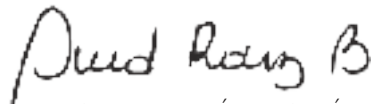
Debido a sus limitaciones inherentes, el control interno sobre información financiera puede no prevenir o detectar incorrecciones materiales debido a fraude o error. Así mismo, es posible que los resultados de mis procedimientos puedan ser diferentes o cambien

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 terminado el 31 de diciembre de 2023, los actos de los administradores de la Entidad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea, existen y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que están en su poder y 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 no debe ser utilizado para ningún otro propósito.



LINED JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447 - T

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

19 de febrero de 2024



Estados Financieros Separados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y por los años terminados en esas fechas

Estado de Situación Financiera Separado Valores Simesa S.A.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	NOTA	2023	2022
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo	4	25	89
Instrumentos financieros de inversión	5	14.903	24.282
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	48.666	53.817
Total activo corriente		63.594	78.188
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	69.160	80.325
Propiedades y equipo, neto (1)	7	6	38
Inversiones en subsidiarias	8	49.749	43.308
Propiedades de inversión	9	33.364	28.361
Total activo no corriente		152.279	152.032
TOTAL ACTIVO		215.873	230.220

PASIVO	NOTA	2023	2022
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar y otros pasivos	12	2.923	2.565
Beneficios a empleados	11	40	34
Impuestos		2.866	32
Arrendamientos		-	37
Total pasivo corriente		5.829	2.668
PASIVO NO CORRIENTE			
Impuesto diferido, neto	10	9.629	11.668
Total pasivo no corriente		9.629	11.668
TOTAL PASIVO		15.458	14.336
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	13	126	126
Prima en colocación de acciones		1.112	1.112
Reservas	14	123.869	151.123
Resultado Integral Acumulado		49.523	64.301
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		25.785	(778)
Total patrimonio de los accionistas		200.415	215.884
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		215.873	230.220

(1) La propiedad y equipo, neta incluyen derecho de uso de contrato de arrendamiento por valor de \$36.228 en diciembre de 2022, el cual finalizó en noviembre del 2023.

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 19 de febrero de 2024

Estado de Resultados Separado Valores Simesa S.A.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Resultado del período	NOTA	2023	2022
Ingresos por actividades ordinarias	16	123	204
Ingresos operacionales		123	204
Otros ingresos	19	1.304	274
Gastos de administración	17	(3.159)	(1.820)
Gastos por beneficios a los empleados	18	(488)	(429)
Pérdida por actividades de operación		(2.220)	(1.771)
Participación en las ganancias (pérdidas) asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan utilizando el método de la participación		6.441	(3.684)
(Pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de propiedades de inversión		-	(382)
Ganancia (Pérdidas) por valor razonable en propiedades de inversión		5.003	-
Ingresos financieros	19	17.338	6.888
Costos financieros	19	(1)	(31)
Utilidad antes de impuesto		26.561	1.020
Impuesto de renta	10	(776)	(1.798)
Utilidad (Pérdida) procedente de operaciones continuadas		25.785	(778)
Ganancia (Pérdida) básica y diluida por acción		1.075	(29)
Ganancia (Pérdida) por acción		1.075	(29)

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 19 de febrero de 2024

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	Capital Social (Nota 13)	Prima en colocación de acciones	Reservas			Ajuste en la aplicación por primera vez de las NIIF	(Pérdidas) Utilidades acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
			Legal	Reservas Estatutaria (Nota 14)	A disposición del máximo órgano social			
Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2023	126	1.112	64	1.642	149.417	66.952	(3.429)	215.884
Constitución de reserva (1)	-	-	-	48.357	(34.357)	(14.000)	-	-
Utilidad del período	-	-	-	-	-	-	25.785	25.785
Pago readquisición de acciones	-	-	-	(41.254)	-	-	-	(41.254)
Patrimonio de los accionistas a diciembre 31, 2023	126	1.112	64	8.745	115.060	52.952	22.356	200.415
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 (2)	-	-	-	-	-	(4.561)	4.561	-
Dividendos distribuidos a los accionistas	-	-	-	-	-	-	(2.651)	(2.651)
Constitución de reserva legal	-	-	-	10.600	(10.600)	-	-	-
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	(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

(1) Por disposición de la Asamblea celebrada en marzo de 2023 se aprobó cambiar la destinación de la reserva a disposición del máximo órgano social para constituir una reserva para readquisición de acciones.

(2) 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.

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 19 de febrero de 2024

Estado de Flujos de Efectivo Separado

Valores Simesa S.A.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	NOTA	2023	2022
Utilidad (Pérdida) neta		25.785	(778)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta y el efectivo neto:			
Amortización y depreciación	17	40	41
Método de participación	8	(6.441)	3.684
(Valoración) (Deterioro) propiedades de inversión	9	(5.003)	382
Valoración de instrumentos financieros, neto		(3.007)	(1.510)
Ingreso neto por intereses implícitos		(14.331)	(5.349)
Dividendos		-	(99)
Movimiento neto de impuestos diferidos	10.1	(2.039)	-
Gasto impuesto de renta	10.1	2.815	1.798
Variación de activos y pasivos operativos:			
Disminución otras cuentas por cobrar y otros deudores		27.104	32.670
(Aumento) otros activos		(2)	-
(Disminución) arrendamientos		-	(39)
Aumento impuestos		18	22
Aumento (Disminución) cuentas por pagar		347	(197)
Aumento beneficios a empleados		6	13
(Disminución) otros pasivos no financieros		-	(3.150)
Intereses recibidos		6.198	1.556
Impuesto de renta pagado		353	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		31.843	29.044
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
(Compra) Venta de instrumentos financieros de inversión		9.379	(107.131)
Inversiones en instrumentos de patrimonio		-	98.291
Adquisición de propiedades y equipo	7	(6)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		9.373	(8.840)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Dividendos pagados		(26)	(2.552)
Readquisición de acciones		(41.254)	(17.987)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		(41.280)	(20.539)
Disminución neta de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(64)	(335)
Efectivo al comienzo del año		89	424
Efectivo al final del año	4	25	89

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 19 de febrero de 2024

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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 (1)	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 (2)	Medellín, Colombia	15,31%

(1) Al cierre del año 2023, Valores Simesa S.A. posee el 99,5% del Lote B1 que se encuentra en este fideicomiso de parqueo. Sobre el Lote B2 se cedieron los derechos fiduciarios en el mes de febrero del 2023.

(2) Durante el año 2023, se cedió el 84,69% de los derechos fiduciarios de este fideicomiso, por lo tanto, al cierre del año 2023 ya no se clasifica como una inversión en subsidiaria.

Valores Simesa S.A., por ser emisor de valores y tener sus acciones inscritas en la Bolsa de Valores de Colombia, se encuentra sometida a control exclusivo por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

A. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros separados para el periodo acumulado de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) basados en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por 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), de acuerdo con el Marco Técnico Normativo emitido mediante el Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015 y sus modificatorios, por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo.

La presentación de estados financieros separados de conformidad con el mencionado marco contable 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 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 en el negocio en el futuro previsible, que es al menos, pero no se limita a, 12 meses desde el final del período de reporte. Con base en la posición de liquidez la compañía a la fecha de autorización de estos estados financieros, la Administración continúa teniendo una expectativa razonable de contar con la solvencia y liquidez necesarias para continuar en operación durante al menos los próximos 12 meses y la base contable de empresa en funcionamiento sigue siendo adecuada.

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.

Los activos y pasivos se miden a costo o costo amortizado, con algunas excepciones donde ciertos activos y pasivos financieros se miden a valor razonable. Dichos activos y pasivos financieros medidos a valor razonable corresponden a aquellos que se clasifican en la categoría de activos y pasivos a valor razonable a través de resultados, y aquellas inversiones patrimoniales medidas a valor razonable a través de otro resultado integral (ORI) en patrimonio. Por su parte, las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos y subsidiarias son medidas inicialmente al costo histórico y posteriormente a través de método de participación.

Los estados financieros separados se presentan en pesos colombianos y sus cifras están expresadas en miles de pesos, excepto la utilidad o pérdida básica diluida por acción, y la tasa de cambio representativa del mercado, las cuales se expresan en pesos colombianos. De acuerdo con la legislación colombiana, la Compañía debe preparar estados financieros separados los cuales han sido preparados de acuerdo con el Marco Técnico Normativo indicado anteriormente.

Los estados financieros separados son los que sirven de base para el cumplimiento regulatorio, la distribución de dividendos y otras apropiaciones por parte de los accionistas.

Estos estados financieros separados fueron aprobados por la Junta Directiva en reunión del día 9 de febrero de 2024.

B. Presentación de Estados Financieros

La Compañía presenta el estado de situación financiera en orden de liquidez. El estado de resultados se presenta basado en la naturaleza de los gastos. Los ingresos y gastos no se compensan, a menos que dicha compensación sea permitida o requerida por alguna norma o interpretación contable, y sea descrita en las políticas de la Compañía.

El estado de flujos de efectivo se ha preparado utilizando el método indirecto, según el cual se parte de la utilidad o pérdida neta del ejercicio y se depura esta cifra por los efectos de las transacciones y partidas no monetarias, los cambios originados durante el período en las partidas por cobrar y por pagar derivadas de las actividades de operación, así como las pérdidas y ganancias atribuibles a las actividades de inversión y financiación.

C. Políticas contables significativas

A continuación, se detallan las políticas contables materiales que aplica la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

1. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de los estados financieros principales de la Compañía es el peso colombiano; esta 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 diferencias que surgen de la liquidación o conversión de partidas monetarias se reconocen en resultados.

Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a tipos de cambio al final de período se reconocen generalmente en el estado de resultados.

Los tipos de cambio al final de período utilizados en la conversión de activos y pasivos monetarios fueron:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Tasa de cambio de final de período	3.822,05	4.810,20

3. Efectivo y equivalente al efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en cuentas bancarias nacionales, tal como lo muestra la nota 4.

4. Instrumentos financieros de inversión

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 patrimonio en otra entidad.

4.1. Reconocimiento 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, inmediatamente después del reconocimiento inicial, se reconoce una provisión por pérdida crediticia esperada para los activos financieros medidos al costo amortizado, lo que resulta en una pérdida contable que se reconoce en el resultado cuando se origina un nuevo activo.

Cuando el valor razonable de los activos y pasivos financieros difiere del precio de la transacción en el reconocimiento inicial, la entidad reconoce la diferencia de la siguiente manera:

- Cuando el valor razonable se evidencia por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico (es decir, una medición de Nivel 1) o con base en una técnica de valoración que utiliza solo datos de mercados observables, la diferencia se reconoce como ganancia o pérdida.
- En todos los demás casos, la diferencia se difiere y el momento del reconocimiento de la ganancia o pérdida diferida del primer día se determina individualmente. Se amortiza a lo largo de la vida del instrumento, se difiere hasta que el valor razonable del instrumento se pueda determinar utilizando insumos observables del mercado, o se realiza a través de la liquidación.

4.2. Activos financieros

- Clasificación y medición posterior

La Compañía aplica la NIIF 9 y clasifica sus activos financieros en la categoría de costo amortizado.

Los requerimientos de clasificación para cuentas por cobrar se describen a continuación:

Cuentas por cobrar

Representan derechos por cobrar como consecuencia del desarrollo de la actividad económica de la Compañía. Se miden inicialmente al valor razonable y al cierre del ejercicio se evalúa su recuperabilidad, con el fin de constituir las provisiones requeridas (deterioro) en caso de existir contingencia de pérdida.

