

# VALORES SIMESA S.A

## INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL Primer Trimestre 2024

Emisor de acciones ordinarias - Bolsa de Valores Colombia (BVC)

*Monto de la emisión:* \$2.550.000.000

*Monto colocado:* \$126.153.334,58

*Saldo pendiente por colocar:* \$2.423.846.665,42

El siguiente informe se presenta en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular Externa 012 de mayo 27 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## TABLA DE CONTENIDO

GLOSARIO .....	3
PRIMERA PARTE: SITUACIÓN FINANCIERA.....	3
1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES.....	3
1.2 CAMBIOS MATERIALES SUCEDIDOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	3
1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA.....	3
1.3.1 Variaciones materiales en la situación financiera en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.....	3
1.5 Variaciones materiales en los resultados en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.....	4
1.4 ANÁLISIS CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO QUE SEA MATERIAL PARA EL TRIMESTRE REPORTADO .....	4
SEGUNDA PARTE: INFORMACIÓN ADICIONAL.....	5
2.1 DESCRIPCIÓN DE LAS VARIACIONES MATERIALES EN LOS RIESGOS, DIFERENTE AL RIESGO DE MERCADO, Y LOS MECANISMOS PARA MITIGARLOS.....	5
2.2 CAMBIOS MATERIALES EN LAS PRÁCTICAS, PROCESOS, POLÍTICAS E INDICADORES IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBIERNO CORPORATIVO.....	5
ANEXO .....	5

## GLOSARIO

**Gobierno Corporativo:** Es el conjunto de normas, principios y procedimientos que regulan la estructura y el funcionamiento de los órganos de gobierno de una empresa.

**Plan Parcial:** Es un instrumento de planificación urbana que articula de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo de un determinado municipio, concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes

**Riesgo de mercado:** Es el riesgo de pérdida financiera que una empresa enfrenta debido a las fluctuaciones del mercado, como cambios en los precios de las acciones, tipos de cambio, tasas de interés, etc.

## PRIMERA PARTE: SITUACIÓN FINANCIERA

### 1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

Se incluye como Anexo al presente informe, los estados financieros separados y consolidados con corte al 31 de marzo de 2024, acompañados del informe de PwC Contadores y Auditores S.A.S., empresa revisora fiscal de la compañía.

### 1.2 CAMBIOS MATERIALES SUCEDIDOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de marzo de 2024, fecha que corresponde al cierre del trimestre que se está reportando, y la fecha de este informe, no se presentaron cambios materiales en los estados financieros.

### 1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA

#### 1.3.1 Variaciones materiales en la situación financiera en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior

En comparación con el mismo trimestre del año 2023, los Activos de la compañía disminuyeron en \$15.728 millones, el Pasivo incrementó en \$2.141 millones y el Patrimonio se redujo en \$17.870 millones.

Entre las cuentas más significativa que explican la variación en los Activos, están las Cuentas por Cobrar y Otros deudores, tanto corrientes como no corrientes, donde se reconocen los intereses implícitos en las negociaciones de inmuebles y que tuvieron una disminución de \$27.780 millones, principalmente por los pagos recibidos dentro de los acuerdos de venta de los lotes en Rionegro y los lotes B2, B4 y A16 en Ciudad Del Río.

Otros rubros que explican la variación en los Activos, fueron los avalúos de los lotes propiedad de Valores Simesa en Ciudad Del Río, adelantados por la firma Francisco Ochoa Avalúos S.A.S con posterioridad a 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%. Este avalúo incrementó las Propiedades de Inversión y las Inversiones bajo método de participación en \$11.444 millones.

Finalmente, otro hecho que impactó los cambios en las Activos y el Patrimonio de la compañía, fue el cumplimiento de la autorización impartida por la Asamblea de Accionistas, entre los meses de agosto y octubre de 2023 para adelantar 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.

#### **1.5 Variaciones materiales en los resultados en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior**

En comparación con el mismo trimestre del año anterior, la única variación relevante fue la disminución de los Ingresos Financieros en \$1.258 millones como consecuencia de menores intereses implícitos y menores rendimientos del portafolio de inversiones a raíz de la disminución de tasas de interés.

#### **1.4 ANÁLISIS CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO QUE SEA MATERIAL PARA EL TRIMESTRE REPORTADO**

Respecto al Análisis Cualitativo de Riesgo de Mercado reportado en el informe periódico de fin de ejercicio del año 2023, no se presentaron cambios materiales por reportar.

## SEGUNDA PARTE: INFORMACIÓN ADICIONAL

### 2.1 DESCRIPCIÓN DE LAS VARIACIONES MATERIALES EN LOS RIESGOS, DIFERENTE AL RIESGO DE MERCADO, Y LOS MECANISMOS PARA MITIGARLOS

Durante el trimestre en análisis, no se han identificado variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo específico.

Tampoco se han identificado nuevos riesgos que impliquen la definición de procedimientos para evaluarlos y sus mecanismos de mitigación.

### 2.2 CAMBIOS MATERIALES EN LAS PRÁCTICAS, PROCESOS, POLÍTICAS E INDICADORES IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBIERNO CORPORATIVO

Durante el trimestre en análisis, no se han identificado cambios materiales en los asuntos relacionados con el medio ambiente, lo social y la gobernanza (ASG) que son prioritarios para la gestión estratégica y un enfoque eficiente de la compañía, y que fueron presentados en el último Informe periódico de fin de ejercicio.

De igual forma, tampoco se han evidenciado cambios materiales en la información reportada en el capítulo de análisis de Gobierno Corporativo del mismo informe periódico de fin de ejercicio ya mencionado.

## ANEXO

Estados financieros separados y consolidados con corte al 31 de marzo de 2024, acompañados del informe de PwC Contadores y Auditores S.A.S.

**VALORES SIMESA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
INTERMEDIOS CONDENSADOS**

Por el período de tres meses comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2023.



## Informe de revisión de información financiera intermedia

A los señores miembros de la Junta Directiva de  
Valores Simesa S. A.

### Introducción

He revisado el estado de situación financiera intermedio separado condensado adjunto de Valores Simesa S. A. al 31 de marzo de 2024 y los correspondientes estados intermedios separados condensados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. La Administración de la Compañía es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios condensados de las entidades financieras. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia con base en mi revisión.

### Alcance de la revisión

Llevé a cabo mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

### Conclusión

Con base en mi revisión, nada ha llamado a mi atención que me haga pensar que la información financiera intermedia separada condensada que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios condensados de las entidades financieras.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lined Johanna Ramírez Borbón'.

Lined Johanna Ramírez Borbón  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.  
15 de mayo de 2024

PwC Contadores y Auditores S.A.S., Calle 7 Sur No. 42-70, Torre 2, Piso 11, Edificio Forum, Medellín, Colombia.  
Tel: (60-4) 6040606, [www.pwc.com/co](http://www.pwc.com/co)

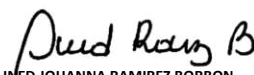
**VALORES SIMESA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO**  
**Al 31 de marzo de 2024 (No auditado) y 31 de diciembre 2023**  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Marzo 31, 2024 No Auditado	Diciembre 31, 2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo	4	87.240	24.580
Instrumentos financieros de inversión	5	27.348.987	14.903.261
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	48.110.124	48.665.920
<b>Total activo corriente</b>		<b>75.546.351</b>	<b>63.593.761</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	57.907.800	69.159.716
Propiedades y equipo, neto	7	5.820	6.251
Inversiones en subsidiarias	8	49.749.031	49.749.031
Propiedades de inversión	9	33.363.907	33.363.907
<b>Total activo no corriente</b>		<b>141.026.558</b>	<b>152.278.905</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>216.572.909</b>	<b>215.872.666</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar y otros pasivos	12	2.974.416	2.923.012
Beneficios a empleados	11	38.011	39.771
Impuestos		4.711.753	2.865.847
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>7.724.180</b>	<b>5.828.630</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Impuesto diferido, neto	10	8.968.242	9.628.760
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>8.968.242</b>	<b>9.628.760</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>16.692.422</b>	<b>15.457.389</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	13	126.153	126.153
Prima en colocación de acciones		1.111.943	1.111.943
Reservas	14	161.654.401	123.869.379
Resultado Integral Acumulado		37.522.779	49.522.779
Resultado del periodo		(534.789)	25.785.022
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>199.880.487</b>	<b>200.415.276</b>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b>216.572.909</b>	<b>215.872.666</b>

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

  
**CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ**  
Representante Legal

  
**LUIS JAIME GALLEGO SIERRA**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 38375-T  
En representación de  
RPIEDRAHÍTA AUDITORES & ASOCIADOS S.A.S.

