

VALORES SIMESA S.A

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL Tercer 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
1.3.2 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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

El hecho más significativo en la situación financiera de la compañía en el tercer trimestre de 2024, es la firma el 5 de agosto de la promesa de compraventa del Lote B5 con Constructora Capital Medellín S.A.S. El valor de venta se estableció en \$46.500 millones, suma que será cancelada en cinco cuotas de igual valor, cada una equivalente a \$9.300

millones, la primera de las cuales se pagó a la firma del Contrato y las siguientes serán canceladas a los 6, 12, 18 y 24 meses posteriores.

En comparación con el mismo trimestre del año 2023, los Activos de la compañía aumentaron en \$31.775 millones, el Pasivo incrementó en \$9.756 millones y el Patrimonio aumentó en \$22.019 millones.

Entre los rubros más significativos que explican la variación en los Activos, se resalta Instrumentos Financieros de Inversión, cuenta donde se registra el saldo del fondo de inversión colectiva que administra la liquidez de la Compañía. El incremento de \$67.978 millones es consecuencia de los pagos recibidos dentro de los acuerdos de venta de los lotes B2, B4, B3, A16 y el anticipo recibido por el lote B5. Una parte significativa de esta liquidez se utiliza en los meses de octubre y noviembre, en el proceso de readquisición de acciones autorizado por la Asamblea y reglamentado por la Junta Directiva, el cual inició el pasado 26 de septiembre y termina el próximo 25 de noviembre.

El anterior recaudo, disminuyó consecuentemente las cuentas por cobrar corto plazo y largo plazo, las cuales se vieron disminuidas en \$22.976 millones, así como las Inversiones en Subsidiarias por la venta del lote B3 en \$18.361, cifra compensada en parte en enero de 2024 con el incremento de los avalúos de B1 y B3.

Así mismo, el pasivo debe su incremento fundamentalmente al pago de \$9.300 millones recibido por parte de Constructora Capital, contabilizado como anticipo hasta tanto se constituya el patrimonio autónomo y se traslade el lote con el correspondiente registro en la oficina de instrumentos públicos.

1.3.2 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 el movimiento de efecto cero, en el pago de la licencia de construcción para el proyecto a desarrollarse en el Lote B3 por \$1.589 millones registrado como un gasto de operación y el respectivo reembolso por igual valor contabilizado como Otros Ingresos.

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 30 de septiembre 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 julio y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2024 y los correspondientes estados intermedios separados condensados de resultados por el período de tres y nueve meses finalizado en esa fecha, y los estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses finalizado en esa misma 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.

Lined Johanna Ramírez Borbón

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447-T

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

14 de noviembre 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

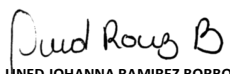
VALORES SIMESA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO
Al 30 de septiembre de 2024 (No auditado) y 31 de diciembre 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Septiembre 30, 2024 No Auditado	Diciembre 31, 2023
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo	4	259.479	24.580
Instrumentos financieros de inversión	5	70.717.515	14.903.261
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	44.375.593	48.665.920
Total activo corriente		115.352.587	63.593.761
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	55.682.176	69.159.716
Propiedades y equipo, neto	7	4.958	6.251
Inversiones en subsidiarias	8	24.947.696	49.749.031
Propiedades de inversión	9	33.363.907	33.363.907
Total activo no corriente		113.998.737	152.278.905
TOTAL ACTIVO		229.351.324	215.872.666
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar y otros pasivos	12	3.025.653	2.923.012
Beneficios a empleados	11	35.996	39.771
Impuestos		3.381.936	2.865.847
Total pasivo corriente		6.443.585	5.828.630
PASIVO NO CORRIENTE			
Impuesto diferido, neto	10	8.278.168	9.628.760
Otros pasivos no financieros no corrientes	12	9.554.822	-
Total pasivo no corriente		17.832.990	9.628.760
TOTAL PASIVO		24.276.575	15.457.390
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
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		4.659.473	25.785.022
Total patrimonio de los accionistas		205.074.749	200.415.276
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		229.351.324	215.872.666

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
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
Ver informe adjunto del 14 de noviembre de 2024

VALORES SIMESA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO


Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y 2023 y de tres meses comprendido del 01 de julio y 30 de septiembre de 2024 y 2023 (No auditados)