4.2.1. 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 se ha pagado o cancelado 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.

4.3. 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 resultado 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.

4.4. Inversiones en subsidiarias

Una subsidiaria es una entidad en la cual la Compañía posee derechos que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes, siempre que reúna los siguientes elementos:

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

Las inversiones en subsidiarias deben valorarse de tal manera que en los estados financieros de la Compañía se reconozcan por el método de participación patrimonial, acorde con las normas de la SFC según Circular Externa 034 del 9 de diciembre de 2014.

Bajo el método de participación, la inversión se registra inicialmente al costo, y se ajusta con los cambios en la participación de la Compañía 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 acuerdo con NIC 36- Deterioro del valor de los activos, como un único activo. Las pérdidas por deterioro se reconocen de acuerdo con la política de deterioro de activos.

Los dividendos recibidos en efectivo de la subsidiaria se reconocen reduciendo el valor en libros de la inversión.

5. Arrendamientos

5.1. La Compañía como arrendatario

La Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento al inicio del contrato y reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo arrendado y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. La Compañía optó por aplicar las exenciones de reconocimiento para arrendamientos a corto plazo (arrendamientos de 12 meses o menos y sin opción de compra) y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. Los pagos por arrendamiento relacionados con estas exenciones se reconocerán como un gasto en el resultado del período en línea recta durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Tanto el activo por derecho de uso como el pasivo por arrendamiento se miden al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se han pagado en esa fecha. Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de préstamo incremental del arrendatario. Además, el activo por derecho de uso incluye: 1) el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, 2) pagos de arrendamiento o costos incurridos por el arrendatario realizados antes o después de la fecha de inicio, menos los incentivos recibidos por el arrendamiento y 3) una estimación de los costos a incurrir por desmantelar el activo subyacente, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida en el contrato.

Posteriormente, la Compañía mide sus activos por derecho al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas debido al deterioro del valor, y ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide aumentando su valor para reflejar el interés, reduciéndolo para reflejar los pagos por arrendamiento realizados, e incorporando en su medición posterior, las nuevas expectativas o modificaciones contractuales del arrendamiento. Cada pago ha sido asignado entre el pasivo y el gasto por interés. El interés de un pasivo por arrendamiento en cada período durante el término del arrendamiento será el monto que produce una tasa periódica constante (tasa incremental de préstamos) de interés sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento.

6. Propiedad y equipo y depreciación

Las propiedades y equipo incluyen los activos para su uso actual o futuro y que espera utilizar durante más de un ejercicio, así como los bienes que se encuentran arrendados a terceros.

Los elementos de propiedad y equipo 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 a lo largo de la vida útil estimada. El importe depreciable es el costo de un activo menos su valor residual. 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 y los valores residuales estimados 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 periodo, Valores Simesa S.A 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.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto 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.

7. 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.

8. Otros activos

Se encuentran en este rubro, entre otros, los gastos pagados por anticipado en que incurre la compañía en el desarrollo de su actividad con el fin de recibir en el futuro servicios, los cuales se amortizan durante el período en que se reciben los servicios o se causen los costos o gastos.

9. Beneficios a empleados

Valores Simesa S.A., otorga a sus empleados beneficios de corto plazo correspondientes, entre otros, a salarios, bonificación por cumplimiento, aportes a la seguridad social, cesantías, intereses a las cesantías, vacaciones y primas 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.

10. 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.

11. 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.

Los ingresos por intereses comprenden instrumentos de deuda medidas a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Los ingresos por interés se reconocen utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

11.1. 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.

11.2. Identificación de las obligaciones del contrato

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

11.3. Determinación del precio

Se revisa en los contratos del Grupo 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.

11.4. Distribución del precio

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

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. Intereses

Para los instrumentos financieros valorados a costo amortizado, los ingresos o gastos por interés se reconocen con la tasa de interés efectiva. 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.

12. Impuestos a las ganancias

El impuesto a las ganancias comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto corriente es el impuesto sobre la renta a pagar con respecto a la ganancia del año fiscal, que surge en la utilidad u otro resultado integral. Se realiza una provisión para el impuesto corriente tomando en consideración las bases fiscales y la tasa impositiva promulgada, a la fecha de preparación de los estados financieros.

La Compañía reconoce, cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables de los activos, pasivos y sus bases fiscales. La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos se efectúa con base en la tasa de impuesto que, de acuerdo con la legislación tributaria vigente en Colombia, se deba aplicar en el año en que los activos y pasivos por impuestos diferidos sean realizados o liquidados. Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

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.

Los pasivos por impuestos diferidos en los casos de diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en entidades subordinadas, asociadas o participaciones en negocios conjuntos se reconocen excepto cuando la Compañía sea capaz de controlar el momento de la reversión de la diferencia temporaria y, además, es probable que ésta no se revierta en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos, identificados como diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso que se considere probable que la Compañía va a tener en el futuro suficientes rentas fiscales que permitan recuperarlo.

El crédito fiscal de las pérdidas fiscales y los excesos de renta presuntiva sobre la renta líquida, son reconocidos como un activo diferido, siempre y cuando sea probable que la compañía genere en el futuro las suficientes rentas líquidas que permitan su compensación.

El impuesto diferido se registra de naturaleza débito y crédito de acuerdo con al resultado de las operaciones y para efecto de revelación en el estado de situación financiera se revela neto.

El gasto de impuesto diferido es reconocido en el estado de resultados en el rubro Impuesto a las ganancias, excepto cuando se refiere a valores reconocidos directamente Otro Resultado Integral o en patrimonio.

Los cambios regulatorios en las leyes impositivas y en las tasas impositivas son reconocidos en el estado de resultados en el rubro "Impuesto de renta" en el periodo en que dicha ley es aplicable; mientras que los intereses y multas son reconocidos en el estado de resultados en el rubro "Otros gastos de administración y generales" o en el rubro "Impuesto de renta" del estado de resultados, cuando corresponda.

La Compañía evalúa periódicamente las posiciones tributarias adoptadas en las declaraciones de impuestos y de acuerdo con los resultados de las auditorías tributarias realizadas por el ente de control; determina las posibles contingencias fiscales siempre y cuando, tenga una obligación presente y sea más probable que la Compañía deba desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, para lo cual debe haber una estimación fiable del importe de la obligación. Las sumas reconocidas se basan en la cantidad estimada en forma razonable que se espera permita cubrir en el futuro el valor de la posición incierta.

Las revisiones de las declaraciones de renta deben ser documentadas, así como las posiciones tributarias inciertas que sean tomadas en ellas.

12.1. Política de precios de transferencia

La Compañía reconoce las operaciones con vinculados económicos aplicando el Principio de Plena Competencia. Estas operaciones se documentan y reportan a la Administración tributaria de acuerdo con la última fecha de evaluación correspondiente al año anterior.

13. Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) 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.

14. Prima en colocación de acciones

Corresponde al mayor importe pagado por los accionistas sobre el valor nominal de la acción.

D. Uso de estimaciones y juicios.

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

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 pueden tener un impacto significativo en los estados financieros. La Compañía 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 la Compañía utiliza en la preparación de sus estados financieros:

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 Colombia. 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. La determinación del impuesto diferido es considerada como una política contable crítica.

Para más información relacionada con la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido reconocidos por la Compañía, ver la Nota 10. Impuesto de renta.

2. Valor razonable de los activos y pasivos

El valor razonable de los activos y pasivos se determina a la fecha del estado de situación financiera. El proceso de determinación del valor razonable establecido en la Compañía tiene en cuenta las características del activo o del pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de medición; para la estimación se toma en consideración los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, se establece una jerarquía de valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable, como se muestra a continuación:

Nivel 1: Los activos y pasivos se clasifican como nivel 1 si existen insumos observables que reflejan precios cotizados (no ajustados) para activos o pasivos idénticos en mercados activos. Un mercado activo es aquél en el que las transacciones se producen con suficiente volumen y frecuencia para proporcionar información de precios de manera continua. Los instrumentos se valoran con referencia a precios cotizados no ajustados para activos o pasivos idénticos en mercados activos donde el precio cotizado está fácilmente disponible, y el precio representa transacciones de mercado reales y periódicas.

Nivel 2: En ausencia de un precio de mercado para un instrumento financiero específico, su valor razonable se estima usando modelos, cuyos datos de entrada o insumos son observables para transacciones recientes de instrumentos idénticos o similares.

Nivel 3: Los activos y pasivos se clasifican como nivel 3 si en la medición del valor razonable se han utilizado datos de entrada no observables que están soportados en una mínima o nula actividad del mercado y que son significativos en el valor razonable de estos activos o pasivos. El valor razonable de los activos y pasivos financieros de nivel 3 se determina utilizando modelos de fijación de precios, metodologías de flujo de efectivo descontado o técnicas similares.

Las transferencias hacia o desde el nivel 3 se realizan cuando los datos importantes utilizados en los modelos financieros que miden los valores razonables de los activos y pasivos se vuelven no observables u observables, respectivamente, en el mercado actual. Las transferencias entre los niveles del valor razonable mencionados son asumidas como ocurridas al final del periodo contable.

La medición del valor razonable de los instrumentos financieros generalmente implica un alto grado de complejidad y requiere la aplicación de juicios, en especial cuando los modelos utilizan datos de entrada no observables (nivel 3) construidos a partir de los supuestos que serían utilizados en el mercado para determinar el precio del activo o pasivo. La determinación de estos supuestos incluye la consideración de las condiciones del mercado y los niveles de liquidez. Los cambios en las condiciones del mercado, tales como una disminución en la liquidez en los mercados de capitales o cambios en las actividades del mercado secundario, pueden reducir la disponibilidad y confiabilidad de los precios cotizados o los datos observables utilizados para determinar el valor razonable.

Al desarrollar mediciones del valor razonable, la Compañía maximiza el uso de datos de entrada observables y minimiza el uso de datos no observables. Los modelos internos utilizados para determinar el valor razonable son validados, de acuerdo con las políticas de la Compañía. Además, la Compañía utiliza servicios de fijación de precios de terceros para obtener valores razonables, que se utilizan para registrar el precio de un instrumento o para corroborar precios desarrollados internamente. Los procedimientos de validación de precios de terceros se realizan sobre la razonabilidad de las mediciones del valor razonable. Para mayor detalle y análisis de sensibilidad. Valor razonable de activos y pasivos.

3. Determinación del precio de la transacción

Para la determinación del precio de la transacción la Compañía le asigna a cada uno de los servicios el importe que represente el valor que espera recibir como contraprestación por cada compromiso de forma independiente, es decir con base en el precio relativo de venta independiente. El precio lo determina definiendo el costo de cada servicio, impuestos relacionados y riesgos asociados a la operación e inherentes a la transacción más el margen que espera recibir en cada uno de los servicios, tomando como referencia los precios y las condiciones de mercado, así como la segmentación del cliente. La Compañía tiene precios fijos y variables considerando las características de cada servicio, eventos futuros, descuentos, devoluciones y demás variables que puedan variar el precio. En las transacciones evaluadas en los contratos no se identifican componentes de financiación significativos.