  
**LINÉD JOHANNA RAMÍREZ BORBÓN**  
Revisora Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.  
Ver informe adjunto del 15 de mayo de 2024



**VALORES SIMESA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO**  
**Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados)**  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto la pérdida básica por acción que está expresada en pesos)

	Nota	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	16	31.011	47.271
<b>Ingresos operacionales</b>		<b>31.011</b>	<b>47.271</b>
Otros ingresos	19	1	3
Gastos de administración	17	(415.268)	(523.204)
Gastos por beneficios a los empleados	18	(140.737)	(121.750)
<b>Pérdida por actividades de operación</b>		<b>(524.993)</b>	<b>(597.680)</b>
Ingresos financieros	19	1.429.711	2.687.216
Costos financieros	19	(2.080)	(1.031)
<b>Utilidad antes de impuesto</b>		<b>902.638</b>	<b>2.088.505</b>
Impuesto de renta	10	(1.437.427)	(223.480)
<b>Resultado del periodo</b>		<b>(534.789)</b>	<b>1.865.025</b>

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



CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ  
Representante Legal



LUIS JAIIME GALLEGO SIERRA  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 38375-T  
En representación de RPIEDRAHÍTA AUDITORES & ASOCIADOS S.A.S.



LINÉD JOHANNA RAMIREZ BORBON  
Revisora Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.  
Ver informe adjunto del 15 de mayo de 2024


**VALORES SIMESA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO**  
**Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados)**  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)


	Capital Social (Nota 13)	Prima en colocación de acciones	Reservas		A disposición del máximo órgano social	Ajustes en la aplicación por primera vez de las NIIF	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
			Legal	Reservas Estatutaria  (Nota 14)				
<b>Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2024</b>	<b>126.153</b>	<b>1.111.943</b>	<b>63.866</b>	<b>8.745.532</b>	<b>115.059.981</b>	<b>49.522.779</b>	<b>25.785.022</b>	<b>200.415.276</b>
Constitución de reserva <sup>(1)</sup>	-	-	-	44.000.000	(6.214.978)	(12.000.000)	(25.785.022)	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	(534.789)	(534.789)
<b>Patrimonio de los accionistas a marzo 31, 2024</b>	<b>126.153</b>	<b>1.111.943</b>	<b>63.866</b>	<b>52.745.532</b>	<b>108.845.003</b>	<b>37.522.779</b>	<b>(534.789)</b>	<b>199.880.487</b>
<b>Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2023</b>	<b>126.153</b>	<b>1.111.943</b>	<b>63.866</b>	<b>1.642.881</b>	<b>149.417.100</b>	<b>64.300.356</b>	<b>(777.577)</b>	<b>215.884.722</b>
Constitución de reserva <sup>(1)</sup>	-	-	-	14.000.000	(14.000.000)	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	1.865.025	1.865.025
<b>Patrimonio de los accionistas a marzo, 2023</b>	<b>126.153</b>	<b>1.111.943</b>	<b>63.866</b>	<b>15.642.881</b>	<b>135.417.100</b>	<b>64.300.356</b>	<b>1.087.448</b>	<b>217.749.747</b>

<sup>(1)</sup> Por disposición de la Asamblea celebrada en marzo de 2024 se aprobó cambiar la destinación de la reserva a disposición del máximo órgano social y de la adopción por primera vez para constituir una reserva para readquisición de acciones. Se trasladó las utilidades del ejercicio 2023 por \$25.785.022 y de las ganancias de adopción por primera vez líquidas por \$12.000.000.

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

  
**CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ**  
Representante Legal

  
**LUIS JAIME GALLEGOS**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 38375-T  
En representación de RPIEDRAHITA AUDITORES & ASOCIADOS S.A.S.


  
**LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON**  
Revisora Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.  
Ver informe adjunto del 15 de mayo de 2024


**VALORES SIMESA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO**  
**Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados)**  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
<b>Resultado del periodo</b>		(534.789)	1.865.025
<b>Ajustes para conciliar la (Pérdida) utilidad neta y el efectivo neto:</b>			
Amortización y depreciación	17	431	10.820
Valoración de instrumentos financieros, neto		(442.365)	-
Ingreso neto por intereses implícitos		(987.346)	(2.687.216)
Movimiento neto de impuesto diferido	10.1	(660.518)	(2.488.852)
Gasto impuesto de renta	10.1	2.097.945	2.712.332
<b>Variación de activos y pasivos operativos:</b>			
Disminución otras cuentas por cobrar y otros deudores		12.669.116	1.783.015
Disminución (Aumento) otros activos		-	(321.013)
Aumento (Disminución) cuentas por pagar		52.094	(2.974)
(Disminución) Aumento pasivo por impuestos corrientes		(252.037)	9.999
(Disminución) beneficios a empleados		(1.761)	(667)
Intereses recibidos		515.675	1.088.965
Impuesto de renta pagado		52.631	94.665
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>12.509.076</b>	<b>2.064.099</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Compras y ventas de instrumentos financieros de inversión		(12.445.727)	(2.091.490)
Adquisición de propiedades y equipo	7	-	(5.970)
Revaluación activos por derecho de uso		-	(2.107)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>(12.445.727)</b>	<b>(2.099.567)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiación:</b>			
Dividendos pagados		(689)	(14.550)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación</b>		<b>(689)</b>	<b>(14.550)</b>
<b>Aumento (disminución) neta de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b>62.660</b>	<b>(50.018)</b>
<b>Aumento (disminución) en efectivo</b>		<b>62.660</b>	<b>(50.018)</b>
<b>Efectivo al comienzo del periodo</b>		<b>24.580</b>	<b>88.645</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	4	<b>87.240</b>	<b>38.627</b>

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

  
**CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ**  
Representante Legal

  
**LUIS JAIME GALLEGO SIERRA**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 38375-T  
En representación de RPIEDRAHÍTA AUDITORES & ASOCIADOS S.A.S.

  
**LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON**  
Revisora Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.  
Ver informe adjunto del 15 de mayo de 2024

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS SEPARADOS**  
**VALORES SIMESA S.A.**

**Por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados) y 31 de diciembre de 2023**

(Cifras expresadas en miles 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)

**NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE**

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

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

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

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

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

Nombre	Domicilio	% Participación
Fideicomiso Lote Distrito Vera B1B2 <sup>(1)</sup>	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4 <sup>(3)</sup>	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso Lote B6 Ciudad del Río	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso FA LOTE A – 16 <sup>(2)</sup>	Medellín, Colombia	15,31%

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Valores Simesa S.A. posee el 99,5% del Lote B3 que se encuentra en este fideicomiso de parqueo. Sobre el Lote B4 se cedieron los derechos fiduciarios en el mes de enero del 2024.

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.

**NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES**

**A. Bases para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros intermedios condensados separados para el periodo acumulado de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 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 intermedios condensados 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 intermedios condensados 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 intermedios condensados separados no auditados 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 intermedios condensados 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 intermedios condensados separados los cuales han sido preparados de acuerdo con el Marco Técnico Normativo indicado anteriormente.

Los estados financieros intermedios condensados 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 intermedios condensados separados fueron aprobados por la Junta Directiva en reunión del día 25 de abril de 2024.

## **B. Uso de estimaciones y juicios.**

Para la preparación de los estados financieros intermedios condensados 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.

Para el periodo finalizado al 31 de marzo de 2024, no se presentaron cambios significativos en la base sobre la cual se han determinado las estimaciones y los juicios significativos realizados por la Administración al aplicar las políticas contables en comparación con las aplicadas en los estados financieros de la Compañía para el año finalizado a diciembre 31 de 2023.

## **C. Pronunciamientos contables emitidos recientemente**

### **a) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables en 2024**

**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 remplazar 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 períodos 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.

### **NOTA 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.

**NOTA 4. EFECTIVO**

Para propósitos del estado de flujos de efectivo al 31 de marzo de 2024 y de 2023, se consideran efectivo los siguientes activos:

<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Diciembre 31, 2023</b>
Bancolombia <sup>(1)</sup>	86.940	24.280
Caja	300	300
<b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>87.240</b>	<b>24.580</b>

<sup>(1)</sup> Corresponde al saldo de la cuenta corriente y cuentas de ahorro que se tiene en Bancolombia S.A. El saldo de las cuentas bancarias aumentó en lo que va corrido del primer trimestre del año, debido a los abonos recibidos de los lotes.

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

## NOTA 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los instrumentos financieros de inversión al 31 de marzo de 2024 y de 2023:

Instrumentos financieros de inversión	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
<b>Inversiones títulos de deuda</b>		
Inversiones negociables <sup>(1)</sup>	27.348.987	14.903.261
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>27.348.987</b>	<b>14.903.261</b>
<b>Total instrumentos financieros de inversión</b>	<b>27.348.987</b>	<b>14.903.261</b>

<sup>(1)</sup> El incremento de las inversiones negociables se debe principalmente a traslados de los saldos de las cuentas de ahorros y rendimientos generados de dicha inversión.

