



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 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 transmitió 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.