E. Pronunciamientos contables emitidos recientemente

a) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables en 2023

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 1 de enero de 2023; mientras que en Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

Esta modificación fue aplicada anticipadamente por la Compañía a partir del 1 de enero del 2022, sin evidenciar un impacto en los estados financieros y revelaciones de la Compañía, debido a que la nueva definición de estimaciones contables se ajusta a lo que la Compañía ha aplicado y revelado.

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 1 de enero de 2023; mientras que en Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía aplicó esta modificación para los estados financieros y revelaciones que cubren el periodo anual que comienza a partir del 1 de enero de 2023. Para más información, ver sección D. Políticas contables materiales, de esta misma nota.

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 1 de enero de 2023; mientras que en Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

Esta modificación fue analizada por la Administración sin evidenciar un impacto en los estados financieros y revelaciones de la Compañía, debido a que actualmente no se aplican exenciones para el reconocimiento de impuestos diferidos por transacciones únicas.

b) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables a periodos futuros

Modificación a NIC 1 Presentación de Estados Financieros:

El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 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 periodo 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.

Adicionalmente, 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, el cual es compatible con el periodo de aplicación en Colombia, de acuerdo con el Decreto 938 de agosto de 2021, que incluye la actualización del 23 de enero de 2020. Estas deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración ha concluido que esta enmienda no tiene impactos en la preparación de los estados financieros, debido a que tiene como política presentar los activos y pasivos en el estado de situación financiera en orden de liquidez, dado que se ajusta mejor a la naturaleza del negocio.

c) Nueva normatividad emitida por el IASB 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 periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

Modificaciones a NIC 12 Impuesto a las ganancias - Reforma fiscal internacional - Normas modelo del Segundo Pilar: En mayo de 2023, el IASB modificó la NIC 12 Impuesto a las ganancias para dar a las empresas un alivio temporal en la contabilización de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).

La OCDE publicó las normas modelo del Segundo Pilar en diciembre de 2021 para garantizar que las grandes empresas multinacionales estuvieran sujetas a un tipo impositivo mínimo del 15.00%. Más de 135 países y jurisdicciones que representan más del 90.00% del PIB mundial han aceptado las normas modelo del Segundo Pilar.

Las modificaciones introducen:

- Una excepción temporal a la contabilización de los impuestos diferidos derivados de las jurisdicciones que aplican las normas fiscales globales. Esto contribuirá a garantizar la coherencia de los estados financieros al tiempo que facilita la aplicación de las normas.
- Requisitos de información específicos para ayudar a los inversores a comprender mejor la exposición de una empresa a los impuestos sobre la renta derivados de la reforma, particularmente antes de que entre en vigor la legislación de aplicación de las normas.

Las empresas pueden beneficiarse de la excepción temporal de forma inmediata, pero están obligadas a facilitar la información a los inversores en los periodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Esta modificación ha sido evaluada por la Administración sin evidenciar un impacto en los estados financieros y revelaciones de la Compañía, debido a que en Colombia aún no se ha implementado el modelo del Segundo Pilar de la OCDE.

3. 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:

- 3.1. 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.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.

4. EFECTIVO

Para propósitos del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, se consideran efectivo los siguientes activos:

Efectivo	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Bancolombia	25	89
Total efectivo	25	89

Corresponde al saldo de la cuenta corriente y cuentas de ahorro que se tiene en Bancolombia S.A. El saldo de las cuentas bancarias disminuyó, por traslados al Fondo Renta Liquidez de Valores Bancolombia S.A. cuya rentabilidad permite optimización del disponible de la compañía.

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los instrumentos financieros de inversión al 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

Instrumentos financieros de inversión	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Inversiones títulos de deuda		
Inversiones negociables (1)	14.903	7.187
Inversiones hasta el vencimiento (1)	-	17.095
Total inversiones en títulos de deuda	14.903	24.282
Total instrumentos financieros de inversión	14.903	24.282

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

A diciembre 31 de 2023

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez (1)	14.903	-	14.903
Total inversiones en títulos de deuda	14.903	-	14.903

(1) Corresponde a un Fondo de Inversión Colectiva Renta Liquidez Tipo C, administrado por Valores Bancolombia S.A., en el que la Compañía posee el 100%.

A diciembre 31 de 2022

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
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

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

A diciembre 31 de 2023

	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	7.185	65.073	(59.672)	2.317	14.903
Total Inversiones negociables		7.187	65.073	(59.674)	2.317	14.903
Banco de Bogotá S.A.	AAA	15.557	-	(15.953)	396	-
Compañía de Financiamiento Tuya S.A.	AAA	1.538	5.035	(6.652)	79	-
Odinsa S.A.	AA	-	1.632	(1.743)	111	-
Grupo de Inversiones Suramericana	AA	-	6.041	(6.138)	97	-
Total Inversiones hasta el vencimiento		17.095	12.708	(30.486)	683	-
Total inversiones		24.282	77.781	(90.160)	3.000	14.903

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	-
Cementos 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

(1) Las ventas y liquidaciones equivalen al movimiento del 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 su vez son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados cuyo efecto fue de \$2.317 y \$657 al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, respectivamente.

Los activos financieros con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos presentaron un efecto en resultados de \$683 y \$853 al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 respectivamente.

6. 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 2023 y 31 de diciembre 2022:

Cuentas por cobrar	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Otras	115.963	132.272
Saldo a favor de impuestos	1.863	1.870
Total cuentas por cobrar	117.826	134.142
Deterioro	-	-
Total cuentas por cobrar, neta	117.826	134.142
Corto plazo (1)	48.666	53.817
Largo plazo (2)	69.160	80.325
Total cuentas por cobrar, neta	117.826	134.142

- (1) Corresponde a las cuentas por cobrar de corto plazo y su financiación implícita, así: Lote B2 por \$18.564 Lote B4 por \$11.468 el lote B6 por \$11.080 y el lote A16 por \$5.691 que se estima recaudar en 2024 y el saldo a favor en impuestos por \$1.863.
- (2) Corresponde a la cuenta por cobrar y a su financiación implícita a los terceros Ménsula S.A., Constructora Colpatria S.A.S. y FCP Fondo Inmobiliario Colombia por el Lote B4 en Ciudad Del Río por \$21.488; venta del Lote B6 a las sociedades Londoño Gómez S.A.S, Arquitectura y Concreto S.A.S. y Viviendas y Proyectos S.A.S. por \$47.672.

En el mes de diciembre del año 2023, se celebró un Otrosí sobre el Acuerdo Privado del lote B6 modificando la cláusula de contraprestación, al pasar de un precio mínimo garantizado de \$66.150 a \$76.050.

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

Informe de Cuentas por cobrar		Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Nombre	Descripción	Valor	Valor
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Venta de derechos fiduciarios	17.988	15.256
LONDOÑO GÓMEZ S.A.	Venta de derechos fiduciarios	17.988	25.873
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	17.988	15.256
MÉNSULA S.A.S.	Venta de derechos fiduciarios	16.595	18.463
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	16.591	18.458
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Venta de derechos fiduciarios	16.591	10.403
CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.	Venta de derechos fiduciarios	5.691	14.424
UAE DIAN ADMON LOCAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE	Impuestos	1.859	1.853
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S	Interés implícito	1.596	614
LONDOÑO GÓMEZ S.A.	Interés implícito	1.596	619
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Interés implícito	1.596	614
MÉNSULA S.A.S.	Interés implícito	581	1.356
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	Interés implícito	581	1.356
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO S.A.	Interés implícito	581	1.327
MUNICIPIO DE MEDELLÍN	Saldo a favor impuesto de industria y comercio	4	17
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA	Venta de derechos fiduciarios	-	8.055
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA	Interés implícito	-	29
CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.	Interés implícito	-	169
Total neto de cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2022		117.826	134.142

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 que se han venido cumpliendo satisfactoriamente. 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.

Dentro del contrato del negocio del Lote B6, 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.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de las propiedades, enseres y equipo que presenta la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 es como se muestran a continuación:

31 de diciembre de 2023

Propiedades y equipos	Saldo a 01/01/2023	Movimientos			Saldo a 31/12/2023
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
Equipo de cómputo					
Costo	20	6	-	-	26
Depreciación acumulada	(18)	-	(2)	-	(20)
Enseres y accesorios					
Costo	2	-	-	-	2
Depreciación acumulada	(2)	-	-	-	(2)
Derecho de uso oficina					
Costo	80	2	-	-	82
Depreciación acumulada	(44)	-	(38)	-	(82)
Total costo propiedades y equipos	102	8	-	-	110
Total depreciación acumulada	(64)	-	(40)	-	(104)
Total propiedades y equipo, neta	38	8	(40)	-	6

31 de diciembre de 2022

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

8. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Las siguientes son las inversiones en subsidiarias de Valores Simesa S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

31 de diciembre de 2023

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 Distrito Vera B1B2	Colombia	99,50%	21.708	-	3.239	-	24.947
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4	Colombia	99,50%	21.600	-	3.202	-	24.802
Total inversiones en subsidiarias			43.308	-	6.441	-	49.749

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

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 en donde Valores Simesa S.A. participa con un porcentaje del 99,5% y NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. con un 0,5% sobre el Lote B1, dado que los derechos fiduciarios sobre el Lote B2 se cedieron en el año 2023; y en el 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.

La política de Valores Simesa S.A. contempla una periodicidad anual para la realización de los avalúos técnicos. Para el corte del 31 de diciembre de 2023, la administración consideró la necesidad de efectuar un nuevo avalúo técnico para el cierre del periodo.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se detallan los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

Propiedad de inversión	Diciembre 21, 2023	Diciembre 21, 2022
Saldo al inicio del año	28.361	113.588
Ganancia por ajustes al valor razonable	5.003	267
Pérdida por ajustes al valor razonable	-	(649)
Traslados y ventas	-	(84.845)
Saldo al final del período	33.364	28.361

A continuación, se detallan los movimientos realizados durante el período comprendido entre al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Valor razonable al 31 de diciembre 2023	Ajuste al Valor razonable	Traslados	Valor razonable ajustado
Lote B5	28.361	5.003	-	33.364
Total propiedades de inversión	28.361	5.003	-	33.364

Al corte del 31 de diciembre de 2023, se contrató un nuevo avalúo para el lote B5 de Ciudad Del Río, alcanzando durante el 2023 una valorización por \$5.003 en el valor de mercado del lote, reconocidos en resultados del período que se vieron reflejados en los resultados acumulados al cierre.

Por la propiedad de inversión se recibieron ingresos por arrendamientos por valor de \$123 ver nota 16.

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.

Avalúos técnicos

La política de Valores Simesa S.A. contempla una periodicidad anual para la realización de los avalúos técnicos. Para el corte del 31 de diciembre de 2023, la administración consideró la necesidad de efectuar un nuevo avalúo técnico para el cierre del periodo.

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 diciembre del 2023, generando para el Lote B5 ubicado en Ciudad del Río, una valorización de \$5.003 al corte de diciembre 2023.

Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de Valores Simesa S.A., ubicadas en la ciudad de Medellín, para el período terminado al 31 de diciembre de 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 implica, por lo menos una vez al año, antes de finalizar el periodo, contratar la elaboración de los avalúos técnicos, con el fin de ajustar el valor razonable de las mismas.

Al 31 de diciembre del año 2023, la Administración de la Compañía concluyó que no existen indicios de deterioro con respecto a los Avalúos realizados al corte del 31 de diciembre de 2022. Lo anterior, en vista de lograr la expedición del Decreto 901 de 2023 por parte del municipio de Medellín, donde se habilitó la posibilidad de desarrollar vivienda en las unidades de gestión ubicadas en el costado norte, sur y oriental de área de influencia del Plan Parcial, sustentado en que la situación del sector ha cambiado con respecto al momento en que se expidió el Decreto 124 de 2006 que reglamentó el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana Simesa.