### A marzo 31 de 2024:

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez <sup>(1)</sup>	27.348.987	-	27.348.987
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>27.348.987</b>	<b>-</b>	<b>27.348.987</b>

<sup>(1)</sup> 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 2023:

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez	14.903.261	-	14.903.261
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>14.903.261</b>	<b>-</b>	<b>14.903.261</b>

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

### A marzo 31 de 2024:

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda <sup>(1)</sup>	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa	AAA	14.903.261	12.749.999	(746.348)	442.075	27.348.987
<b>Total Inversiones negociables</b>		<b>14.903.261</b>	<b>12.749.999</b>	<b>(746.348)</b>	<b>442.075</b>	<b>27.348.987</b>
<b>Total inversiones</b>		<b>14.903.261</b>	<b>12.749.999</b>	<b>(746.348)</b>	<b>442.075</b>	<b>27.348.987</b>

**A diciembre 31 de 2023:**

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda <sup>(1)</sup>	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria	AAA	1.653	-	-	(1.653)	-
Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa	AAA	7.185.354	65.074.519	(59.673.190)	2.316.578	14.903.261
<b>Total Inversiones negociables</b>		<b>7.187.007</b>	<b>65.074.519</b>	<b>59.673.190</b>	<b>2.314.925</b>	<b>14.903.261</b>
Banco de Bogotá S.A.	AAA	15.556.650	-	(15.952.500)	395.850	-
Compañía de Financiamiento Tuya S.A.	AAA	1.538.385	5.035.450	(6.653.259)	79.424	-
Odinsa S.A.	AA	-	1.632.442	(1.743.579)	111.137	-
Grupo de Inversiones Suramericana	AA	-	6.041.280	(6.138.252)	96.972	-
<b>Total Inversiones hasta el vencimiento</b>		<b>17.095.035</b>	<b>12.709.172</b>	<b>(30.487.590)</b>	<b>683.383</b>	<b>-</b>
<b>Total inversiones</b>		<b>24.282.042</b>	<b>77.783.691</b>	<b>(90.160.780)</b>	<b>2.998.308</b>	<b>14.903.261</b>

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 \$442.075 y \$2.316.578 al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

Los activos financieros con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos presentaron un efecto en resultados de \$683.383 al 31 de diciembre de 2023.

**NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES**

A continuación, se presenta la composición de las cuentas por cobrar y otros deudores al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023:

Cuentas por cobrar	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Otras	104.087.476	115.962.805
Saldo a favor de impuestos	1.930.448	1.862.831
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>106.017.924</b>	<b>117.825.636</b>
Deterioro	-	-
<b>Total cuentas por cobrar, neta</b>	<b>106.017.924</b>	<b>117.825.636</b>
Corto plazo <sup>(1)</sup>	48.110.124	48.665.920
Largo plazo <sup>(2)</sup>	57.907.800	69.159.716
<b>Total cuentas por cobrar, neta</b>	<b>106.017.924</b>	<b>117.825.636</b>

<sup>(1)</sup> Corresponde a las cuentas por cobrar de corto plazo y su financiación implícita, así: Lote B2 por \$6.306.487 Lote B4 por \$21.519.782 el lote B6 por \$12.605.353 y el lote A16 por \$5.748.054 que se estima recaudar en 2024 y el saldo a favor en impuestos por \$1.930.448.

<sup>(2)</sup> Corresponde a la cuenta por cobrar y a su financiación implícita a los terceros Ménsula S.A., Constructora Colpatría S.A.S y FCP Fondo Inmobiliario Colombia por el Lote B4 en Ciudad Del Río por \$10.884.492; 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 \$47.023.308.

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 \$66.150.000 a \$76.050.000.

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

Informe de Cuentas por cobrar		Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Nombre	Descripción	Valor	Valor
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Venta de derechos fiduciarios	17.988.356	17.988.356
LONDOÑO GOMEZ S.A.	Venta de derechos fiduciarios	17.988.356	17.988.356
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	17.988.356	17.988.356
MENSULA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	12.508.715	16.595.395
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	12.504.964	16.590.416
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Venta de derechos fiduciarios	12.504.964	16.590.418
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.	Venta de derechos fiduciarios	5.691.106	5.691.106
UAE DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	Impuestos	1.913.616	1.858.972
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Interés implícito	1.887.865	1.595.820
LONDOÑO GOMEZ S.A.	Interés implícito	1.887.865	1.595.821
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Interés implícito	1.887.865	1.595.821
MENSULA S.A.S	Interés implícito	397.452	581.096
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Interés implícito	397.333	580.922
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Interés implícito	397.333	580.922
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.	Interés implícito	56.948	-
MUNICIPIO DE MEDELLIN	Saldo a favor impuesto industria y comercio	12.971	-
UAE DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	Saldo a favor impuesto sobre las ventas y renta	3.859	3.859
<b>Total neto de cuentas por cobrar a marzo 31 de 2024 y diciembre 31 de 2023</b>		<b>106.017.924</b>	<b>117.825.636</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 el total de los abonos hasta completar el mínimo garantizado en 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.

## NOTA 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de las propiedades, enseres y equipo que presenta la Compañía con corte al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como se muestran a continuación:

### A marzo 31 de 2024:

Propiedades y equipos	Saldo a enero 1, 2024	Movimientos			Saldo a marzo 31, 2024
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
<b>Equipo de cómputo</b>					
Costo	25.469	-	-	-	25.469
Depreciación acumulada	(19.218)	-	(431)	-	(19.649)
<b>Enseres y accesorios</b>					
Costo	1.670	-	-	-	1.670
Depreciación acumulada	(1.670)	-	-	-	(1.670)
<b>Derecho de uso oficina</b>					
Costo	81.150	-	-	-	81.150

Depreciación acumulada	(81.150)	-	-	-	(81.150)
<b>Total costo propiedades y equipos</b>	<b>108.289</b>	-	-	-	<b>108.289</b>
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(102.038)</b>	-	<b>(431)</b>	-	<b>(102.469)</b>
<b>Total propiedad y equipo, neta</b>	<b>6.251</b>	-	<b>(431)</b>	-	<b>5.820</b>

#### A diciembre 31 de 2023:

Propiedades y equipos	Saldo a enero 1, 2023	Movimientos			Saldo a diciembre 31, 2023
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
<b>Equipo de cómputo</b>					
Costo	19.499	5.970	-	-	25.469
Depreciación acumulada	(17.427)	-	(1.791)	-	(19.218)
<b>Enseres y accesorios</b>					
Costo	1.670	-	-	-	1.670
Depreciación acumulada	(1.670)	-	-	-	(1.670)
<b>Derecho de uso oficina</b>					
Costo	79.043	2.107	-	-	81.150
Depreciación acumulada	(42.815)	-	(38.335)	-	(81.150)
<b>Total costo propiedades y equipos</b>	<b>100.212</b>	<b>8.077</b>	-	-	<b>108.289</b>
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(61.912)</b>	-	<b>(40.126)</b>	-	<b>(102.038)</b>
<b>Total propiedad y equipo, neta</b>	<b>38.300</b>	<b>8.077</b>	<b>(40.126)</b>	-	<b>6.251</b>

#### NOTA 8. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Las siguientes son las inversiones en subsidiarias de Valores Simesa S.A. al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

##### 31 de marzo 2024

Razón social	País	% de participación	Valor inicial de la inversión	Traslado lotes	Ganancia por método de participación	Retiro de la inversión	Valor final de la inversión
Fideicomiso Lote Distrito Vera B1B2	Colombia	99,50%	24.947.696	-	-	-	24.947.696
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4	Colombia	99,50%	24.801.335	-	-	-	24.801.335
<b>Total inversiones en subsidiarias</b>			<b>49.749.031</b>	-	-	-	<b>49.749.031</b>

##### 31 de diciembre de 2023

Razón social	País	% de participación	Valor inicial de la inversión	Traslado lotes	Ganancia por método de participación	Retiro de la inversión	Valor final de la inversión
Fideicomiso Lote Distrito Vera B1B2	Colombia	99,50%	21.708.505	-	3.239.191	-	24.947.696
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4	Colombia	99,50%	21.599.861	-	3.201.474	-	24.801.335
<b>Total inversiones en subsidiarias</b>			<b>43.308.366</b>	-	<b>6.440.665</b>	-	<b>49.749.031</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 marzo de 2024, la administración no consideró la necesidad de efectuar un nuevo avalúo técnico para el cierre del periodo.

#### NOTA 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se detallan los saldos de propiedades de inversión al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Propiedad de inversión	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Saldo al inicio del año	33.363.907	28.360.775
Ganancia por ajustes al valor razonable	-	5.003.132
Saldo al final del período	33.363.907	33.363.907

A continuación, se detallan los movimientos realizados durante el período comprendido entre al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

#### 31 de marzo de 2024

Tipo de activo	Valor razonable al 31 de marzo de 2024	Ajuste al valor razonable	Traslados	Valor razonable ajustado
B5	33.363.907	-	-	33.363.907
Total propiedades de inversión	33.363.907	-	-	33.363.907

Para efectos de los estados financieros intermedios condensados separados del trimestre se evaluó el comportamiento inmobiliario del sector y se determinó que no surgieron cambios en el valor de las propiedades de inversión desde el mes de diciembre de 2023.