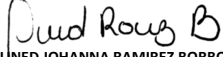
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto la utilidad básica por acción que está expresada en pesos)

	Nota	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	16	70.989	93.064	20.918	24.524
Ingresos operacionales		70.989	93.064	20.918	24.524
Otros ingresos	19	1.918.654	1.303.739	1.918.651	2
Gastos de administración	17	(3.814.168)	(1.515.011)	(2.823.135)	(482.031)
Gastos por beneficios a los empleados	18	(396.308)	(358.879)	(134.213)	(115.653)
Pérdida por actividades de operación		(2.220.833)	(477.087)	(1.017.779)	(573.158)
Ingresos financieros	19	8.160.628	7.935.300	4.593.653	2.713.383
Costos financieros	19	(58.419)	(2.987)	(553)	(1.122)
Utilidad antes de impuesto		5.881.376	7.455.226	3.575.321	2.139.103
Impuesto de renta	10	(1.221.903)	(223.480)	215.523	-
Resultado del periodo		4.659.473	7.231.746	3.790.844	2.139.103

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 RAMÍREZ BORBON
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
Ver informe adjunto del 14 de noviembre de 2024


VALORES SIMESA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y 2023 (No auditados)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)


	Capital Social (Nota 13)	Prima en colocación de acciones	Reservas			Ajustes en la aplicación por primera vez de las NIIF	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
			Legal	Reservas Estatutaria (Nota 14)	A disposición del máximo órgano social			
Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2024	126.153	1.111.943	63.866	8.745.532	115.059.981	50.300.356	25.007.445	200.415.276
Compensación de pérdidas con resultados de adopción por primera vez ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	(777.577)	777.577	-
Constitución de reserva (1)	-	-	-	44.000.000	(6.214.978)	(12.000.000)	(25.785.022)	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	4.659.473	4.659.473
Patrimonio de los accionistas a septiembre 30, 2024	126.153	1.111.943	63.866	52.745.532	108.845.003	37.522.779	4.659.473	205.074.749
Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2023	126.153	1.111.943	63.866	1.642.881	149.417.100	64.300.356	(777.577)	215.884.722
Constitución de reserva (1)	-	-	-	48.357.119	(34.357.119)	(14.000.000)	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	7.231.746	7.231.746
Pago readquisición de acciones	-	-	-	(40.060.776)	-	-	-	(40.060.776)
Patrimonio de los accionistas a septiembre, 2023	126.153	1.111.943	63.866	9.939.224	115.059.981	50.300.356	6.454.169	183.055.692

⁽¹⁾ 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. Y la suma de \$777.577 para constituir una reserva para enjugar las pérdidas de ejercicios anteriores, y disponer de dicha reserva para tal fin.

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


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal


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



LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
Ver informe adjunto del 14 de noviembre de 2024


VALORES SIMESA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO
Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2024 y 2023 (No auditados)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023
(Pérdida) Utilidad neta del periodo		4.659.473	7.231.746
Ajustes para conciliar la (Pérdida) utilidad neta y el efectivo neto:			
Amortización y depreciación	17	1.293	32.726
Valoración de instrumentos financieros, neto		(2.209.520)	-
Ingreso neto por intereses implícitos		(5.723.267)	(7.934.820)
Movimiento neto de impuestos diferidos	10.1	(1.350.592)	(2.488.852)
Gasto impuesto de renta	10.1	2.572.495	2.712.332
Variación de activos y pasivos operativos:			
Disminución otras cuentas por cobrar y otros deudores		21.507.042	15.030.291
(Aumento) otros activos		-	(109.111)
Aumento (Disminución) cuentas por pagar		10.393.096	(24.597)
(Disminución) Aumento pasivo por impuestos corrientes		(2.775.838)	8.643
(Disminución) Aumento beneficios a empleados		(3.775)	(4.073)
Intereses recibidos		3.305.479	3.668.504
Impuesto de renta pagado		888.132	345.013
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		31.264.018	18.467.802
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
(Compra) venta de instrumentos financieros de inversión		(31.012.918)	21.542.651
Adquisición de propiedades y equipo	7	-	(5.970)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(31.012.918)	21.536.681
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Dividendos pagados		(16.201)	(19.075)
Readquisición de acciones		-	(40.060.776)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		(16.201)	(40.079.851)
Aumento neto de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		234.899	(75.368)
Aumento en efectivo		234.899	(75.368)
Efectivo al comienzo del periodo		24.580	88.645
Efectivo al final del periodo	4	259.479	13.277

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


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.