10. IMPUESTO DE RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

El impuesto a las ganancias se reconoce de acuerdo con las normas fiscales vigentes.

10.1. Componentes reconocidos en el estado de resultados

La siguiente tabla representa de forma detallada el total del impuesto de renta para los periodos terminados a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impuesto corriente		
Vigencia fiscal	2.815	-
Total de impuesto corriente	2.815	-
Impuesto diferido		
Vigencia fiscal	(2.039)	1.798
Total de impuesto diferido	(2.039)	1.798
Total Impuesto de Renta	776	1.798

(1) La tarifa nominal del impuesto sobre la renta utilizadas en Colombia para el año 2023 y 2022 es 35%.

(2) La variación corresponde principalmente al reconocimiento del impuesto por ganancia ocasional e impuesto diferido.

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

La tarifa del impuesto sobre la renta continúa 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 sólo será aplicable a dichas instituciones cuando generen una renta líquida gravable en el respectivo año, igual o superior a 120.000 UVT.

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.

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. Los contribuyentes residentes fiscales cuyos estados financieros sean objeto de consolidación en Colombia, deberán seguir un procedimiento especial y diferente al de las contribuyentes que no consolidan sus estados financieros, para determinar la tasa mínima de tributación, dado que, si la tasa de tributación consolidada es inferior al 15% el impuesto a adicionar se distribuirá conforme a la participación de las utilidades depuradas mayores a cero de cada contribuyente que consolida.

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%.

Se elimina el ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional por la distribución de utilidades en acciones.

Se establecen como no deducibles 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.

Se elimina la deducción por donaciones o inversiones en investigación, desarrollo tecnológico e innovación. Se permite a las personas que realicen inversiones en proyectos calificados como de inversión, desarrollo tecnológico o innovación, descontar de su impuesto sobre la renta a cargo el 30% del valor invertido en dichos proyectos en el período gravable en el que se realizó la inversión.

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 aumentó del 10% al 20%.

Se incrementa la tarifa de ganancia ocasional para sociedades nacionales y extranjeras del 10% al 15%.

Se define una reducción del 60% de la tasa de interés moratoria y la sanción por extemporaneidad para las obligaciones tributarias que se pagaron o suscribieron hasta el 30 de junio de 2023.

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.

Se modifican los topes de la sanción por no enviar información, enviarla con errores o enviarla extemporáneamente.

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.

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 artículo 259-I del E.T., no podrá exceder el tres por ciento (3%) anual de su renta líquida ordinaria antes de deducir las deducciones especiales contempladas por el artículo mencionado.

A continuación, se detalla la conciliación entre los gastos totales del impuesto sobre la renta calculados a la tasa impositiva nominal vigente y el gasto fiscal reconocido en el Estado de resultados separado para los periodos terminados a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

En millones de pesos colombianos		
Conciliación de la tasa efectiva de tributación	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Utilidad antes de impuestos	26.561	1.020
Impuesto aplicable con tasa nominal	(776)	(1.798)
Gastos no deducibles para la determinación de la ganancia tributable	1.430	813
Ingreso neto contable y no fiscal para la determinación de la ganancia tributable	(25.775)	(6.288)
Otros efectos de la tasa impositiva por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos	(664)	8.051
Total impuesto de renta corriente y diferido	776	1.798
Tasa efectiva de tributación	2,92%	176,27%

10.4. Impuesto diferido, neto

Resumen

b. Efecto neto del impuesto diferido

Resumen impuesto diferido en cuentas de balance	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impuesto diferido pasivo	9.629	11.668
Neto impuesto diferido	9.629	11.668

10.5. 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:

b. Movimiento impuesto diferido pasivo

	Diciembre 31, 2022	Efecto en Estado de Resultados	Diciembre 31, 2023
Impuesto diferido pasivo:			
Propiedades de inversión	11.668	(2.039)	9.629
Total impuesto diferido neto	11.668	(2.039)	9.629

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, 2023	Diciembre 31, 2022
Corto plazo		
Vacaciones	32	27
Cesantías e intereses	8	7
Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo	40	34

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, 2023	Diciembre 31, 2022
Dividendos (1)	2.531	2.558
Retenciones y aportes laborales	-	6
Cuentas por pagar	392	1
Total otros pasivos	2.923	2.565

(1) Corresponde a los saldos pendientes de pago de años anteriores y sobre los cuales se está haciendo la debida gestión para ubicar y pagar estos valores a los accionistas correspondientes.

13. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado es el siguiente:

Capital social	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
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	31.983.996	27.139.079
Total acciones en circulación	20.799.826	25.644.743
Capital suscrito y pagado (valor nominal) (1)	126.153.335	126.153.335

(1) Cifra expresada en pesos colombianos

14. RESERVAS

Las reservas estaban constituidas así:

Reservas	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Por apropiación de utilidades líquidas (2)	115.060	149.417
Reserva para readquisición de acciones (2)	8.745	1.642
Reserva legal (1)	64	64
Total reservas	123.869	151.123

(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) En la Asamblea celebrada el 15 de marzo de 2023, se aprobó trasladar de la cuenta de resultados acumulados por convergencia a las NIIF con motivo de la cesión de los derechos fiduciarios del Lote B2 y el 50% del Lote A16, la suma de \$14.000 y de la reserva a disposición del máximo órgano social, la suma de \$34.357, para constituir la Reserva para Readquisición de Acciones. Durante los meses agosto, septiembre y octubre de 2023 se realizó readquisición de acciones por valor de \$41.254.

15. RESULTADO INTEGRAL ACUMULADO

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, por la cesión de los derechos fiduciarios de los Lotes de Rionegro y con esta partida enjugar las pérdidas del ejercicio económico del año 2021.

16. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios con corte al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Arrendamientos Lote B5	123	204
Total ingresos de actividades ordinarias	123	204

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Gastos generales	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impuestos y tasas (1)	2.036	783
Otros honorarios (1)	313	235
Comisión fiduciaria	199	187
Asesoría jurídica	162	132
Honorarios Revisoría Fiscal y Junta Directiva	124	113
Contribuciones y afiliaciones	99	91
Otros (2)	81	16
Mantenimiento y reparaciones	37	49
Gastos de representación	32	45
Servicios de aseo y vigilancia	9	7
Base de datos	8	9
Publicidad	7	8
Servicios públicos	6	6
Gastos legales	5	96
Transporte	1	2
Total gastos administrativos	3.119	1.779
Amortización y depreciación		
Amortización por derecho de uso	38	40
Depreciación de propiedad y equipo	2	1
Total amortización y depreciación	40	41
Total gastos generales	3.159	1.820

(1) Aumenta el rubro de impuestos y tasas principalmente por el mayor pago de trámites legales debido a la cesión de derechos de los lotes B2 y A16, el impuesto de Plusvalía del Municipio de Rionegro correspondiente a los lotes por \$728 y el impuesto asumido por reclasificación de saldo a favor de IVA no recuperable por \$498, a su vez, aumentan los Otros honorarios por ajuste en el valor de la Asesoría contable.

(2) Aumenta el rubro de otros gastos, debido al pago de gastos de los Lotes de Rionegro pagado a Londoño Gómez S.A.S.

18. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los gastos laborales incurridos durante los períodos de 12 meses terminados a diciembre de 2023 y 2022 se detallan como sigue:

Gastos por beneficios a los empleados	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Salario integral	288	237
Sueldos	84	73
Vacaciones	23	38
Aportes por pensiones	35	31
Aportes caja compensación familiar, ICBF y SENA	24	19
Aportes por salud	18	15
Cesantías	7	7
Intereses sobre cesantías	1	1
Otros beneficios a empleados	1	1
Prima legal	7	7
Total gastos laborales	488	429

19. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

Los ingresos y gastos financieros incurridos en diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

Ingresos y costos financieros	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Ingresos financieros	3.007	1.551
Intereses Implícitos (1)	14.331	5.337
Total ingresos financieros	17.338	6.888
Costos financieros		
Interés por arrendamiento derecho de uso	(1)	(3)
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros		(28)
Total costos financieros	(1)	(31)
Ingresos financieros, netos	17.337	6.857

- (1) Como fruto de la negociación de los Lotes B2, B4, B6, A16 y los Lotes de Rionegro, señalados en la NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES, al mes de diciembre de 2023, se generaron intereses en la negociación de estos lotes reconocidos en el estado de resultados. Adicionalmente, en el año 2023 se realizó modificación de acuerdo en un Otrosí del Lote B6 por valor de \$9.900.

Otros ingresos

Otros ingresos	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Recobros y recuperaciones (1)	1.304	274
Total otros ingresos	1.304	274

- (1) Corresponde al incremento del valor mínimo garantizado de los Lotes de Rionegro, según los criterios pactados en el Acuerdo celebrado con los desarrolladores del mismo.

20. 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 Colpatria S.A. y Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, durante

el mes de enero de 2024 se llevó a cabo la cesión de los derechos fiduciarios del lote B4 dentro del Fideicomiso Distrito Vera B3B4.

Los estados financieros de Valores Simesa S.A., correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Junta Directiva el día 9 de febrero de 2024.

Después de la fecha de corte y hasta su publicación no se han presentado hechos relevantes que impliquen ajustes o revelaciones adicionales a los estados financieros.

Certificación sobre Cumplimientos Legales y del Código de Comercio

Certificación sobre Cumplimientos Legales y del Código de Comercio

I. Artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

De acuerdo con el Artículo 37 de la Ley 222 de 1995, los estados financieros separados anuales terminados al 31 de diciembre de 2023 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: 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. Encuesta Código País

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 2023, la Encuesta Código País correspondiente al corte del 31 de diciembre de 2022.

8. Circular Externa 012 de 2022

La Compañía dio cumplimiento a lo dispuesto en la Circular Externa 012 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia respecto a las instrucciones para la remisión de la información trimestral y la información periódica de fin de ejercicio.

9. 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 20.799.826 - Acciones propias readquiridas 31.983.996).

INFORMACIÓN SOBRE INVERSIONES

En la Nota 8 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
Lina Marcela Barón Fonseca	Honorarios	9
Edwin Alejandro Aguilar Vargas	Honorarios	10

B. EROGACIONES A FAVOR DE ASESORES Y GESTORES

Fiduciaria Bancolombia S.A.	Comisiones	199
Rpiedrahita Auditores & Asociados S.A.S.	Honorarios	185
Suma Legal S.A.S.	Honorarios	138
Francisco Ochoa Avalúos S.A.S.	Honorarios	40
PWC Contadores y Auditores S.A.S.	Honorarios	30
Auren Consultores Medellín S.A.S.	Honorarios	28
SBI Banca de Inversión	Honorarios	20
Correa Merino Agudelo S.A.S.	Honorarios	14
Contreebute S.A.S.	Honorarios	12
Kpitalize S.A.S.	Honorarios	11
Staff Jurídico S.A.S.	Honorarios	10
Juan Carlos Duque Ramírez	Honorarios	10
Julián Alberto Monsalve Posada	Honorarios	8
Juan Guillermo Noreña Mejía	Honorarios	7
Mauricio Toro Zuluaga	Honorarios	7
Carlos Guillermo Posada González	Honorarios	5
Luis Alfonso Diez Parra	Honorarios	5
Fernando Duque Becerra	Honorarios	5
Inspira Lab S.A.S.	Honorarios	4
Rafael Obregón & Asociados S.A.S.	Honorarios	3
Sasvel S.A.S.	Honorarios	3
DRC Valoración S.A.S.	Honorarios	2

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	8
Quorum Publicidad S.A.	Publicaciones en página Web	7
Ana Mercedes Duque Ruiz	Diagramación	5
Museo de Arte Moderno de Medellín	Gastos Asamblea	3
Litografía Dugom Ltda.	Cartilla 2022	4
Cocinario Catering S.A.S.	Gastos Asamblea	1
Faro Publicidad S.A.	Gastos Asamblea	7

E. BIENES EN EL EXTERIOR Y OBLIGACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre del año 2023 no se tenían bienes en el exterior, ni obligaciones en moneda extranjera.