Por la propiedad de inversión se recibieron ingresos por arrendamientos por valor de \$31.011 ver **NOTA 16**.

#### 31 de diciembre de 2022

Tipo de activo	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022	Ajuste al valor razonable	Traslados	Valor razonable ajustado
B5	28.360.775	5.003.132	-	33.363.907
Total propiedades de inversión	28.360.775	5.003.132	-	33.363.907

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 \$5.003.132 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 Rio, 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 2023, han sido determinados de acuerdo con las valoraciones realizadas por evaluadores independientes.

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

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

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

Al 31 de marzo del año 2024, 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 2023. 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.

### NOTA 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 marzo de 2024 y 2023:

	Marzo 31, 2024	Marzo 30, 2023
<b>Impuesto corriente</b>		
Vigencia fiscal	2.097.945	2.712.332
<b>Total de impuesto corriente</b>	<b>2.097.945</b>	<b>2.712.332</b>
<b>Impuesto diferido</b>		
Vigencia fiscal	(660.518)	(2.488.852)
<b>Total de impuesto diferido</b>	<b>(660.518)</b>	<b>(2.488.852)</b>
<b>Total Impuesto de Renta Modificado</b>	<b>1.437.427</b>	<b>223.480</b>

(1) La tarifa nominal del impuesto sobre la renta utilizadas en Colombia para el año 2024 y 2023 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 259-1 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

### 10.3. Conciliación de la tasa efectiva de tributación

A continuación, se detalla la conciliación entre los gastos totales del impuesto sobre la renta calculados a la tasa impositiva nominal vigente y el gasto fiscal reconocido en el Estado de resultados separado para los periodos terminados a 31 de marzo de 2024 y 2023:

En miles de pesos colombianos		
Conciliación de la tasa efectiva de tributación	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>902.638</b>	<b>2.088.505</b>
Impuesto aplicable con tasa nominal	(1.437.427)	(223.480)
Gastos no deducibles para la determinación de la ganancia tributable	33.788	6.693
Ingreso neto contable y no fiscal para la determinación de la ganancia tributable	(987.347)	(1.770.823)
Ingreso neto fiscal y no contable para la determinación de la ganancia tributable	-	(114)
Otros efectos de la tasa impositiva por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos <sup>(1)</sup>	2.925.775	122.699
<b>Total impuesto de renta corriente y diferido</b>	<b>1.437.427</b>	<b>223.480</b>
<b>Tasa efectiva de tributación</b>	<b>159,25%</b>	<b>10,70%</b>

<sup>(1)</sup> El aumento generado en el 2024 se debe principalmente a la ganancia ocasional del Lote B4.

### 10.4. Impuesto diferido, neto

#### Resumen

#### b. Efecto neto del impuesto diferido

Resumen impuesto diferido en cuentas de balance	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto diferido pasivo	8.968.242	9.628.760
<b>Neto impuesto diferido</b>	<b>8.968.242</b>	<b>9.628.760</b>

### 10.6. 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, 2023	Efecto en Estado de Resultados	Marzo 31, 2024
<b>Impuesto diferido pasivo:</b>			
Inversiones en subsidiarias	2.143.784	-	2.143.784
Propiedades de inversión	2.320.944	-	2.320.944
Cuentas por cobrar	4.223.757	660.518	3.563.239
Otras cuentas por pagar	940.275	-	940.275
<b>Total impuesto diferido neto</b>	<b>9.628.760</b>	<b>660.518</b>	<b>8.968.242</b>

**NOTA 11. 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	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
<b>Corto plazo</b>		
Vacaciones	33.928	31.520
Cesantías e intereses	2.052	8.251
Prima	2.031	-
<b>Total corto plazo</b>	<b>38.011</b>	<b>39.771</b>
<b>Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo</b>	<b>38.011</b>	<b>39.771</b>

**NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR Y OTROS PASIVOS**

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

Cuentas por pagar y otros pasivos	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Dividendos <sup>(1)</sup>	2.530.649	2.531.338
Cuentas por pagar	422.592	391.674
Retenciones y aportes laborales	21.175	-
<b>Total cuentas por pagar y otros pasivos</b>	<b>2.974.416</b>	<b>2.923.012</b>

<sup>(1)</sup> 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.

**NOTA 13. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado es el siguiente:

<b>Capital social</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Diciembre 31, 2023</b>
Acciones autorizadas	1.066.945.606	1.066.945.606
Acciones por suscribir	1.014.161.784	1.014.161.784
<b>Acciones suscritas y pagadas:</b>		
Ordinarias con valor nominal de 2,39 pesos	52.783.822	52.783.822
Acciones propias readquiridas	31.983.996	31.983.996
<b>Total acciones en circulación</b>	<b>20.799.826</b>	<b>20.799.826</b>
<b>Capital suscrito y pagado (valor nominal) <sup>(1)</sup></b>	<b>126.153.335</b>	<b>126.153.335</b>

<sup>(1)</sup> Cifra expresada en pesos colombianos

#### NOTA 14. RESERVAS

Las reservas estaban constituidas así:

<b>Reservas</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Diciembre 31, 2023</b>
Por apropiación de utilidades líquidas <sup>(2)</sup>	108.845.003	115.059.981
Reserva para readquisición de acciones <sup>(2)</sup>	52.745.532	8.745.532
Reserva legal <sup>(1)</sup>	63.866	63.866
<b>Total reservas</b>	<b>161.654.401</b>	<b>123.869.379</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> En la Asamblea celebrada el 13 de marzo de 2024, 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 B4 y parte del Lote A16, la suma de \$12.000 y de la reserva a disposición del máximo órgano social, la suma de \$ 32.000, para constituir la Reserva para Readquisición de Acciones.

#### NOTA 15. RESULTADO INTEGRAL ACUMULADO

Por mandato de la Asamblea de accionistas celebrada el día 13 de marzo del año 2024, se autorizó trasladar del monto que se ha realizado de manera efectiva con terceros, dentro de la cuenta de resultados acumulados por proceso de convergencia a las NIIF, la suma de \$777.577 para constituir una reserva para enjugar las pérdidas de ejercicios anteriores, y disponer de dicha reserva para tal fin.

#### NOTA 16. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios con corte al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Marzo 31, 2023</b>
Arrendamientos	31.011	47.271
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>31.011</b>	<b>47.271</b>

## NOTA 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	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Impuestos y tasas <sup>(1)</sup>	138.667	280.599
Comisión fiduciaria	61.259	55.841
Otros honorarios <sup>(1)</sup>	58.872	62.725
Asesoría jurídica	54.939	34.393
Mantenimiento y reparaciones	38.320	18.737
Honorarios Revisoría Fiscal y Junta Directiva	21.388	25.980
Gastos de representación	12.757	16.185
Arrendamientos <sup>(2)</sup>	12.545	-
Gastos legales	4.241	3.847
Publicidad	3.378	3.070
Servicios de aseo y vigilancia	2.467	1.720
Base de datos	2.240	1.605
Contribuciones y afiliaciones	1.430	1.300
Servicios públicos	1.314	1.123
Otros	601	4.950
Transporte	419	309
<b>Total gastos administrativos</b>	<b>414.837</b>	<b>512.384</b>
<b>Amortización y depreciación</b>		
Amortización por derecho de uso	-	10.455
Depreciación de muebles y equipos	431	365
<b>Total amortización y depreciación</b>	<b>431</b>	<b>10.820</b>
<b>Total gastos generales</b>	<b>415.268</b>	<b>523.204</b>

<sup>(1)</sup> Disminuye el rubro de impuestos y tasas principalmente por el pago de trámites legales debido a la cesión de derechos de los lotes B2 y A16 en el 2023, a su vez, disminuyen los Otros honorarios ya que no hubo asesorías técnicas para el 2024.

<sup>(2)</sup> Para el primer trimestre del 2023 contábamos con activo por derecho de uso de la oficina el cual terminó en noviembre del mismo año. El contrato se renovó, pero solo por un año, ya que les solicitaron la entrega de la oficina para el mes de noviembre de 2024.