LINÉ JOHANNA RAMÍREZ BORBON
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
Ver informe adjunto del 14 de noviembre de 2024

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

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre 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 ⁽¹⁾	Medellín, Colombia	99,5%

⁽¹⁾ Al cierre del año 2023, Valores Simesa S.A. posee el 99,5% de los derechos fiduciarios asociados al 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.

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 nueve meses finalizados al 30 de septiembre 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 24 de octubre 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 30 de septiembre 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 periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

b) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables a periodos futuros

Modificación a NIC 1 Presentación de Estados Financieros:

El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros con el fin de aclarar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Más específicamente:

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

Adicionalmente, el 30 de octubre de 2022, el IASB emitió una modificación a la NIC 1 buscando mejorar la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de los convenios, y cómo esto influye sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

La modificación de la NIC 1 es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2024, el cual es compatible con el periodo de aplicación en Colombia, de acuerdo con el Decreto 938 de agosto de 2021, que incluye la actualización del 23 de enero de 2020. Estas deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada.

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

c) Nueva normatividad emitida por el IASB que aún no ha sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia

Modificaciones a NIIF 16 Arrendamientos- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior: En septiembre de 2022, el Consejo modificó la NIIF 16 para agregar requisitos de medición posterior para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplan con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizados como una venta. Las modificaciones requieren que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior, de manera que no reconozca ningún monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que retiene.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

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

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

Las modificaciones introducen:

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

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

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

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 30 de septiembre de 2024 y diciembre de 2023, se consideran efectivo los siguientes activos:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Bancolombia ⁽¹⁾	259.179	24.280
Caja	300	300
Total efectivo y equivalentes al efectivo	259.479	24.580

⁽¹⁾ 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 desarrollo del giro ordinario del negocio.

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 30 de septiembre de 2024 y diciembre de 2023:

Instrumentos financieros de inversión	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Inversiones títulos de deuda		
Inversiones negociables ⁽¹⁾	69.704.088	14.903.261
Inversiones hasta el vencimiento	1.013.427	-
Total inversiones en títulos de deuda	70.717.515	14.903.261
Total instrumentos financieros de inversión	70.717.515	14.903.261

⁽¹⁾ El incremento de las inversiones negociables se debe principalmente a traslados de los saldos de la cuenta de ahorros provenientes de los abonos de los Lotes B2,B4, B6 y A16, venta del Lote B3 y rendimientos generados de dicha inversión.

A septiembre de 2024:

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez ⁽¹⁾	69.704.088	-	69.704.088
Bonos ⁽²⁾	-	1.013.427	1.013.427
Total inversiones en títulos de deuda	69.704.088	1.013.427	70.717.515

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

⁽²⁾ Corresponde a bono de ODINSA adquirido en el mes de agosto de 2024, negociado en el segundo mercado al vencimiento por un año y administrado por Valores Bancolombia S.A.

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
Total inversiones en títulos de deuda	14.903.261	-	14.903.261

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

A septiembre 30 de 2024:

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda ⁽¹⁾	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa	AAA	14.903.261	122.205.628	(69.597.566)	2.192.765	69.704.088
Total Inversiones negociables		14.903.261	122.205.628	(69.597.566)	2.192.765	69.704.088
Odinsa S.A	AA	-	1.000.290	-	13.137	1.013.427
Total Inversiones hasta el vencimiento		-	1.000.290	-	13.137	1.013.427
Total inversiones		14.903.261	123.205.918	(69.597.566)	2.205.902	70.717.515

A diciembre 31 de 2023:

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda ⁽¹⁾	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria	AAA	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
Total Inversiones negociables		7.187.007	65.074.519	(59.673.190)	2.314.925	14.903.261
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	-
Total Inversiones hasta el vencimiento		17.095.035	12.709.172	(30.487.590)	683.383	-
Total inversiones		24.282.042	77.783.691	(90.160.780)	2.998.308	14.903.261

Las ventas y liquidaciones equivalen al movimiento del efectivo de los títulos de inversión que se cancelan para atender el flujo de las operaciones de la compañía.