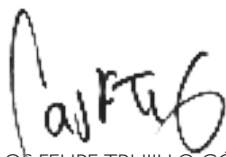
Certificación del Representante Legal y el Contador Público sobre los Estados Financieros Consolidados

Medellín, 9 de febrero de 2024

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 2023 y 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 contenidos en ellos:

- I. Los activos y pasivos incluidos en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- II. Los hechos económicos ocurridos durante el año terminado en 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido reconocidos por los importes apropiados en los estados financieros
- III. Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- IV. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de información Financieras emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles), así mismo 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 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 2023 y los estados consolidados de resultados, 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 2023 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.

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. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA - por su sigla en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros 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, y por el control interno que la administración considere necesario 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

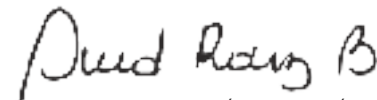
Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría 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 planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

También proporcioné a los encargados de la dirección de la Entidad una declaración sobre mi cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar mi independencia y, en caso de presentarse, las correspondientes salvaguardas.



LINA JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447 - T

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

19 de febrero de 2024



Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022
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 2023 y 2022
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	NOTA	2023	2022
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo	4	25	89
Instrumentos financieros de inversión	5	14.903	24.282
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	48.666	53.817
Total activo corriente		63.594	78.188
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	69.160	80.325
Propiedades y equipos, neto (1)	7	6	38
Propiedades de inversión	8	83.363	71.886
Total activo no corriente		152.529	152.249
TOTAL ACTIVO		216.123	230.437

	NOTA	2023	2022
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar y otros pasivos	11	2.923	2.565
Beneficios a empleados	10	40	34
Impuestos		2.866	32
Arrendamientos		-	37
Total pasivo corriente		5.829	2.668
PASIVO NO CORRIENTE			
Impuesto diferido, neto	9	9.629	11.668
Total pasivo no corriente		9.629	11.668
TOTAL PASIVO		15.458	14.336
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	12	126	126
Prima en colocación de acciones		1.112	1.112
Reservas	13	123.869	151.123
Resultado Integral Acumulado		49.523	64.301
Utilidad (pérdida) del ejercicio		25.785	(778)
Total patrimonio atribuible a los accionistas de la matriz		200.415	215.884
Interés no controlante		250	217
Total patrimonio de los accionistas		200.665	216.101
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		216.123	230.437

(1) La propiedad y equipo, neta incluyen derecho de uso de contrato de arrendamiento por valor de \$36.228 en diciembre de 2022, el cual finalizó en noviembre del 2023.

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 19 de febrero de 2024

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	NOTA	2023	2022
Resultado del período			
Ingresos por actividades ordinarias	15	123	204
Ingresos operacionales		123	204
Otros ingresos	18	1.304	274
Gastos de administración	16	(3.159)	(1.820)
Gastos por beneficios a los empleados	17	(488)	(429)
Pérdida por actividades de operación		(2.220)	(1.771)
Ganancias (Pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de propiedades de inversión		11.477	(4.084)
Ingresos financieros	18	17.338	6.888
Costos financieros	18	(1)	(31)
Utilidad antes de impuesto		26.594	1.002
Impuesto de renta	9	(776)	(1.798)
Utilidad (pérdida) neta		25.818	(796)
Interés no controlante		33	18
Utilidad (pérdida) neta procedente de operaciones continuadas		25.785	(778)
Ganancia (Pérdida) básica y diluida por acción		1.075	(29)
Ganancia (pérdida) por acción		1.075	(29)

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 19 de febrero de 2024

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 2023 y 2022
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	Capital Social (Nota 12)	Prima en colocación de acciones	Reservas				Ajustes en la aplicación por primera vez de las NIIF	(Pérdidas) Utilidades acumuladas	Total patrimonio de los accionistas	Interés no controlante	Total patrimonio consolidado
			Legal	Reservas Estatutaria (Nota 13)	A disposición del máximo órgano social						
Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2023	126	1.112	64	1.642	149.417	66.952	(3.429)	215.884	217	216.101	
Constitución de reserva (1)	-	-	-	48.357	(34.357)	(14.000)	-	-	-	-	
Utilidad del período	-	-	-	-	-	-	25.785	25.785	-	25.785	
Pago readquisición de acciones	-	-	-	(41.254)	-	-	-	(41.254)	-	(41.254)	
Interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	33	33	
Patrimonio de los accionistas a diciembre 31, 2023	126	1.112	64	8.745	115.060	52.952	(22.356)	200.415	250	200.665	
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 por pérdidas realizadas provenientes de adopción por primera vez (2)	-	-	-	-	-	(4.561)	4.561	-	-	-	
Dividendos distribuidos a los accionistas	-	-	-	-	-	-	(2.651)	(2.651)	-	(2.651)	
Constitución de reserva legal	-	-	-	10.600	(10.600)	-	-	-	-	-	
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	(778)	(778)	-	(778)	
Pago readquisición de acciones	-	-	-	(17.987)	-	-	-	(17.987)	-	(17.987)	
Interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)	
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	

(1) Por disposición de la Asamblea celebrada en marzo de 2023 se aprobó cambiar la destinación de la reserva a disposición del máximo órgano social para constituir una reserva para readquisición de acciones.

(2) 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.

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 19 de febrero de 2024

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)

	NOTA	2023	2022
Utilidad (Pérdida) neta		25.818	(796)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta y el efectivo neto:			
Amortización y depreciación	16	40	41
(Valorización) (Deterioro) propiedades de inversión	8	(11.477)	4.084
Valoración de instrumentos financieros, neto		(3.007)	(1.510)
Ingreso neto por intereses implícitos		(14.331)	(5.349)
Dividendos		-	(99)
Movimiento neto de impuestos diferidos	9.1	(2.039)	-
Gasto impuesto de renta	9.1	2.815	1.798
Variación de activos y pasivos operativos:			
Disminución otras cuentas por cobrar		27.104	32.670
(Aumento) otros activos		2	-
(Disminución) arrendamientos		-	(39)
Aumento impuestos		18	22
Aumento (Disminución) cuentas por pagar		347	(197)
Aumento beneficios a empleados		6	13
(Disminución) otros pasivos no financieros		-	(3.150)
Intereses recibidos		6.198	1.556
Impuesto de renta pagado		353	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		31.843	29.044
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
(Compra) Venta de instrumentos financieros de inversión		9.379	(107.130)
Inversiones en instrumentos de patrimonio		-	98.290
Adquisición de propiedades y equipo	7	(6)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		9.373	(8.840)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Dividendos pagados		(26)	(2.552)
Readquisición de acciones		(41.254)	(17.987)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		(41.280)	(20.539)
Disminución neta de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(64)	(335)
Efectivo al comienzo del año		89	424
Efectivo al final del año	4	25	89

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 19 de febrero de 2024

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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)

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 B1 B2 (1)	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 (2)	Medellín, Colombia	15,31%

(1) Al cierre del año 2023, Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias posee el 99,5% del Lote B1 que se encuentra en este fideicomiso de parqueo. Sobre el Lote B2 se cedieron los derechos fiduciarios en el mes de febrero del 2023.

(2) Durante el año 2023, se cedió el 84,69% de los derechos fiduciarios de este fideicomiso, por lo tanto, al cierre del año 2023 ya no se clasifica como una inversión en subsidiaria.

Valores Simesa S.A., por ser emisor de valores y tener sus acciones inscritas en la Bolsa de Valores de Colombia, se encuentra sometida a control exclusivo por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

A. Bases para la preparación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados para el periodo acumulado de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) basados en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por 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), de acuerdo con el Marco Técnico Normativo emitido mediante el Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015 y sus modificatorios, por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo.

La presentación de estados financieros consolidados de conformidad con el mencionado marco contable 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 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 en el negocio en el futuro previsible, que es al menos, pero no se limita a, 12 meses desde el final del período de reporte. Con base en la posición de liquidez la compañía a la fecha de autorización de estos estados financieros, la Administración continúa teniendo una expectativa razonable de contar con la solvencia y liquidez necesarias para continuar en operación durante al menos los próximos 12 meses y la base contable de empresa en funcionamiento sigue siendo adecuada.

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.

Los activos y pasivos se miden a costo o costo amortizado, con algunas excepciones donde ciertos activos y pasivos financieros se miden a valor razonable. Dichos activos y pasivos financieros medidos a valor razonable corresponden a aquellos que se clasifican en la categoría de activos y pasivos a valor razonable a través de resultados, y aquellas inversiones patrimoniales medidas a valor razonable a través de otro resultado integral (ORI) en patrimonio. Por su parte, las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos y subsidiarias son medidas inicialmente al costo histórico y posteriormente a través de método de participación.

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos colombianos y sus cifras están expresadas en miles de pesos, excepto la utilidad o pérdida básica diluida por acción, y la tasa de cambio representativa del mercado, las cuales se expresan en pesos colombianos. De acuerdo con la legislación colombiana, la Compañía debe preparar estados financieros consolidados los cuales han sido preparados de acuerdo con el Marco Técnico Normativo indicado anteriormente.

Los estados financieros consolidados son los que sirven de base para el cumplimiento regulatorio, la distribución de dividendos y otras apropiaciones por parte de los accionistas.

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados por la Junta Directiva en reunión del día 9 de febrero de 2024.

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 2023 y 2022.

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 B1 B2 (1)	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3 B4	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso Lote B6 Ciudad del Río	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso FA LOTE A - 16 (2)	Medellín, Colombia	15,31%

- (1) Al cierre del año 2023, Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias posee el 99,5% del Lote B1 que se encuentra en este fideicomiso de parqueo. Sobre el Lote B2 se cedieron los derechos fiduciarios en el mes de febrero del 2023.
- (2) Durante el año 2023, se cedió el 84,69% de los derechos fiduciarios de este fideicomiso, por lo tanto, al cierre del año 2023 ya no se clasifica como una inversión en subsidiaria.

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 es atribuido 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. Presentación de Estados Financieros

La Compañía presenta el estado de situación financiera en orden de liquidez. El estado de resultados se presenta basado en la naturaleza de los gastos. Los ingresos y gastos no se compensan, a menos que dicha compensación sea permitida o requerida por alguna norma o interpretación contable, y sea descrita en las políticas de la Compañía.

El estado de flujos de efectivo se ha preparado utilizando el método indirecto, según el cual se parte de la utilidad o pérdida neta del ejercicio y se depura esta cifra por los efectos de las transacciones y partidas no monetarias, los cambios originados durante el período en las partidas por cobrar y por pagar derivadas de las actividades de operación, así como las pérdidas y ganancias atribuibles a las actividades de inversión y financiación.