## NOTA 18. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los gastos laborales incurridos durante los períodos de 3 meses terminados a marzo de 2024 y 2023 se detallan como sigue:

Gastos por beneficios a los empleados	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Salario integral	76.104	73.932
Sueldos	20.583	20.873
Aportes por pensiones	13.771	8.864
Vacaciones	11.636	4.003
Aportes por salud	8.062	4.399
Aportes caja compensación familiar, ICBF y SENA	6.113	5.543
Cesantías	2.031	1.768
Prima legal	2.031	1.768
Otros beneficios a empleados	386	379
Intereses sobre cesantías	20	221
<b>Total gastos laborales</b>	<b>140.737</b>	<b>121.750</b>

## NOTA 19. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

Los ingresos y gastos financieros incurridos en marzo de 2024 y 2023, se detallan a continuación:

Ingresos y gastos financieros	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Ingresos financieros	442.365	916.394
Intereses Implícitos	987.346	1.770.822
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>1.429.711</b>	<b>2.687.216</b>
Interés por arrendamiento derecho de uso	-	(521)
Otros intereses	(1.564)	-
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros	(516)	(510)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(2.080)</b>	<b>(1.031)</b>
<b>Ingresos financieros, netos</b>	<b>1.427.631</b>	<b>2.686.185</b>

<sup>(1)</sup> 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 marzo de 2024, se generaron intereses en la negociación de estos lotes reconocidos en el estado de resultados.

### Otros ingresos

Otros ingresos	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Otros ingresos	1	3
<b>Total otros ingresos</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

## NOTA 20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Los estados financieros de Valores Simesa S.A., correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024, fueron aprobados por la Junta Directiva el día 25 de abril 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.

**VALORES SIMESA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
INTERMEDIOS CONDENSADOS**

Por el período de tres meses comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2023.



## Informe de revisión de información financiera intermedia

A los señores miembros de la Junta Directiva de  
Valores Simesa S. A.

### Introducción

He revisado el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado adjunto de Valores Simesa S. A. al 31 de marzo de 2024 y los correspondientes estados intermedios consolidados condensados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. La Administración de la Compañía es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios condensados de las entidades financieras. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia con base en mi revisión.

### Alcance de la revisión

Llevé a cabo mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

### Conclusión

Con base en mi revisión, nada ha llamado a mi atención que me haga pensar que la información financiera intermedia consolidada condensada que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios condensados de las entidades financieras.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johanna Ramírez Borbón'.

Lined Johanna Ramírez Borbón  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.  
15 de mayo de 2024

PwC Contadores y Auditores S.A.S., Calle 7 Sur No. 42-70, Torre 2, Piso 11, Edificio Forum, Medellín, Colombia.  
Tel: (60-4) 6040606, [www.pwc.com/co](http://www.pwc.com/co)


**VALORES SIMESA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO**  
**Al 31 de marzo de 2024 (No auditado) y 31 de diciembre 2023**  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Marzo 31, 2024 No Auditado	Diciembre 31, 2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo	4	87.240	24.580
Instrumentos financieros de inversión	5	27.348.987	14.903.261
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	48.110.124	48.665.920
<b>Total activo corriente</b>		<b>75.546.351</b>	<b>63.593.761</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	57.907.800	69.159.716
Propiedades y equipo, neto	7	5.820	6.251
Propiedades de inversión	8	83.362.934	83.362.934
<b>Total activo no corriente</b>		<b>141.276.554</b>	<b>152.528.901</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>216.822.905</b>	<b>216.122.662</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar y otros pasivos	11	2.974.416	2.923.012
Beneficios a empleados	10	38.011	39.771
Impuestos		4.711.753	2.865.847
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>7.724.180</b>	<b>5.828.630</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Impuesto diferido, neto	9	8.968.242	9.628.760
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>8.968.242</b>	<b>9.628.760</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>16.692.422</b>	<b>15.457.390</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	12	126.153	126.153
Prima en colocación de acciones		1.111.943	1.111.943
Reservas	13	161.654.401	123.869.379
Resultado Integral Acumulado		37.522.779	49.522.779
Resultado del periodo		(534.789)	25.785.022
<b>Total patrimonio atribuible a los accionistas de la matriz</b>		<b>199.880.487</b>	<b>200.415.276</b>
Interés no controlante		249.996	249.996
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>200.130.483</b>	<b>200.665.272</b>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b>216.822.905</b>	<b>216.122.662</b>

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

  
**CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ**  
Representante Legal

  
**LUIS JAIME GALLEGO SIERRA**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 38375-T  
En representación de  
**RPIEDRAHÍTA AUDITORES & ASOCIADOS S.A.S.**

  
**LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON**  
Revisora Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.  
Ver informe adjunto del 15 de mayo de 2024



**VALORES SIMESA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO**  
**Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados)**  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto la pérdida básica por acción que está expresada en pesos)

	Nota	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	15	31.011	47.271
<b>Ingresos operacionales</b>		<b>31.011</b>	<b>47.271</b>
Otros ingresos	18	1	3
Gastos de administración	16	(415.268)	(523.204)
Gastos por beneficios a los empleados	17	(140.737)	(121.750)
<b>Pérdida por actividades de operación</b>		<b>(524.993)</b>	<b>(597.680)</b>
Ingresos financieros	18	1.429.711	2.687.216
Costos financieros	18	(2.080)	(1.031)
<b>Utilidad antes de impuesto</b>		<b>902.638</b>	<b>2.088.505</b>
Impuesto de renta	9	(1.437.427)	(223.480)
<b>Resultado del periodo</b>		<b>(534.789)</b>	<b>1.865.025</b>

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



CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ  
Representante Legal



LUIS JAIME GALLEGO SIERRA  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 38375-T  
En representación de RPIEDRAHÍTA AUDITORES & ASOCIADOS S.A.S.



LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON  
Revisora Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.  
Ver informe adjunto del 15 de mayo de 2024

**VALORES SIMESA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO**  
**Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados)**


(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)


	Capital Social (Nota 12)	Prima en colocación de acciones	Reservas		Ajustes en la aplicación por primera vez de las NIIF	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio de los accionistas	Interés no controlante	Total patrimonio consolidado	
			Legal	Reservas Estatutaria (Nota 13)						A disposición del máximo órgano social
<b>Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2024</b>	<b>126.153</b>	<b>1.111.943</b>	<b>63.866</b>	<b>8.745.532</b>	<b>115.059.981</b>	<b>49.522.779</b>	<b>25.785.022</b>	<b>200.415.276</b>	<b>249.996</b>	<b>200.665.272</b>
Constitución de reserva <sup>(1)</sup>	-	-	-	44.000.000	(6.214.978)	(12.000.000)	(25.785.022)	-	-	-
resultado del período	-	-	-	-	-	-	(534.789)	(534.789)	-	(534.789)
<b>Patrimonio de los accionistas a marzo 31, 2024</b>	<b>126.153</b>	<b>1.111.943</b>	<b>63.866</b>	<b>52.745.532</b>	<b>108.845.003</b>	<b>37.522.779</b>	<b>(534.789)</b>	<b>199.880.487</b>	<b>249.996</b>	<b>200.130.483</b>
<b>Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2023</b>	<b>126.153</b>	<b>1.111.943</b>	<b>63.866</b>	<b>1.642.881</b>	<b>149.417.100</b>	<b>64.300.356</b>	<b>(777.577)</b>	<b>215.884.722</b>	<b>217.630</b>	<b>216.102.352</b>
Constitución de reserva <sup>(1)</sup>	-	-	-	14.000.000	(14.000.000)	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	1.865.025	1.865.025	-	1.865.025
<b>Patrimonio de los accionistas a marzo, 2023</b>	<b>126.153</b>	<b>1.111.943</b>	<b>63.866</b>	<b>15.642.881</b>	<b>135.417.100</b>	<b>64.300.356</b>	<b>1.087.448</b>	<b>217.749.747</b>	<b>217.630</b>	<b>217.967.377</b>

<sup>(1)</sup> Por disposición de la Asamblea celebrada en marzo de 2024 se aprobó cambiar la destinación de la reserva a disposición del máximo órgano social y de la adopción por primera vez para constituir una reserva para readquisición de acciones. Se trasladó las utilidades del ejercicio 2023 por \$25.785.022 y de las ganancias de adopción por primera vez líquidas por \$12.000.000.

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

  
**CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ**  
 Representante Legal

  
**LUIS JAIME GALLEGOS**  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional No. 38375-T  
 En representación de RPIEDRAHITA AUDITORES & ASOCIADOS S.A.S.