Las inversiones negociables se clasifican como inversiones a valor razonable con cambios en resultados y se contabilizan en el estado de la situación financiera, a su vez son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados cuyo efecto fue de \$2.192.765 y \$2.314.925 al 30 de septiembre 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 \$13.137 y \$683.383 al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES

A continuación, se presenta la composición de las cuentas por cobrar y otros deudores al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023:

Cuentas por cobrar y otros deudores	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Otras	98.422.743	115.962.805
Saldo a favor de impuestos	1.635.026	1.862.831
Total cuentas por cobrar	100.057.769	117.825.636
Deterioro	-	-
Total cuentas por cobrar, neta	100.057.769	117.825.636
Corto plazo ⁽¹⁾	44.375.593	48.665.920
Largo plazo ⁽²⁾	55.682.176	69.159.716
Total cuentas por cobrar, neta	100.057.769	117.825.636

⁽¹⁾ Corresponde a las cuentas por cobrar de corto plazo y su financiación implícita, así: Lote B4 por \$29.864.601 el lote B6 por \$9.082.403 y el lote A16 por \$3.793.563 que se estima recaudar en 2024 y saldo a favor en impuestos por \$1.635.026

⁽²⁾ 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 \$2.965.755; 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 \$52.716.421

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 y otros deudores		Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Nombre	Descripción	Valor	Valor
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A	Venta de derechos fiduciarios	18.415.350	17.988.356
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	18.415.350	17.988.356
LONDOÑO GOMEZ S.A.	Venta de derechos fiduciarios	18.415.349	17.988.356
MENSULA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	10.406.131	16.595.395
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	10.403.011	16.590.416
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Venta de derechos fiduciarios	10.403.011	16.590.418
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A	Venta de derechos fiduciarios	3.758.501	5.691.106
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Interés implícito	2.184.259	1.595.820
LONDOÑO GOMEZ S.A.	Interés implícito	2.184.259	1.595.821
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Interés implícito	2.184.259	1.595.821
UAE DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	Impuestos	1.615.368	1.858.972
MENSULA S.A.S	Interés implícito	539.508	581.096
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Interés implícito	539.346	580.922
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Interés implícito	539.346	580.922
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A	Interés implícito	35.063	-
UAE DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	Saldo a favor impuesto sobre las ventas y renta	15.799	-
MUNICIPIO DE MEDELLIN	Saldo a favor impuesto industria y comercio	3.859	3.859
Total neto de cuentas por cobrar y otros deudores a septiembre 30 de 2024 y diciembre 31 de 2023		100.057.769	117.825.636

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 Lote B2 en junio de 2024 se recibieron el total de los abonos completando el mínimo garantizado pactado.; en cuanto al Lote B4 el plazo finaliza en junio de 2026 y 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como se muestran a continuación:

A septiembre 30 de 2024:

Propiedades y equipos	Saldo a enero 1, 2024	Movimientos			Saldo a septiembre 30, 2024
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
Equipo de cómputo					
Costo	25.469	-	-	-	25.469
Depreciación acumulada	(19.218)	-	(1.293)	-	(20.511)
Enseres y accesorios					
Costo	1.670	-	-	-	1.670
Depreciación acumulada	(1.670)	-	-	-	(1.670)
Derecho de uso oficina					
Costo	81.150	-	-	-	81.150
Depreciación acumulada	(81.150)	-	-	-	(81.150)
Total costo propiedades y equipos	108.289	-	-	-	108.289
Total depreciación acumulada	(102.038)	-	(1.293)	-	(103.331)
Total propiedad y equipo, neta	6.251	-	(1.293)	-	4.958

A diciembre 31 de 2023:

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

NOTA 8. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Las siguientes son las inversiones en subsidiarias de Valores Simesa S.A. al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

30 de septiembre 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 ⁽¹⁾	Colombia	99,50%	24.947.696	-	-	-	24.947.696
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4 ⁽²⁾	Colombia	99,50%	24.801.335	-	-	(24.801.335)	-
Total inversiones en subsidiarias			49.749.031	-	-	(24.801.335)	24.947.696

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

⁽²⁾ Para el mes de septiembre se realizó la cesión de derechos fiduciarios del Lote B3.