C. Políticas Contables Significativas

A continuación, se detallan las políticas contables materiales que aplica la Compañía y sus subsidiarias en la preparación de sus estados financieros:

1. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de los estados financieros principales de la Compañía es el peso colombiano; esta 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 diferencias que surgen de la liquidación o conversión de partidas monetarias se reconocen en resultados.

Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a tipos de cambio al final de período se reconocen generalmente en el estado de resultados.

Los tipos de cambio al final de período utilizados en la conversión de activos y pasivos monetarios fueron:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Tasa de cambio de final de período	3,822,05	4,810,20

3. Efectivo y equivalente al efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en cuentas bancarias nacionales, tal como lo muestra la nota 4.

4. Instrumentos financieros de inversión

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 patrimonio en otra entidad.

4.1. Reconocimiento 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, inmediatamente después del reconocimiento inicial, se reconoce una provisión por pérdida crediticia esperada para los activos financieros medidos al costo amortizado, lo que resulta en una pérdida contable que se reconoce en el resultado cuando se origina un nuevo activo.

Cuando el valor razonable de los activos y pasivos financieros difiere del precio de la transacción en el reconocimiento inicial, la entidad reconoce la diferencia de la siguiente manera:

- Quando el valor razonable se evidencia por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico (es decir, una medición de Nivel 1) o con base en una técnica de valoración que utiliza solo datos de mercados observables, la diferencia se reconoce como ganancia o pérdida.
- En todos los demás casos, la diferencia se difiere y el momento del reconocimiento de la ganancia o pérdida diferida del primer día se determina individualmente. Se amortiza a lo largo de la vida del instrumento, se difiere hasta que el valor razonable del instrumento se pueda determinar utilizando insumos observables del mercado, o se realiza a través de la liquidación.

4.2. Activos financieros

(i) Clasificación y medición posterior

La Compañía aplica la NIIF 9 y clasifica sus activos financieros en la categoría de costo amortizado.

Los requerimientos de clasificación para cuentas por cobrar se describen a continuación:

Cuentas por cobrar

Representan derechos por cobrar como consecuencia del desarrollo de la actividad económica de la Compañía. Se miden inicialmente al valor razonable y al cierre del ejercicio se evalúa su recuperabilidad, con el fin de constituir las provisiones requeridas (deterioro) en caso de existir contingencia de pérdida.

4.2.1. 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 se ha pagado o cancelado 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.

4.3. 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 resultado 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.

5. Arrendamientos

5.1. La Compañía como arrendatario

La Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento al inicio del contrato y reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo arrendado y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. La Compañía optó por aplicar las exenciones de reconocimiento para arrendamientos a corto plazo (arrendamientos de 12 meses o menos y sin opción de compra) y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. Los pagos por arrendamiento relacionados con estas exenciones se reconocerán como un gasto en el resultado del período en línea recta durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Tanto el activo por derecho de uso como el pasivo por arrendamiento se miden al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se han pagado en esa fecha. Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de préstamo incremental del arrendatario. Además, el activo por derecho de uso incluye: 1) el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, 2) pagos de arrendamiento o costos incurridos por el arrendatario realizados antes o después de la fecha de inicio, menos los incentivos recibidos por el arrendamiento y 3) una estimación de los costos a incurrir por dismantelar el activo subyacente, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida en el contrato.

Posteriormente, la Compañía mide sus activos por derecho al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas debido al deterioro del valor, y ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide aumentando su valor para reflejar el interés, reduciéndolo para reflejar los pagos por arrendamiento realizados, e incorporando en su medición posterior, las nuevas expectativas o modificaciones contractuales del arrendamiento. Cada pago ha sido asignado entre el pasivo y el gasto por interés. El interés de un pasivo por arrendamiento en cada período durante el término del arrendamiento será el monto que produce una tasa periódica constante (tasa incremental de préstamos) de interés sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento.

6. Propiedad y equipo y depreciación

Las propiedades y equipo incluyen los activos para su uso actual o futuro y que espera utilizar durante más de un ejercicio, así como los bienes que se encuentran arrendados a terceros.

Los elementos de propiedad y equipo 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 a lo largo de la vida útil estimada. El importe depreciable es el costo de un activo menos su valor residual. 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 y los valores residuales estimados 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 periodo, Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias 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.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto en el ejercicio en que se incurrir 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.

7. 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.

8. Otros activos

Se encuentran en este rubro, entre otros, los gastos pagados por anticipado en que incurre la compañía en el desarrollo de su actividad con el fin de recibir en el futuro servicios, los cuales se amortizan durante el período en que se reciben los servicios o se causen los costos o gastos.

9. Beneficios a empleados

Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias, otorga a sus empleados beneficios de corto plazo correspondientes, entre otros, a salarios, bonificación por cumplimiento, aportes a la seguridad social, cesantías, intereses a las cesantías, vacaciones y primas 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.

10. 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.

11. 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.

Los ingresos por intereses comprenden instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Los ingresos por interés se reconocen utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

11.1. 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.

11.2. Identificación de las obligaciones del contrato

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

11.3. Determinación del precio

Se revisa en los contratos del Grupo 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.

11.4. Distribución del precio

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

11.5. 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

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. Intereses

Para los instrumentos financieros valorados a costo amortizado, los ingresos o gastos por interés se reconocen con la tasa de interés efectiva. 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.

12. Impuestos a las ganancias

El impuesto a las ganancias comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto corriente es el impuesto sobre la renta a pagar con respecto a la ganancia del año fiscal, que surge en la utilidad u otro resultado integral. Se realiza una provisión para el impuesto corriente tomando en consideración las bases fiscales y la tasa impositiva promulgada, a la fecha de preparación de los estados financieros.

La Compañía reconoce, cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables de los activos, pasivos y sus bases fiscales. La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos se efectúa con base en la tasa de impuesto que, de acuerdo con la legislación tributaria vigente en Colombia, se deba aplicar en el año en que los activos y pasivos por impuestos diferidos sean realizados o liquidados. Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

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.

Los pasivos por impuestos diferidos en los casos de diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en entidades subordinadas, asociadas o participaciones en negocios conjuntos se reconocen excepto cuando la Compañía sea capaz de controlar el momento de la reversión de la diferencia temporaria y, además, es probable que ésta no se revierta en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos, identificados como diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso que se considere probable que la Compañía va a tener en el futuro suficientes rentas fiscales que permitan recuperarlo.

El crédito fiscal de las pérdidas fiscales y los excesos de renta presuntiva sobre la renta líquida, son reconocidos como un activo diferido, siempre y cuando sea probable que la compañía genere en el futuro las suficientes rentas líquidas que permitan su compensación.

El impuesto diferido se registra de naturaleza débito y crédito de acuerdo con al resultado de las operaciones y para efecto de revelación en el estado de situación financiera se revela neto.

El gasto de impuesto diferido es reconocido en el estado de resultados en el rubro Impuesto a las ganancias, excepto cuando se refiere a valores reconocidos directamente Otro Resultado Integral o en patrimonio.

Los cambios regulatorios en las leyes impositivas y en las tasas impositivas son reconocidos en el estado de resultados en el rubro “Impuesto de renta” en el periodo en que dicha ley es aplicable; mientras que los intereses y multas son reconocidos en el estado de resultados en el rubro “Otros gastos de administración y generales” o en el rubro “Impuesto de renta” del estado de resultados, cuando corresponda.

La Compañía evalúa periódicamente las posiciones tributarias adoptadas en las declaraciones de impuestos y de acuerdo con los resultados de las auditorías tributarias realizadas por el ente de control; determina las posibles contingencias fiscales siempre y cuando, tenga una obligación presente y sea más probable que la Compañía deba desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, para lo cual debe haber una estimación fiable del importe de la obligación. Las sumas reconocidas se basan en la cantidad estimada en forma razonable que se espera permita cubrir en el futuro el valor de la posición incierta.

Las revisiones de las declaraciones de renta deben ser documentadas, así como las posiciones tributarias inciertas que sean tomadas en ellas.

12.1. Política de precios de transferencia

La Compañía reconoce las operaciones con vinculados económicos aplicando el Principio de Plena Competencia. Estas operaciones se documentan y reportan a la Administración tributaria de acuerdo con la última fecha de evaluación correspondiente al año anterior.

13. Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) 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.

14. Prima en colocación de acciones

Corresponde al mayor importe pagado por los accionistas sobre el valor nominal de la acción.

D. Uso de estimaciones y juicios

Para la preparación de los estados financieros consolidados se requiere que la Administración de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos, los cuales afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de los activos y pasivos, ingresos y gastos.

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 pueden tener un impacto significativo en los estados financieros. La Compañía 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 la Compañía utiliza en la preparación de sus estados financieros:

I. 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 Colombia. 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. La determinación del impuesto diferido es considerada como una política contable crítica.

Para más información relacionada con la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido reconocidos por la Compañía, ver la Nota 9. Impuesto de renta.

2. Valor razonable de los activos y pasivos

El valor razonable de los activos y pasivos se determina a la fecha del estado de situación financiera. El proceso de determinación del valor razonable establecido en la Compañía tiene en cuenta las características del activo o del pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de medición; para la estimación se toma en consideración los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, se establece una jerarquía de valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable, como se muestra a continuación:

Nivel 1: Los activos y pasivos se clasifican como nivel 1 si existen insumos observables que reflejan precios cotizados (no ajustados) para activos o pasivos idénticos en mercados activos. Un mercado activo es aquél en el que las transacciones se producen con suficiente volumen y frecuencia para proporcionar información de precios de manera continua. Los instrumentos se valoran con referencia a precios cotizados no ajustados para activos o pasivos idénticos en mercados activos donde el precio cotizado está fácilmente disponible, y el precio representa transacciones de mercado reales y periódicas.

Nivel 2: En ausencia de un precio de mercado para un instrumento financiero específico, su valor razonable se estima usando modelos, cuyos datos de entrada o insumos son observables para transacciones recientes de instrumentos idénticos o similares.

Nivel 3: Los activos y pasivos se clasifican como nivel 3 si en la medición del valor razonable se han utilizado datos de entrada no observables que están soportados en una mínima o nula actividad del mercado y que son significativos en el valor razonable de estos activos o pasivos. El valor razonable de los activos y pasivos financieros de nivel 3 se determina utilizando modelos de fijación de precios, metodologías de flujo de efectivo descontado o técnicas similares.

Las transferencias hacia o desde el nivel 3 se realizan cuando los datos importantes utilizados en los modelos financieros que miden los valores razonables de los activos y pasivos se vuelven no observables u observables, respectivamente, en el mercado actual. Las transferencias entre los niveles del valor razonable mencionados son asumidas como ocurridas al final del periodo contable.

La medición del valor razonable de los instrumentos financieros generalmente implica un alto grado de complejidad y requiere la aplicación de juicios, en especial cuando los modelos utilizan datos de entrada no observables (nivel 3) construidos a partir de los supuestos que serían utilizados en el mercado para determinar el precio del activo o pasivo. La determinación de estos supuestos incluye la consideración de las condiciones del mercado y los niveles de liquidez. Los cambios en las condiciones del mercado, tales como una disminución en la liquidez en los mercados de capitales o cambios en las actividades del mercado secundario, pueden reducir la disponibilidad y confiabilidad de los precios cotizados o los datos observables utilizados para determinar el valor razonable.