  
**INED JOHANNA RAMIREZ BORBON**  
 Revisora Fiscal  
 Tarjeta Profesional No. 160447-T  
 Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.  
 Ver informe adjunto del 15 de mayo de 2024


**VALORES SIMESA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO**  
**Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados)**  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
<b>Resultado del periodo</b>		(534.789)	1.865.025
<b>Ajustes para conciliar la (Pérdida) utilidad neta y el efectivo neto:</b>			
Amortización y depreciación	16	431	10.820
Valoración de instrumentos financieros, neto		(442.365)	-
Ingreso neto por intereses implícitos		(987.346)	(2.687.216)
Movimiento neto de impuesto diferido	9.1	(660.518)	(2.488.852)
Gasto impuesto de renta	9.1	2.097.945	2.712.332
<b>Variación de activos y pasivos operativos:</b>			
Disminución otras cuentas por cobrar y otros deudores		12.669.116	1.783.015
Disminución (Aumento) otros activos		-	(321.013)
Aumento (Disminución) cuentas por pagar		52.094	(2.974)
(Disminución) Aumento pasivo por impuestos corrientes		(252.037)	9.999
(Disminución) beneficios a empleados		(1.761)	(667)
Intereses recibidos		515.675	1.088.965
Impuesto de renta pagado		52.631	94.665
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>12.509.076</b>	<b>2.064.099</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Compras y ventas de instrumentos financieros de inversión		(12.445.727)	(2.091.490)
Adquisición de propiedades y equipo	7	-	(5.970)
Revaluación activos por derecho de uso		-	(2.107)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>(12.445.727)</b>	<b>(2.099.567)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiación:</b>			
Dividendos pagados		(689)	(14.550)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación</b>		<b>(689)</b>	<b>(14.550)</b>
<b>Aumento (disminución) neta de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b>62.660</b>	<b>(50.018)</b>
Aumento (disminución) en efectivo		62.660	(50.018)
<b>Efectivo al comienzo del periodo</b>		<b>24.580</b>	<b>88.645</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	4	<b>87.240</b>	<b>38.627</b>

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

  
**CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ**  
Representante Legal

  
**LUIS JAIME GALLEGO SIERRA**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 38375-T  
En representación de RPIEDRAHÍTA AUDITORES & ASOCIADOS S.A.S.

  
**LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON**  
Revisora Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.  
Ver informe adjunto del 15 de mayo de 2024

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS  
VALORES SIMESA S.A.**

**Por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados) y 31 de diciembre de 2023**

(Cifras expresadas en miles 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)

**NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE**

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

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

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

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

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

Nombre	Domicilio	% Participación
Fideicomiso Lote Distrito Vera B1B2 <sup>(1)</sup>	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4 <sup>(3)</sup>	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso Lote B6 Ciudad del Río	Medellín, Colombia	99,5%
Fideicomiso FA LOTE A – 16 <sup>(2)</sup>	Medellín, Colombia	15,31%

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Valores Simesa S.A. posee el 99,5% del Lote B3 que se encuentra en este fideicomiso de parqueo. Sobre el Lote B4 se cedieron los derechos fiduciarios en el mes de enero del 2024.

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.

**NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES**

**A. Bases para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros intermedios condensados consolidados para el periodo acumulado de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 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 intermedios condensados consolidados de conformidad con el mencionado marco contable requiere que se realicen estimados y supuestos que afectan los montos reportados y revelados en los estados financieros, sin disminuir la fiabilidad de la información financiera, anotando que los resultados reales pueden diferir de dichos estimados. En razón a esto, los estimados y supuestos son revisados constantemente, reconociendo dicha revisión en el período en el cual se realiza si la misma afecta dicho período; o en el período de la revisión y los períodos futuros, si afecta tanto el período actual como el futuro.

### **Preparación de los estados financieros intermedios condensados consolidados de acuerdo con el principio de negocio en marcha**

La Administración ha evaluado la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha y confirma que Valores Simesa S.A 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 intermedios condensados consolidados no auditados 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 intermedios condensados consolidados se presentan en pesos colombianos y sus cifras están expresadas en miles de pesos, excepto la utilidad o pérdida básica diluida por acción, y la tasa de cambio representativa del mercado, las cuales se expresan en pesos colombianos.

De acuerdo con la legislación colombiana, la Compañía debe preparar estados financieros intermedios condensados consolidados los cuales han sido preparados de acuerdo con el Marco Técnico Normativo indicado anteriormente.

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

Estos estados financieros intermedios condensados consolidados fueron aprobados por la Junta Directiva en reunión del día 25 de abril de 2024.

## **B. Uso de estimaciones y juicios.**

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

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

Para el periodo finalizado al 31 de marzo de 2024, no se presentaron cambios significativos en la base sobre la cual se han determinado las estimaciones y los juicios significativos realizados por la Administración al aplicar las políticas contables en comparación con las aplicadas en los estados financieros de la Compañía para el año finalizado a diciembre 31 de 2023.

## **C. Pronunciamientos contables emitidos recientemente**

### **a) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables en 2024**

**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 remplazar 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 períodos 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.

### **NOTA 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.

#### NOTA 4. EFECTIVO

Para propósitos del estado de flujos de efectivo al 31 de marzo de 2024 y de 2023, se consideran efectivo los siguientes activos:

<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Diciembre 31, 2023</b>
Bancolombia <sup>(1)</sup>	86.940	24.280
Caja	300	300
<b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>87.240</b>	<b>24.580</b>

<sup>(1)</sup> Corresponde al saldo de la cuenta corriente y cuentas de ahorro que se tiene en Bancolombia S.A. El saldo de las cuentas bancarias aumentó en lo que va corrido del primer trimestre del año, debido a los abonos recibidos de los lotes.

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

## NOTA 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los instrumentos financieros de inversión al 31 de marzo de 2024 y de 2023:

Instrumentos financieros de inversión	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
<b>Inversiones títulos de deuda</b>		
Inversiones negociables <sup>(1)</sup>	27.348.987	14.903.261
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>27.348.987</b>	<b>14.903.261</b>
<b>Total instrumentos financieros de inversión</b>	<b>27.348.987</b>	<b>14.903.261</b>

<sup>(1)</sup> El incremento de las inversiones negociables se debe principalmente a traslados de los saldos de las cuentas de ahorros y rendimientos generados de dicha inversión.

### A marzo 31 de 2024:

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez <sup>(1)</sup>	27.348.987	-	27.348.987
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>27.348.987</b>	<b>-</b>	<b>27.348.987</b>

<sup>(1)</sup> 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 2023:

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez	14.903.261	-	14.903.261
<b>Total inversiones en títulos de deuda</b>	<b>14.903.261</b>	<b>-</b>	<b>14.903.261</b>

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

#### A marzo 31 de 2024:

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda <sup>(1)</sup>	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa	AAA	14.903.261	12.749.999	(746.348)	442.075	27.348.987
<b>Total Inversiones negociables</b>		<b>14.903.261</b>	<b>12.749.999</b>	<b>(746.348)</b>	<b>442.075</b>	<b>27.348.987</b>
<b>Total inversiones</b>		<b>14.903.261</b>	<b>12.749.999</b>	<b>(746.348)</b>	<b>442.075</b>	<b>27.348.987</b>

**A diciembre 31 de 2023:**

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda <sup>(1)</sup>	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria	AAA	1.653	-	-	(1.653)	-
Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa	AAA	7.185.354	65.074.519	(59.673.190)	2.316.578	14.903.261
<b>Total Inversiones negociables</b>		<b>7.187.007</b>	<b>65.074.519</b>	<b>59.673.190</b>	<b>2.314.925</b>	<b>14.903.261</b>
Banco de Bogotá S.A.	AAA	15.556.650	-	(15.952.500)	395.850	-
Compañía de Financiamiento Tuya S.A.	AAA	1.538.385	5.035.450	(6.653.259)	79.424	-
Odinsa S.A.	AA	-	1.632.442	(1.743.579)	111.137	-
Grupo de Inversiones Suramericana	AA	-	6.041.280	(6.138.252)	96.972	-
<b>Total Inversiones hasta el vencimiento</b>		<b>17.095.035</b>	<b>12.709.172</b>	<b>(30.487.590)</b>	<b>683.383</b>	<b>-</b>
<b>Total inversiones</b>		<b>24.282.042</b>	<b>77.783.691</b>	<b>(90.160.780)</b>	<b>2.998.308</b>	<b>14.903.261</b>

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 \$442.075 y \$2.316.578 al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

Los activos financieros con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos presentaron un efecto en resultados de \$683.383 al 31 de diciembre de 2023.

**NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES**

A continuación, se presenta la composición de las cuentas por cobrar y otros deudores al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023:

Cuentas por cobrar	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Otras	104.087.476	115.962.805
Saldo a favor de impuestos	1.930.448	1.862.831
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>106.017.924</b>	<b>117.825.636</b>
Deterioro	-	-
<b>Total cuentas por cobrar, neta</b>	<b>106.017.924</b>	<b>117.825.636</b>
Corto plazo <sup>(1)</sup>	48.110.124	48.665.920
Largo plazo <sup>(2)</sup>	57.907.800	69.159.716
<b>Total cuentas por cobrar, neta</b>	<b>106.017.924</b>	<b>117.825.636</b>

<sup>(1)</sup> Corresponde a las cuentas por cobrar de corto plazo y su financiación implícita, así: Lote B2 por \$6.306.487 Lote B4 por \$21.519.782 el lote B6 por \$12.605.353 y el lote A16 por \$5.748.054 que se estima recaudar en 2024 y el saldo a favor en impuestos por \$1.930.448.

<sup>(2)</sup> 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 \$10.884.492; 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 \$47.023.308.