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
Total inversiones en subsidiarias			43.308.366	-	6.440.665	-	49.749.031

En virtud del Acuerdo Marco de Inversión firmado en diciembre de 2017 encaminado a la venta de los LOTES B1, B2, B3 y B4 de Ciudad Del Río, sustituido en 2021 por el acuerdo privado celebrado con Ménsula S.A.S, Constructora Colpatria S.A. y Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia para la venta de los lotes B2 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 hoy con un porcentaje del 99,5% y NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. con un 0,5%, de los derechos fiduciarios asociados solo al Lote B1, dado que los derechos fiduciarios sobre el Lote B2 se cedieron en el año 2023; y FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B3B4, en donde Valores Simesa S.A. participaba con un porcentaje del 99,5% y NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. con un 0,5% de los derechos fiduciarios asociados solo al lote B3, dado que los derechos fiduciarios sobre el Lote B4, fueron cedidos en marzo de 2024. En septiembre de 2024, en virtud del negocio celebrado con Bancolombia S.A, le fueron cedidos los derechos fiduciarios asociados al Lote B3, con lo cual a la fecha, VALORES SIMESA S.A no tiene ninguna participación en dicho patrimonio autónomo.

La política de Valores Simesa S.A. contempla una periodicidad anual para la realización de los avalúos técnicos. Para el corte del 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Propiedades de inversión	Septiembre 30, 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

30 de septiembre de 2024

Tipo de activo	Valor razonable al 30 de septiembre 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.

El 5 de agosto de 2024, la Compañía celebró contrato de Promesa de Compraventa sobre el Lote B5 con Constructora Capital Medellín S.A.S, por un valor de venta de \$46.500.000, suma que será cancelada en cinco

cuotas de igual valor, cada una equivalente a \$9.300.000. La primera cuota fue pagada a la firma del contrato y las siguientes se recibirán a los 6, 12, 18 y 24 meses posteriores, más un interés igual al IPC a partir del mes 13.

Por la propiedad de inversión se recibieron ingresos por arrendamientos por valor de \$70.989 ver **NOTA 16**.

31 de diciembre de 2023

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 \$5.003.132 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023
Impuesto corriente		
Vigencia fiscal	2.572.495	2.712.332
Total de impuesto corriente	2.572.495	2.712.332
Impuesto diferido		
Vigencia fiscal	(1.350.592)	(2.488.852)
Total de impuesto diferido	(1.350.592)	(2.488.852)
Total Impuesto de Renta Modificado	1.221.903	223.480

(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 deducir 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 30 de septiembre de 2024 y 2023:

En miles de pesos colombianos		
Conciliación de la tasa efectiva de tributación	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023
Utilidad antes de impuestos	5.881.376	7.455.226
Impuesto aplicable con tasa nominal	(1.221.903)	(223.480)
Gastos no deducibles para la determinación de la ganancia tributable	213.468	227.342
Ingreso neto contable y no fiscal para la determinación de la ganancia tributable	(5.796.934)	(5.147.021)
Ingreso neto fiscal y no contable para la determinación de la ganancia tributable	-	858
Otros efectos de la tasa impositiva por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos ⁽¹⁾	2.145.896	(2.089.445)
Total impuesto de renta corriente y diferido	1.221.903	223.480
Tasa efectiva de tributación	20,78%	3,00%

⁽¹⁾ El aumento generado en el 2024 se debe principalmente a la ganancia ocasional generada en la cesión de los derechos fiduciarios del Lotes B4, B3 y A16

10.4. Impuesto diferido, neto

Resumen

b. Efecto neto del impuesto diferido

Resumen impuesto diferido en cuentas de balance	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto diferido pasivo	8.278.168	9.628.760
Neto impuesto diferido	8.278.168	9.628.760

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	Septiembre 30, 2024
Impuesto diferido pasivo:			
Inversiones en subsidiarias	2.143.784	424.187	1.719.597
Propiedades de inversión	2.320.944	-	2.320.944
Cuentas por cobrar	4.223.757	1.136.896	3.086.861
Otras cuentas por pagar	940.275	(210.491)	1.150.766
Total impuesto diferido neto	9.628.760	1.350.592	8.278.168