Al desarrollar mediciones del valor razonable, la Compañía maximiza el uso de datos de entrada observables y minimiza el uso de datos no observables. Los modelos internos utilizados para determinar el valor razonable son validados, de acuerdo con las políticas de la Compañía. Además, la Compañía utiliza servicios de fijación de precios de terceros para obtener valores razonables, que se utilizan para registrar el precio de un instrumento o para corroborar precios desarrollados internamente. Los procedimientos de validación de precios de terceros se realizan sobre la razonabilidad de las mediciones del valor razonable. Para mayor detalle y análisis de sensibilidad. Valor razonable de activos y pasivos.

3. Determinación del precio de la transacción

Para la determinación del precio de la transacción la Compañía le asigna a cada uno de los servicios el importe que represente el valor que espera recibir como contraprestación por cada compromiso de forma independiente, es decir con base en el precio relativo de venta independiente. El precio lo determina definiendo el costo de cada servicio, impuestos relacionados y riesgos asociados a la operación e inherentes a la transacción más el margen que espera recibir en cada uno de los servicios, tomando como referencia los precios y las condiciones de mercado, así como la segmentación del cliente. La Compañía tiene precios fijos y variables considerando las características de cada servicio, eventos futuros, descuentos, devoluciones y demás variables que puedan variar el precio. En las transacciones evaluadas en los contratos no se identifican componentes de financiación significativos.

E. Pronunciamientos contables emitidos recientemente

a) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables en 2023

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 1 de enero de 2023; mientras que en Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

Esta modificación fue aplicada anticipadamente por la Compañía a partir del 1 de enero del 2022, sin evidenciar un impacto en los estados financieros y revelaciones de la Compañía, debido a que la nueva definición de estimaciones contables se ajusta a lo que la Compañía ha aplicado y revelado.

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 1 de enero de 2023; mientras que en Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía aplicó esta modificación para los estados financieros y revelaciones que cubren el periodo anual que comienza a partir del 1 de enero de 2023. Para más información, ver sección D. Políticas contables materiales, de esta misma nota.

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 1 de enero de 2023; mientras que en Colombia las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

Esta modificación fue analizada por la Administración sin evidenciar un impacto en los estados financieros y revelaciones de la Compañía, debido a que actualmente no se aplican exenciones para el reconocimiento de impuestos diferidos por transacciones únicas.

b) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables a periodos futuros

Modificación a NIC 1 Presentación de Estados Financieros:

El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 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 periodo 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.

Adicionalmente, 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, el cual es compatible con el periodo de aplicación en Colombia, de acuerdo con el Decreto 938 de agosto de 2021, que incluye la actualización del 23 de enero de 2020. Estas deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración ha concluido que esta enmienda no tiene impactos en la preparación de los estados financieros, debido a que tiene como política presentar los activos y pasivos en el estado de situación financiera en orden de liquidez, dado que se ajusta mejor a la naturaleza del negocio.

c) Nueva normatividad emitida por el IASB 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 periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

Modificaciones a NIC 12 Impuesto a las ganancias - Reforma fiscal internacional - Normas modelo del Segundo Pilar: En mayo de 2023, el IASB modificó la NIC 12 Impuesto a las ganancias para dar a las empresas un alivio temporal en la contabilización de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).

La OCDE publicó las normas modelo del Segundo Pilar en diciembre de 2021 para garantizar que las grandes empresas multinacionales estuvieran sujetas a un tipo impositivo mínimo del 15.00%. Más de 135 países y jurisdicciones que representan más del 90,00% del PIB mundial han aceptado las normas modelo del Segundo Pilar.

Las modificaciones introducen:

- Una excepción temporal a la contabilización de los impuestos diferidos derivados de las jurisdicciones que aplican las normas fiscales globales. Esto contribuirá a garantizar la coherencia de los estados financieros al tiempo que facilita la aplicación de las normas.
- Requisitos de información específicos para ayudar a los inversores a comprender mejor la exposición de una empresa a los impuestos sobre la renta derivados de la reforma, particularmente antes de que entre en vigor la legislación de aplicación de las normas.

Las empresas pueden beneficiarse de la excepción temporal de forma inmediata, pero están obligadas a facilitar la información a los inversores en los periodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Esta modificación ha sido evaluada por la Administración sin evidenciar un impacto en los estados financieros y revelaciones de la Compañía, debido a que en Colombia aún no se ha implementado el modelo del Segundo Pilar de la OCDE.

3. 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:

- 3.1. 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.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.

4. EFECTIVO

Para propósitos del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, se consideran efectivo los siguientes activos:

Efectivo	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Bancolombia	25	89
Total efectivo	25	89

Corresponde al saldo de la cuenta corriente y cuentas de ahorro que se tiene en Bancolombia S.A. El saldo de las cuentas bancarias disminuyó, por traslados al Fondo Renta Liquidez de Valores Bancolombia S.A.S. cuya rentabilidad permite optimización del disponible de la compañía.

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los instrumentos financieros de inversión al 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

Instrumentos financieros de inversión	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Inversiones títulos de deuda		
Inversiones negociables (1)	14.903	7.187
Inversiones hasta el vencimiento (1)	-	17.095
Total inversiones en títulos de deuda	14.903	24.282
Total instrumentos financieros de inversión	14.903	24.282

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

A diciembre 31 de 2023

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez (1)	14.903	-	14.903
Total inversiones en títulos de deuda	14.903	-	14.903

(1) Corresponde a un Fondo de Inversión Colectiva Renta Liquidez Tipo C, administrado por Valores Bancolombia S.A., en el que la Compañía posee el 100%.

A diciembre 31 de 2022

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
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

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

A diciembre 31 de 2023

	Calificación	Saldo inicial instrumentos	Compras	Ventas y liquidación de instrumento de deuda (1)	Efecto en de resultados	Saldo final instrumento
Fiduciaria Bancolombia S.A.						
Sociedad Fiduciaria	AAA	2	-	(2)	-	-
Valores Bancolombia S.A.						
Comisionista de Bolsa	AAA	7.185	65.073	(59.672)	2.317	14.903
Total Inversiones negociables		7.187	65.073	(59.674)	2.317	14.903

Banco de Bogotá S.A.	AAA	15.557	-	(15.953)	396	-
Compañía de Financiamiento Tuya S.A.	AAA	1.538	5.035	(6.652)	79	-
Odinsa S.A.	AA	-	1.632	(1.743)	111	-
Grupo de Inversiones Suramericana	AA	-	6.041	(6.138)	97	-
Total Inversiones hasta el vencimiento		17.095	12.708	(30.486)	683	-
Total inversiones		24.282	77.781	(90.160)	3.000	14.903

A diciembre 31 de 2022

	Calificación	Saldo inicial instrumentos	Compras	Ventas y liquidación de instrumento de deuda (1)	Efecto en de 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	-
Cementos Argos S.A.	AAA	-	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

(1) Las ventas y liquidaciones equivalen al movimiento del 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 su vez son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados cuyo efecto fue de \$2.317 y \$657 al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, respectivamente.

Los activos financieros con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos presentaron un efecto en resultados de \$683 y \$853 al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 respectivamente.

6. 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 2023 y 31 de diciembre 2022:

Cuentas por cobrar	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Otras	115.963	132.272
Saldo a favor de impuestos	1.863	1.870
Total cuentas por cobrar	117.826	134.142
Deterioro	-	-
Total cuentas por cobrar, neta	117.826	134.142
Corto plazo (1)	48.666	53.817
Largo plazo (2)	69.160	80.325
Total cuentas por cobrar, neta	117.826	134.142

- (1) Corresponde a las cuentas por cobrar de corto plazo y su financiación implícita, así: Lote B2 por \$18.564 Lote B4 por \$11.468 el lote B6 por \$11.080 y el lote A16 por \$5.691 que se estima recaudar en 2024 y el saldo a favor en impuestos por \$1.863.
- (2) Corresponde a la cuenta por cobrar y a su financiación implícita a los terceros Ménsula S.A., Constructora Colpatria S.A.S. y FCP Fondo Inmobiliario Colombia por el Lote B4 en Ciudad Del Río por \$21.488; venta del Lote B6 a las sociedades Londoño Gómez S.A.S, Arquitectura y Concreto S.A.S. y Viviendas y Proyectos S.A.S. por \$47.672.

En el mes de diciembre del año 2023, se celebró un Otrosí sobre el Acuerdo Privado del lote B6 modificando la cláusula de contraprestación, al pasar de un precio mínimo garantizado de \$66.150 a \$76.050.

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

Informe de Cuentas por cobrar		Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Nombre	Descripción	Valor	Valor
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Venta de derechos fiduciarios	17.988	15.256
LONDOÑO GOMEZ S.A.	Venta de derechos fiduciarios	17.988	25.873
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	17.988	15.256
MÉNSULA S.A.S.	Venta de derechos fiduciarios	16.595	18.463
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	16.591	18.458
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Venta de derechos fiduciarios	16.591	10.403
CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.	Venta de derechos fiduciarios	5.691	14.424
UAE DIAN ADMON LOCAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	Impuestos	1.859	1.853
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S	Interés implícito	1.596	614
LONDOÑO GÓMEZ S.A.	Interés implícito	1.596	619
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Interés implícito	1.596	614
MÉNSULA S.A.S.	Interés implícito	581	1.356
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	Interés implícito	581	1.356
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO S.A.	Interés implícito	581	1.327
MUNICIPIO DE MEDELLÍN	Saldo a favor impuesto de industria y comercio	4	17
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA	Venta de derechos fiduciarios	-	8.055
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA	Interés implícito	-	29
CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.	Interés implícito	-	169
Total neto de cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2022		117.826	134.142

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 que se han venido cumpliendo satisfactoriamente. 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.

Dentro del contrato del negocio del Lote B6, 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.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de las propiedades, enseres y equipo que presenta la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 es como se muestran a continuación:

31 de diciembre de 2023

Propiedades y equipos	Saldo a 01/01/2023	Movimientos			Saldo a 31/12/2023
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
Equipo de cómputo					
Costo	20	6	-	-	26
Depreciación acumulada	(18)	-	(2)	-	(20)
Enseres y accesorios					
Costo	2	-	-	-	2
Depreciación acumulada	(2)	-	-	-	(2)
Derecho de uso oficina					
Costo	80	2	-	-	82
Depreciación acumulada	(44)	-	(38)	-	(82)
Total costo propiedades y equipos	102	8	-	-	110
Total depreciación acumulada	(64)	-	(40)	-	(104)
Total propiedades y equipo, neta	38	8	(40)	-	6

31 de diciembre de 2022

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

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se detallan los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

Propiedad de inversión	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Saldo al inicio del año	71.886	160.815
Ganancia por ajustes al valor razonable	11.477	267
Pérdida por ajustes al valor razonable	-	(4.351)
Traslados y ventas	-	(84.845)
Saldo al final del período	83.363	71.886

Los movimientos realizados durante el período comprendido entre al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se detallan en el siguiente cuadro:

Tipo de activo	Valor razonable al 31/12/2023	Ajuste al Valor razonable	Valor razonable ajustado
B1	21.817	3.256	25.073
B3	21.708	3.218	24.926
B5	28.361	5.003	33.364
Total propiedades de inversión	71.886	11.477	83.363

Al corte del 31 de diciembre de 2023, se contrató un nuevo avalúo para los siguientes lotes: El Lote B1 tuvo una valorización de \$3.256, el Lote B3 una valorización total de \$3.218 y el Lote B5 de Ciudad Del Río, con una valorización por \$5.003, afectando los resultados del período en una suma total de \$11.477.