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 \$66.150.000 a \$76.050.000

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

Informe de Cuentas por cobrar		Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Nombre	Descripción	Valor	Valor
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Venta de derechos fiduciarios	17.988.356	17.988.356
LONDOÑO GOMEZ S.A.	Venta de derechos fiduciarios	17.988.356	17.988.356
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	17.988.356	17.988.356
MENSULA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	12.508.715	16.595.395
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	12.504.964	16.590.416
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Venta de derechos fiduciarios	12.504.964	16.590.418
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A	Venta de derechos fiduciarios	5.691.106	5.691.106
UAE DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	Impuestos	1.913.616	1.858.972
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Interés implícito	1.887.865	1.595.820
LONDOÑO GOMEZ S.A.	Interés implícito	1.887.865	1.595.821
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Interés implícito	1.887.865	1.595.821
MENSULA S.A.S	Interés implícito	397.452	581.096
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Interés implícito	397.333	580.922
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Interés implícito	397.333	580.922
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.	Interés implícito	56.948	-
MUNICIPIO DE MEDELLIN	Saldo a favor impuesto industria y comercio	12.971	-
UAE DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	Saldo a favor impuesto sobre las ventas y renta	3.859	3.859
<b>Total neto de cuentas por cobrar a marzo 31 de 2024 y diciembre 31 de 2023</b>		<b>106.017.924</b>	<b>117.825.636</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 el total de los abonos hasta completar el mínimo garantizado en 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.

## NOTA 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de las propiedades, enseres y equipo que presenta la Compañía con corte al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como se muestran a continuación:

### A marzo 31 de 2024:

Propiedades y equipos	Saldo a enero 1, 2024	Movimientos			Saldo a marzo 31, 2024
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
<b>Equipo de cómputo</b>					
Costo	25.469	-	-	-	25.469
Depreciación acumulada	(19.218)	-	(431)	-	(19.649)
<b>Enseres y accesorios</b>					
Costo	1.670	-	-	-	1.670
Depreciación acumulada	(1.670)	-	-	-	(1.670)
<b>Derecho de uso oficina</b>					
Costo	81.150	-	-	-	81.150

Depreciación acumulada	(81.150)	-	-	-	(81.150)
<b>Total costo propiedades y equipos</b>	<b>108.289</b>	-	-	-	<b>108.289</b>
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(102.038)</b>	-	<b>(431)</b>	-	<b>(102.469)</b>
<b>Total propiedad y equipo, neta</b>	<b>6.251</b>	-	<b>(431)</b>	-	<b>5.820</b>

#### A diciembre 31 de 2023:

Propiedades y equipos	Saldo a enero 1, 2023	Movimientos			Saldo a diciembre 31, 2023
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
<b>Equipo de cómputo</b>					
Costo	19.499	5.970	-	-	25.469
Depreciación acumulada	(17.427)	-	(1.791)	-	(19.218)
<b>Enseres y accesorios</b>					
Costo	1.670	-	-	-	1.670
Depreciación acumulada	(1.670)	-	-	-	(1.670)
<b>Derecho de uso oficina</b>					
Costo	79.043	2.107	-	-	81.150
Depreciación acumulada	(42.815)	-	(38.335)	-	(81.150)
<b>Total costo propiedades y equipos</b>	<b>100.212</b>	<b>8.077</b>	-	-	<b>108.289</b>
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(61.912)</b>	-	<b>(40.126)</b>	-	<b>(102.038)</b>
<b>Total propiedad y equipo, neta</b>	<b>38.300</b>	<b>8.077</b>	<b>(40.126)</b>	-	<b>6.251</b>

#### NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se detallan los saldos de propiedades de inversión al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Propiedad de inversión	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>83.362.934</b>	<b>71.886.771</b>
Ganancia por ajustes al valor razonable	-	11.476.163
<b>Saldo al final del período</b>	<b>83.362.934</b>	<b>83.362.934</b>

A continuación, se detallan los movimientos realizados durante el período comprendido entre al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

#### 31 de marzo de 2024

Tipo de activo	Valor razonable al 31 de marzo de 2024	Ajuste al valor razonable	Traslados	Valor razonable ajustado
B1	25.073.061			25.073.061
B3	24.925.966			24.925.966
B5	33.363.907	-	-	33.363.907
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>83.362.934</b>	-	-	<b>83.362.934</b>

Para efectos de los estados financieros intermedios condensados consolidados del trimestre se evaluó el comportamiento inmobiliario del sector y se determinó que no surgieron cambios en el valor de las propiedades de inversión desde el mes de diciembre de 2023.

Por la propiedad de inversión se recibieron ingresos por arrendamientos por valor de \$31.011 ver **NOTA 15**.

### 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022	Ajuste al valor razonable	Traslados	Valor razonable ajustado
B1	21.817.593	3.255.468		25.073.061
B3	21.708.403	3.217.563		24.925.966
B5	28.360.775	5.003.132	-	33.363.907
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>71.886.771</b>	<b>11.476.163</b>	<b>-</b>	<b>83.362.934</b>

Al corte del 31 de diciembre de 2023, se contrató un nuevo avalúo para los siguientes Lotes: el Lote B1 tuvo una Valorización de \$3.255.468, el Lote B3 una Valorización total de \$3.217.563 y el Lote B5 de Ciudad Del Río, con una valorización por \$5.003.132, afectando los resultados del periodo en una suma total de \$11.476.163.

#### 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 los Lotes B1 Y B3 Valorizaciones por \$3.255.468 y \$3.217.563 respectivamente y para el Lote B5 una valorización de \$5.003.132.

#### 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 2023, han sido determinados de acuerdo con las valoraciones realizadas por evaluadores independientes.

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

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

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

Al 31 de marzo del año 2024, 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 2023. 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.

## NOTA 9. IMPUESTO DE RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

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

### 9.1. Componentes reconocidos en el estado de resultados

La siguiente tabla representa de forma detallada el total del impuesto de renta para los periodos terminados a 31 de marzo de 2024 y 2023:

	Marzo 31, 2024	Marzo 30, 2023
<b>Impuesto corriente</b>		
Vigencia fiscal	2.097.945	2.712.332
<b>Total de impuesto corriente</b>	<b>2.097.945</b>	<b>2.712.332</b>
<b>Impuesto diferido</b>		
Vigencia fiscal	(660.518)	(2.488.852)
<b>Total de impuesto diferido</b>	<b>(660.518)</b>	<b>(2.488.852)</b>
<b>Total Impuesto de Renta Modificado</b>	<b>1.437.427</b>	<b>223.480</b>

(1) La tarifa nominal del impuesto sobre la renta utilizadas en Colombia para el año 2024 y 2023 es 35%.

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

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

La tarifa del impuesto sobre la renta continúa en el 35%, sin embargo, se incrementa la sobretasa a las instituciones financieras a 5 puntos porcentuales sobre dicha tarifa por los años 2023 a 2027. Esta sobretasa sólo será aplicable a dichas instituciones cuando generen una renta líquida gravable en el respectivo año, igual o superior a 120.000 UVT.

A partir del período gravable 2023, se elimina el impuesto de industria y comercio como descuento tributario en el impuesto sobre la renta; este gravamen sólo podrá tomarse como deducción.

Se establece una tasa mínima de tributación calculada sobre la utilidad financiera, la cual no podrá ser inferior al 15%; en caso de serlo se incrementará en los puntos porcentuales requeridos para alcanzar la tasa efectiva indicada. Los contribuyentes residentes fiscales cuyos estados financieros sean objeto de consolidación en Colombia, deberán seguir un procedimiento especial y diferente al de las contribuyentes que no consolidan sus estados financieros, para determinar la tasa mínima de tributación, dado que, si la tasa de tributación consolidada es inferior al 15% el impuesto a adicionar se distribuirá conforme a la participación de las utilidades depuradas mayores a cero de cada contribuyente que consolida.

Se disminuye el porcentaje de acciones en circulación inscritas en Bolsa que se consideran ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional al momento de su enajenación del 10% al 3%.

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

Se establecen como no deducibles los pagos por afiliaciones a clubes sociales, gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta, gastos personales de los socios, partícipes, accionistas, clientes y/o sus familiares.

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

Se incrementa la tarifa de impuesto a los dividendos para personas jurídicas nacionales del 7,5% al 10%. En el caso de entidades extranjeras la tarifa aumentó del 10% al 20%.

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

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

Se crean reglas para la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios mediante factura para quienes incumplan con la obligación de declarar. Se deroga el artículo 616 –5 del E.T.

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

Se crea el concepto “*Ingreso en especie*”, el cual dispone que los pagos que se efectúen a terceras personas por la prestación de servicios o adquisición de bienes destinados al contribuyente o a su cónyuge, o a personas vinculadas serán ingreso a favor del beneficiario.