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	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Corto plazo		
Vacaciones	27.810	31.520
Cesantías e intereses	6.155	8.251
Prima	2.031	-
Total corto plazo	35.996	39.771
Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo	35.996	39.771

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	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Otras cuentas por pagar ⁽¹⁾	9.554.822	-
Dividendos ⁽²⁾	2.515.137	2.531.338
Cuentas por pagar	496.664	391.674
Retenciones y aportes laborales	13.852	-
Total cuentas por pagar y otros pasivos	12.580.475	2.923.012

⁽¹⁾ Corresponde principalmente a anticipo recibido por la negociación del Lote B5 descrita en la **NOTA 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.**

⁽²⁾ 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:

Capital social	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Acciones autorizadas	1.066.945.606	1.066.945.606
Acciones por suscribir	1.014.161.784	1.014.161.784
Acciones suscritas y pagadas:		
Ordinarias con valor nominal de 2,39 pesos	52.783.822	52.783.822
Acciones propias readquiridas	31.983.996	31.983.996
Total acciones en circulación	20.799.826	20.799.826
Capital suscrito y pagado (valor nominal) ⁽¹⁾	126.153.335	126.153.335

⁽¹⁾ Cifra expresada en pesos colombianos

NOTA 14. RESERVAS

Las reservas estaban constituidas así:

Reservas	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Por apropiación de utilidades líquidas ⁽²⁾	108.845.003	115.059.981
Reserva para readquisición de acciones ⁽²⁾	52.745.532	8.745.532
Reserva legal ⁽¹⁾	63.866	63.866
Total reservas	161.654.401	123.869.379

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

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

⁽²⁾ En la Asamblea celebrada el 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 \$12.000.000 y de la reserva a disposición del máximo órgano social, la suma de \$ 32.000.000, 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 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Arrendamientos	70.989	93.064	20.918	24.524
Total ingresos de actividades ordinarias	70.989	93.064	20.918	24.524

NOTA 17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Gastos generales	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Impuestos y tasas ⁽¹⁾	2.684.430	678.053	2.407.977	280.103
Otros honorarios ⁽¹⁾	344.726	210.950	202.670	54.563
Comisión fiduciaria ⁽³⁾	165.885	151.582	52.313	47.871
Asesoría jurídica ⁽³⁾	133.577	103.178	41.054	34.393
Contribuciones y afiliaciones	107.324	99.682	14.394	17.164
Honorarios Revisoría Fiscal y Junta Directiva	95.187	84.955	36.900	21.658
Otros	83.126	62.052	3.084	471
Gastos legales	42.128	4.952	36.762	86
Mantenimiento y reparaciones	38.942	36.818	140	555
Arrendamientos ⁽²⁾	37.635	-	12.545	-
Multas y sanciones	35.083	-	-	-
Gastos de representación	14.067	28.337	1.310	7.152
Publicidad	11.012	4.590	6.953	1.000
Servicios de aseo y vigilancia	7.810	6.467	2.585	2.368
Base de datos	6.063	5.629	2.076	1.956

Servicios públicos	4.520	4.094	1.569	1.579
Transporte	1.360	946	372	226
Total gastos administrativos	3.812.875	1.482.285	2.822.704	471.145
Amortización y depreciación			-	-
Amortización por derecho de uso	-	31.365	-	10.455
Depreciación de muebles y equipos	1.293	1.361	431	431
Total amortización y depreciación	1.293	32.726	431	10.886
Total gastos generales	3.814.168	1.515.011	2.823.135	482.031

(1) Aumenta el rubro de impuestos y tasas principalmente por el pago de trámites legales debido a la cesión de derechos de los lotes B3 Y B5, a su vez, incrementa los Otros honorarios por concepto de asesorías jurídicas, asesorías técnicas y los gastos de representación

(2) Para el segundo trimestre del 2023 se tenía la oficina donde funciona la sede administrativa de la Sociedad, como activo por derecho de uso. Sin embargo, el contrato de arrendamiento que terminaba en noviembre del mismo año se renovó solo por un año más y el arrendador solicitó la restitución del inmueble para el mes de noviembre de 2024.