Por las propiedades de inversión se recibieron ingresos por arrendamientos por valor de \$123 ver nota 15.

31 de diciembre de 2022

Tipo de activo	Valor razonable al 31/12/2022	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)	-	28.361
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.

Avalúos técnicos

La política de Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias contempla una periodicidad anual para la realización de los avalúos técnicos. Para el corte del 31 de diciembre de 2023, la administración consideró la necesidad de efectuar un nuevo avalúo técnico para el cierre del período.

La actualización del valor razonable de las propiedades de inversión (lotes) fue realizada con base en los avalúos técnicos efectuados por la empresa FRANCISCO OCHOA AVALUOS S.A.S., en diciembre del 2023, generando para los Lotes B1 y B3 valorizaciones por \$3.256 y \$3.218 respectivamente y para el Lote B5, una valorización de \$5.003.

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 la ciudad de Medellín, para el período terminado al 31 de diciembre de 2023, 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 implica, por lo menos una vez al año, antes de finalizar el periodo, contratar la elaboración de los avalúos técnicos, con el fin de ajustar el valor razonable de las mismas.

Al 31 de diciembre del año 2023, la Administración de la Compañía concluyó que no existen indicios de deterioro con respecto a los Avalúos realizados al corte del 31 de diciembre de 2022. Lo anterior, en vista de lograr la expedición del Decreto 901 de 2023 por parte del municipio de Medellín, donde se habilitó la posibilidad de desarrollar vivienda en las unidades de gestión ubicadas en el costado norte, sur y oriental de área de influencia del Plan Parcial, sustentado en que la situación del sector ha cambiado con respecto al momento en que se expidió el Decreto 124 de 2006 que reglamentó el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana Simesa.

9. IMPUESTO DE RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

El impuesto a las ganancias se reconoce de acuerdo con las normas fiscales vigentes.

9.1. Componentes reconocidos en el estado de resultados

La siguiente tabla representa de forma detallada el total del impuesto de renta para los periodos terminados a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impuesto corriente		
Vigencia fiscal	2.815	-
Total de impuesto corriente	2.815	-
Impuesto diferido		
Vigencia fiscal	(2.039)	1.798
Total de impuesto diferido	(2.039)	1.798
Total Impuesto de Renta	776	1.798

(1) La tarifa nominal del impuesto sobre la renta utilizadas en Colombia para el año 2023 y 2022 es 35%.

(2) La variación corresponde principalmente al reconocimiento del impuesto por ganancia ocasional e impuesto diferido.

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

La tarifa del impuesto sobre la renta continúa 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 sólo será aplicable a dichas instituciones cuando generen una renta líquida gravable en el respectivo año, igual o superior a 120.000 UVT.

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.

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. Los contribuyentes residentes fiscales cuyos estados financieros sean objeto de consolidación en Colombia, deberán seguir un procedimiento especial y diferente al de las contribuyentes que no consolidan sus estados financieros, para determinar la tasa mínima de tributación, dado que, si la tasa de tributación consolidada es inferior al 15% el impuesto a adicionar se distribuirá conforme a la participación de las utilidades depuradas mayores a cero de cada contribuyente que consolida.

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%.

Se elimina el ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional por la distribución de utilidades en acciones.

Se establecen como no deducibles 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.

Se elimina la deducción por donaciones o inversiones en investigación, desarrollo tecnológico e innovación. Se permite a las personas que realicen inversiones en proyectos calificados como de inversión, desarrollo tecnológico o innovación, descontar de su impuesto sobre la renta a cargo el 30% del valor invertido en dichos proyectos en el período gravable en el que se realizó la inversión.

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 aumentó del 10% al 20%.

Se incrementa la tarifa de ganancia ocasional para sociedades nacionales y extranjeras del 10% al 15%.

Se define una reducción del 60% de la tasa de interés moratoria y la sanción por extemporaneidad para las obligaciones tributarias que se pagaron o suscribieron hasta el 30 de junio de 2023.

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.

Se modifican los topes de la sanción por no enviar información, enviarla con errores o enviarla extemporáneamente.

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.

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 artículo 259-1 del E.T., no podrá exceder el tres por ciento (3%) anual de su renta líquida ordinaria antes de detracer las deducciones especiales contempladas por el artículo mencionado.

9.3. Conciliación de la tasa efectiva de tributación

A continuación, se detalla la conciliación entre los gastos totales del impuesto sobre la renta calculados a la tasa impositiva nominal vigente y el gasto fiscal reconocido en el Estado de resultados consolidado para los periodos terminados a 31 de diciembre de 2023 y 2022: En millones de pesos colombianos

Conciliación de la tasa efectiva de tributación	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Utilidad antes de impuestos	26.594	1.002
Impuesto aplicable con tasa nominal	(776)	(1.798)
Gastos no deducibles para la determinación de la ganancia tributable	1.430	813

Ingreso neto contable y no fiscal para la determinación de la ganancia tributable	(25.775)	(6.288)
Otros efectos de la tasa impositiva por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos	(697)	8.069
Total impuesto de renta corriente y diferido	776	1.798
Tasa efectiva de tributación	2,92%	179,44%

9.4. Impuesto diferido, neto

Resumen

b. Efecto neto del impuesto diferido

Resumen impuesto diferido en cuentas de balance	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impuesto diferido pasivo	9.629	11.668
Neto impuesto diferido	9.629	11.668

9.5. 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:

b. Movimiento impuesto diferido pasivo

	Diciembre 31, 2022	Efecto en Estado de Resultados	Diciembre 31, 2023
Impuesto diferido pasivo:			
Propiedades de inversión	11.668	(2.039)	9.629
Total impuesto diferido neto	11.668	(2.039)	9.629

10. 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, 2023	Diciembre 31, 2022
Corto plazo		
Vacaciones	32	27
Cesantías e intereses	8	7
Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo	40	34

11. 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, 2023	Diciembre 31, 2022
Dividendos (1)	2.531	2.558
Retenciones y aportes laborales	-	6
Cuentas por pagar	392	1
Total otros pasivos	2.923	2.565

- (1) Corresponde a los saldos pendientes de pago de años anteriores y sobre los cuales se está haciendo la debida gestión para ubicar y pagar estos valores a los accionistas correspondientes.

2. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado es el siguiente:

Capital social	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
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	31.983.996	27.139.079
Total acciones en circulación	20.799.826	25.644.743
Capital suscrito y pagado (valor nominal) (1)	126.153.335	126.153.335

- (1) Cifra expresada en pesos colombianos.

3. RESERVAS

Las reservas estaban constituidas así:

Reservas	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Por apropiación de utilidades líquidas (2)	115.060	149.417
Reserva para readquisición de acciones (2)	8.745	1.642
Reserva legal (1)	64	64
Total reservas	123.869	151.123

- (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) En la Asamblea celebrada el 15 de marzo de 2023, se aprobó trasladar de la cuenta de resultados acumulados por convergencia a las NIIF con motivo de la cesión de los derechos fiduciarios del Lote B2 y el 50% del Lote A16, la suma de \$14.000 y de la reserva a disposición del máximo órgano social, la suma de \$34.357, para constituir la Reserva para Readquisición de Acciones. Durante los meses agosto, septiembre y octubre de 2023 se realizó readquisición de acciones por valor de \$41.254.

4. RESULTADO INTEGRAL ACUMULADO

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, por la cesión de los derechos fiduciarios de los Lotes de Rionegro y con esta partida enjugar las pérdidas del ejercicio económico del año 2021.

15. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios con corte al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Arrendamiento Lote B5	123	204
Total ingresos de actividades ordinarias	123	204

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Gastos generales	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impuestos y tasas (1)	2.036	783
Otros honorarios (1)	313	235
Comisión fiduciaria	199	187
Asesoría jurídica	162	132
Honorarios Revisoría Fiscal y Junta Directiva	124	113
Contribuciones y afiliaciones	99	91
Otros (2)	81	16
Mantenimiento y reparaciones	37	49
Gastos de representación	32	45
Servicios de aseo y vigilancia	9	7
Base de datos	8	9
Publicidad	7	8
Servicios públicos	6	6
Gastos legales	5	96
Transporte	1	2
Total gastos administrativos	3.119	1.779
Amortización y depreciación		
Amortización por derecho de uso	38	40
Depreciación de propiedad y equipo	2	1
Total amortización y depreciación	40	41
Total gastos generales	3.159	1.820

(1) Aumenta el rubro de impuestos y tasas principalmente por el mayor pago de trámites legales debido a la cesión de derechos de los lotes B2 y A16, el impuesto de Plusvalía del Municipio de Rionegro correspondiente a los lotes por \$728 y el impuesto asumido por reclasificación de saldo a favor de IVA no recuperable por \$498, a su vez, aumentan los Otros honorarios por ajuste en el valor de la Asesoría contable.

(2) Aumenta el rubro de otros gastos, debido al pago de gastos de los Lotes de Rionegro pagado a Londoño Gómez S.A.S.

7. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los gastos laborales incurridos durante los períodos de 12 meses terminados a diciembre de 2023 y 2022 se detallan como sigue:

Gastos por beneficios a los empleados	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Salario integral	288	237
Sueldos	84	73
Vacaciones	23	38
Aportes por pensiones	35	31
Aportes caja compensación familiar, ICBF y SENA	24	19
Aportes por salud	18	15
Cesantías	7	7
Intereses sobre cesantías	1	1
Otros beneficios a empleados	1	1
Prima legal	7	7
Total gastos laborales	488	429

8. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

Los ingresos y gastos financieros incurridos en diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

Ingresos y costos financieros	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Ingresos financieros	3.007	1.551
Intereses Implícitos (1)	14.331	5.337
Total ingresos financieros	17.338	6.888
Costos financieros		
Interés por arrendamiento derecho de uso	(1)	(3)
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros		(28)
Total gastos financieros	(1)	(31)
Ingresos financieros, netos	17.337	6.857

(1) Como fruto de la negociación de los Lotes B2, B4, B6, A16 y los Lotes de Rionegro, señalados en la NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES, al mes de diciembre de 2023, se generaron intereses en la negociación de estos lotes reconocidos en el estado de resultados. Adicionalmente, en el año 2023 se realizó modificación de acuerdo en un Otrosí del Lote B6 por valor de \$9.900.

Otros ingresos

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Recobros y recuperaciones (1)	1.304	274
Total otros ingresos	1.304	274

(1) Corresponde al incremento del valor mínimo garantizado de los Lotes de Rionegro, según los criterios pactados en el Acuerdo celebrado con los desarrolladores del mismo.

9. 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 Colpatria S.A. y Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, durante el mes de enero de 2024 se llevó a cabo la cesión de los derechos fiduciarios del lote B4 dentro del Fideicomiso Distrito Vera B3B4.

Los estados financieros de Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Junta Directiva el día 9 de febrero de 2024.

Después de la fecha de corte y hasta su publicación no se han presentado hechos relevantes que impliquen ajustes o revelaciones adicionales a los estados financieros.

www.valoressimesa.com

**VALORES
SIMESA S.A.**

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

Tel.: (604) 352 554 4

Medellí n- Colombi a