Para las sociedades nacionales y sus asimiladas, los establecimientos permanentes de entidades del exterior y las personas jurídicas extranjeras con o sin residencia en el país contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, el valor de los ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios, previstos en el artículo 259-1 del E.T., no podrá exceder el tres por ciento (3%) anual de su renta líquida ordinaria antes de deducir las deducciones especiales contempladas por el artículo mencionado

### 9.3. Conciliación de la tasa efectiva de tributación

A continuación, se detalla la conciliación entre los gastos totales del impuesto sobre la renta calculados a la tasa impositiva nominal vigente y el gasto fiscal reconocido en el Estado de resultados consolidado para los periodos terminados a 31 de marzo de 2024 y 2023:

En miles de pesos colombianos		
Conciliación de la tasa efectiva de tributación	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>902.638</b>	<b>2.088.505</b>
Impuesto aplicable con tasa nominal	(1.437.427)	(223.480)
Gastos no deducibles para la determinación de la ganancia tributable	33.788	6.693
Ingreso neto contable y no fiscal para la determinación de la ganancia tributable	(987.347)	(1.770.823)
Ingreso neto fiscal y no contable para la determinación de la ganancia tributable	-	(114)
Otros efectos de la tasa impositiva por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos <sup>(1)</sup>	2.925.775	122.699
<b>Total impuesto de renta corriente y diferido</b>	<b>1.437.427</b>	<b>223.480</b>
<b>Tasa efectiva de tributación</b>	<b>159,25%</b>	<b>10,70%</b>



<sup>(1)</sup> El aumento generado en el 2024 se debe principalmente a la ganancia ocasional del Lote B4.

#### 9.4. Impuesto diferido, neto

##### Resumen

##### a. Efecto neto del impuesto diferido

Resumen impuesto diferido en cuentas de balance	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto diferido pasivo	8.968.242	9.628.760
<b>Neto impuesto diferido</b>	<b>8.968.242</b>	<b>9.628.760</b>

#### 9.5. Otras revelaciones

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

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

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

##### b. Movimiento impuesto diferido pasivo

	Diciembre 31, 2023	Efecto en Estado de Resultados	Marzo 31, 2024
<b>Impuesto diferido pasivo:</b>			
Inversiones en subsidiarias	2.143.784	-	2.143.784
Propiedades de inversión	2.320.944	-	2.320.944
Cuentas por cobrar	4.223.757	660.518	3.563.239
Otras cuentas por pagar	940.275	-	940.275
<b>Total impuesto diferido neto</b>	<b>9.628.760</b>	<b>660.518</b>	<b>8.968.242</b>

#### NOTA 10. 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	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
<b>Corto plazo</b>		
Vacaciones	33.928	31.520
Cesantías e intereses	2.052	8.251
Prima	2.031	-
<b>Total corto plazo</b>	<b>38.011</b>	<b>39.771</b>
<b>Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo</b>	<b>38.011</b>	<b>39.771</b>

#### NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR Y OTROS PASIVOS

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

<b>Cuentas por pagar y otros pasivos</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Diciembre 31, 2023</b>
Dividendos <sup>(1)</sup>	2.530.649	2.531.338
Cuentas por pagar	422.592	391.674
Retenciones y aportes laborales	21.175	-
<b>Total cuentas por pagar y otros pasivos</b>	<b>2.974.416</b>	<b>2.923.012</b>

<sup>(1)</sup> 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.

## NOTA 12. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado es el siguiente:

<b>Capital social</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Diciembre 31, 2023</b>
Acciones autorizadas	1.066.945.606	1.066.945.606
Acciones por suscribir	1.014.161.784	1.014.161.784
<b>Acciones suscritas y pagadas:</b>		
Ordinarias con valor nominal de 2,39 pesos	52.783.822	52.783.822
Acciones propias readquiridas	31.983.996	31.983.996
<b>Total acciones en circulación</b>	<b>20.799.826</b>	<b>20.799.826</b>
<b>Capital suscrito y pagado (valor nominal) <sup>(1)</sup></b>	<b>126.153.335</b>	<b>126.153.335</b>

<sup>(1)</sup> Cifra expresada en pesos colombianos

## NOTA 13. RESERVAS

Las reservas estaban constituidas así:

<b>Reservas</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Diciembre 31, 2023</b>
Por apropiación de utilidades líquidas <sup>(2)</sup>	108.845.003	115.059.981
Reserva para readquisición de acciones <sup>(2)</sup>	52.745.532	8.745.532
Reserva legal <sup>(1)</sup>	63.866	63.866
<b>Total reservas</b>	<b>161.654.401</b>	<b>123.869.379</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> En la Asamblea celebrada el 13 de marzo de 2024, 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 B4 y parte del Lote A16, la suma de \$12.000 y de la reserva a disposición del máximo órgano social, la suma de \$ 32.000, para constituir la Reserva para Readquisición de Acciones.

## NOTA 14. RESULTADO INTEGRAL ACUMULADO

Por mandato de la Asamblea de accionistas celebrada el día 13 de marzo del año 2024, se autorizó trasladar del monto que se ha realizado de manera efectiva con terceros, dentro de la cuenta de resultados acumulados por

proceso de convergencia a las NIIF, la suma de \$777.577 para constituir una reserva para enjugar las pérdidas de ejercicios anteriores, y disponer de dicha reserva para tal fin.

#### NOTA 15. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios con corte al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Arrendamientos	31.011	47.271
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>31.011</b>	<b>47.271</b>

#### NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

Gastos generales	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Impuestos y tasas <sup>(1)</sup>	138.667	280.599
Comisión fiduciaria	61.259	55.841
Otros honorarios <sup>(1)</sup>	58.872	62.725
Asesoría jurídica	54.939	34.393
Mantenimiento y reparaciones	38.320	18.737
Honorarios Revisoría Fiscal y Junta Directiva	21.388	25.980
Gastos de representación	12.757	16.185
Arrendamientos <sup>(2)</sup>	12.545	-
Gastos legales	4.241	3.847
Publicidad	3.378	3.070
Servicios de aseo y vigilancia	2.467	1.720
Base de datos	2.240	1.605
Contribuciones y afiliaciones	1.430	1.300
Servicios públicos	1.314	1.123
Otros	601	4.950
Transporte	419	309
<b>Total gastos administrativos</b>	<b>414.837</b>	<b>512.384</b>
<b>Amortización y depreciación</b>		
Amortización por derecho de uso	-	10.455
Depreciación de muebles y equipos	431	365
<b>Total amortización y depreciación</b>	<b>431</b>	<b>10.820</b>
<b>Total gastos generales</b>	<b>415.268</b>	<b>523.204</b>

<sup>(1)</sup> Disminuye el rubro de impuestos y tasas principalmente por el pago de trámites legales debido a la cesión de derechos de los lotes B2 y A16 en el 2023, a su vez, disminuyen los Otros honorarios ya que no hubo asesorías técnicas para el 2024.

<sup>(2)</sup> Para el primer trimestre del 2023 contábamos con activo por derecho de uso de la oficina el cual terminó en noviembre del mismo año. El contrato se renovó, pero solo por un año, ya que les solicitaron la entrega de la oficina para el mes de noviembre de 2024.

#### NOTA 17. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los gastos laborales incurridos durante los períodos de 3 meses terminados a marzo de 2024 y 2023 se detallan como sigue:

<b>Gastos por beneficios a los empleados</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Marzo 31, 2023</b>
Salario integral	76.104	73.932
Sueldos	20.583	20.873
Aportes por pensiones	13.771	8.864
Vacaciones	11.636	4.003
Aportes por salud	8.062	4.399
Aportes caja compensación familiar, ICBF y SENA	6.113	5.543
Cesantías	2.031	1.768
Prima legal	2.031	1.768
Otros beneficios a empleados	386	379
Intereses sobre cesantías	20	221
<b>Total gastos laborales</b>	<b>140.737</b>	<b>121.750</b>

## NOTA 18. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

Los ingresos y gastos financieros incurridos en marzo de 2024 y 2023, se detallan a continuación:

<b>Ingresos y gastos financieros</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Marzo 31, 2023</b>
Ingresos financieros	442.365	916.394
Intereses Implícitos	987.346	1.770.822
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>1.429.711</b>	<b>2.687.216</b>
Interés por arrendamiento derecho de uso	-	(521)
Otros intereses	(1.564)	-
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros	(516)	(510)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(2.080)</b>	<b>(1.031)</b>
<b>Ingresos financieros, netos</b>	<b>1.427.631</b>	<b>2.686.185</b>

- <sup>(1)</sup> 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 marzo de 2024, se generaron intereses en la negociación de estos lotes reconocidos en el estado de resultados.

### Otros ingresos

<b>Otros ingresos</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>	<b>Marzo 31, 2023</b>
Otros ingresos	1	3
<b>Total otros ingresos</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

## NOTA 19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Los estados financieros de Valores Simesa S.A., correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024, fueron aprobados por la Junta Directiva el día 25 de abril 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.