(3) Aumenta el rubro de asesorías jurídicas por el pago de honorarios en el trámite de solicitud de modificación del Plan Parcial y el acompañamiento de la revisión de la plusvalía de los lotes de Rionegro. Aumentan también las comisiones de la Fiduciaria por pago de comisión de la administración de los recursos y expensas de curaduría para licencia del Lote B3.

NOTA 18. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los gastos por beneficios a los empleados incurridos durante los períodos de 9 meses terminados a septiembre de 2024 y 2023 se detallan como sigue:

Gastos por beneficios a los empleados	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Salario integral	228.312	213.581	81.540	65.717
Sueldos	67.438	63.356	22.479	22.101
Aportes por pensiones	29.250	26.591	9.776	8.864
Vacaciones	24.627	12.007	4.955	4.002
Aportes caja compensación familiar, ICBF y SENA	18.738	16.990	6.113	5.905
Aportes por salud	14.507	13.199	4.852	4.400
Cesantías	6.094	5.525	2.031	1.916
Prima legal	6.094	5.525	2.031	1.842
Otros beneficios a empleados	1.187	1.112	416	355
Intereses sobre cesantías	61	663	20	221
Capacitación al Personal	-	330	-	330
Total gastos por beneficios a los empleados	396.308	358.879	134.213	115.653

NOTA 19. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

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

Ingresos y gastos financieros	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Ingresos financieros ⁽²⁾	2.437.361	2.788.279	1.108.893	1.093.923
Intereses Implícitos ⁽¹⁾	5.723.267	5.147.021	3.484.760	1.619.460
Total ingresos financieros	8.160.628	7.935.300	4.593.653	2.713.383

Costos financieros				
Interés por arrendamiento derecho de uso	-	(1.048)	-	(176)
Otros intereses ⁽³⁾	(56.885)	(32)	-	(31)
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros	(1.534)	(1.426)	(553)	(434)
Pérdida valor razonable CDT	-	(481)	-	(481)
Total gastos financieros	(58.419)	(2.987)	(553)	(1.122)
Utilidad en venta de inversiones	-	-	-	-
Ingresos financieros, netos	8.102.209	7.932.313	4.593.100	2.712.261

⁽¹⁾ Los intereses implícitos se dan como fruto de la negociación de los Lotes B4, B6 y A16, señalados en la **NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES**. Al mes de septiembre de 2024, se generaron intereses en la negociación de estos lotes reconocidos en el estado de resultados y para el mes de junio del 2024 cancelan la última cuota del Lote B2 disminuyendo la financiación implícita.

⁽²⁾ Corresponde a los rendimientos del dinero invertido en fondos de inversión colectiva y otras inversiones de capital, cuya rentabilidad ha disminuido por menores tasas de interés.

⁽³⁾ Corresponde a intereses de mora pagados en corrección de declaración de retención en la fuente.

Otros ingresos

Otros ingresos	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Otros ingresos ⁽¹⁾	1.918.654	1.303.739	1.918.651	2
Total otros ingresos	1.918.654	1.303.739	1.918.651	2

⁽¹⁾ Corresponde a la Cesión de licencia de Delineación Urbana y utilidad del Lote B3 y en el año 2023 al incremento del valor mínimo garantizado de los Lotes de Rionegro, según los criterios pactados en el Acuerdo celebrado con los desarrolladores del mismo.

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 30 de septiembre de 2024, fueron aprobados por la Junta Directiva el día 24 de octubre de 2024.

El 26 de septiembre de 2024, se dio inicio al proceso de readquisición de acciones autorizado por la Asamblea de Accionistas en su reunión ordinaria celebrada el 13 de marzo de 2024, reglamentado por la Junta Directiva en reunión extraordinaria del 16 de septiembre del mismo año. El proceso, autorizado hasta por un monto máximo de \$53.000.000, dicho proceso finaliza el próximo 25 de noviembre de 2024.

VALORES SIMESA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS CONDENSADOS**

Por el período de tres meses comprendidos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre 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

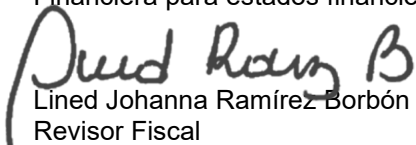
He revisado el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado adjunto de Valores Simesa S. A. y sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2024 y los correspondientes estados intermedios consolidados condensados de resultados por el período de tres y nueve meses finalizado en esa fecha, y los estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses finalizado en esa misma 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.



