

# 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
<b>Total efectivo</b>	<b>25</b>	<b>89</b>

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
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>14.903</b>	<b>24.282</b>
<b>Total instrumentos financieros de inversión</b>	<b>14.903</b>	<b>24.282</b>

(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
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>14.903</b>	<b>-</b>	<b>14.903</b>

(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
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>7.187</b>	<b>17.095</b>	<b>24.282</b>

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
<b>Total Inversiones negociables</b>		<b>7.187</b>	<b>65.073</b>	<b>(59.674)</b>	<b>2.317</b>	<b>14.903</b>
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	-
<b>Total Inversiones hasta el vencimiento</b>		<b>17.095</b>	<b>12.708</b>	<b>(30.486)</b>	<b>683</b>	<b>-</b>
<b>Total inversiones</b>		<b>24.282</b>	<b>77.781</b>	<b>(90.160)</b>	<b>3.000</b>	<b>14.903</b>

A diciembre 31 de 2022

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

(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
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>117.826</b>	<b>134.142</b>
Deterioro	-	-
<b>Total cuentas por cobrar, neta</b>	<b>117.826</b>	<b>134.142</b>
Corto plazo (1)	48.666	53.817
Largo plazo (2)	69.160	80.325
<b>Total cuentas por cobrar, neta</b>	<b>117.826</b>	<b>134.142</b>

- (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
<b>Total neto de cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2022</b>		<b>117.826</b>	<b>134.142</b>

La administración de la Compañía no evidenció indicios que le hagan suponer un posible deterioro ya que las cláusulas contractuales de los negocios prevén el cumplimiento de unos hitos comerciales 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	Movimientos			Saldo a
	01/01/2023	Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	31/12/2023
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)
<b>Total costo propiedades y equipos</b>	<b>102</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>110</b>
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(64)</b>	<b>-</b>	<b>(40)</b>	<b>-</b>	<b>(104)</b>
<b>Total propiedades y equipo, neta</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>(40)</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

### 31 de diciembre de 2022

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

## 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
<b>Total inversiones en subsidiarias</b>			<b>43.308</b>	<b>-</b>	<b>6.441</b>	<b>-</b>	<b>49.749</b>

### 31 de diciembre de 2022

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

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
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>28.361</b>	<b>113.588</b>
Ganancia por ajustes al valor razonable	5.003	267
Pérdida por ajustes al valor razonable	-	(649)
Traslados y ventas	-	(84.845)
<b>Saldo al final del período</b>	<b>33.364</b>	<b>28.361</b>

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
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>28.361</b>	<b>5.003</b>	<b>-</b>	<b>33.364</b>

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)	-
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>113.588</b>	<b>(382)</b>	<b>(84.845)</b>	<b>28.361</b>

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

#### 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
<b>Total de impuesto diferido</b>	<b>(2.039)</b>	<b>1.798</b>
<b>Total Impuesto de Renta</b>	<b>776</b>	<b>1.798</b>

(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 detraer 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
<b>Total impuesto de renta corriente y diferido</b>	<b>776</b>	<b>1.798</b>
<b>Tasa efectiva de tributación</b>	<b>2,92%</b>	<b>176,27%</b>

#### 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
<b>Total impuesto diferido neto</b>	<b>11.668</b>	<b>(2.039)</b>	<b>9.629</b>

## 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
<b>Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo</b>	<b>40</b>	<b>34</b>

## 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
<b>Total otros pasivos</b>	<b>2.923</b>	<b>2.565</b>

(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
<b>Total acciones en circulación</b>	<b>20.799.826</b>	<b>25.644.743</b>
<b>Capital suscrito y pagado (valor nominal) (1)</b>	<b>126.153.335</b>	<b>126.153.335</b>

(1) Cifra expresada en pesos colombianos

### 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
<b>Total reservas</b>	<b>123.869</b>	<b>151.123</b>

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

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

(2) 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
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>123</b>	<b>204</b>

## 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
<b>Total gastos administrativos</b>	<b>3.119</b>	<b>1.779</b>
Amortización y depreciación		
Amortización por derecho de uso	38	40
Depreciación de propiedad y equipo	2	1
<b>Total amortización y depreciación</b>	<b>40</b>	<b>41</b>
<b>Total gastos generales</b>	<b>3.159</b>	<b>1.820</b>

(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
<b>Total gastos laborales</b>	<b>488</b>	<b>429</b>

## 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
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>17.338</b>	<b>6.888</b>
Costos financieros		
Interés por arrendamiento derecho de uso	(1)	(3)
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros		(28)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(1)</b>	<b>(31)</b>
<b>Ingresos financieros, netos</b>	<b>17.337</b>	<b>6.857</b>

- (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
<b>Total otros ingresos</b>	<b>1.304</b>	<b>274</b>

- (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.