Lined Johanna Ramírez Borbón
Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
14 de noviembre 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


VALORES SIMESA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO
Al 30 de septiembre de 2024 (No auditado) y 31 de diciembre 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Septiembre 30, 2024 No Auditado	Diciembre 31, 2023
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo	4	259.479	24.580
Instrumentos financieros de inversión	5	70.717.515	14.903.261
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	44.375.593	48.665.920
Total activo corriente		115.352.587	63.593.761
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	55.682.176	69.159.716
Propiedades y equipo, neto	7	4.958	6.251
Propiedades de inversión	8	58.436.968	83.362.934
Total activo no corriente		114.124.102	152.528.901
TOTAL ACTIVO		229.476.689	216.122.662
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar y otros pasivos	11	3.025.653	2.923.012
Beneficios a empleados	10	35.996	39.771
Impuestos		3.381.936	2.865.847
Total pasivo corriente		6.443.585	5.828.630
PASIVO NO CORRIENTE			
Impuesto diferido, neto	9	8.278.168	9.628.760
Otros pasivos no financieros no corrientes	11	9.554.822	-
Total pasivo no corriente		17.832.990	9.628.760
TOTAL PASIVO		24.276.575	15.457.390
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
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		4.659.473	25.785.022
Total patrimonio de los accionistas		205.074.749	200.415.276
Interés no controlante		125.365	249.996
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		205.200.114	200.665.272
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		229.476.689	216.122.662

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


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 BORBÓN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
Ver informe adjunto del 14 de noviembre de 2024

VALORES SIMESA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO

Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y 2023 y de tres meses comprendido del 01 de julio y 30 de septiembre de 2024 y 2023 (No auditados)

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

	Nota	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	15	70.989	93.064	20.918	24.524
Ingresos operacionales		70.989	93.064	20.918	24.524
Otros ingresos	18	1.918.654	1.303.739	1.918.651	2
Gastos de administración	16	(3.814.168)	(1.515.011)	(2.823.135)	(482.031)
Gastos por beneficios a los empleados	17	(396.308)	(358.879)	(134.213)	(115.653)
Pérdida por actividades de operación		(2.220.833)	(477.087)	(1.017.779)	(573.158)
Ingresos financieros	18	8.160.628	7.935.300	4.593.653	2.713.383
Costos financieros	18	(58.419)	(2.987)	(553)	(1.122)
Utilidad antes de impuesto		5.881.376	7.455.226	3.575.321	2.139.103
Impuesto de renta	9	(1.221.903)	(223.480)	215.523	-
Resultado del periodo		4.659.473	7.231.746	3.790.844	2.139.103

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



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 BORDON
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
Ver informe adjunto del 14 de noviembre de 2024

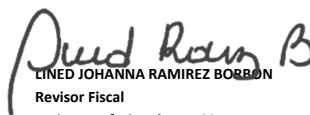
VALORES SIMESA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO
Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2024 y 2023 (No auditados)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023
(Pérdida) Utilidad neta del periodo		4.659.473	7.231.746
Ajustes para conciliar la (Pérdida) utilidad neta y el efectivo neto:			
Amortización y depreciación	16	1.293	32.726
Valoración de instrumentos financieros, neto		(2.209.520)	-
Ingreso neto por intereses implícitos		(5.723.267)	(7.934.820)
Movimiento neto de impuestos diferidos	9.1	(1.350.592)	(2.488.852)
Gasto impuesto de renta	9.1	2.572.495	2.712.332
Variación de activos y pasivos operativos:			
Disminución otras cuentas por cobrar y otros deudores		21.507.042	15.030.291
(Aumento) otros activos		-	(109.111)
Aumento (Disminución) cuentas por pagar		10.393.096	(24.597)
(Disminución) Aumento pasivo por impuestos corrientes		(2.775.838)	8.643
(Disminución) Aumento beneficios a empleados		(3.775)	(4.073)
Intereses recibidos		3.305.479	3.668.504
Impuesto de renta pagado		888.132	345.013
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		31.264.018	18.467.802
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
(Compra) venta de instrumentos financieros de inversión		(31.012.918)	21.542.651
Adquisición de propiedades y equipo	7	-	(5.970)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(31.012.918)	21.536.681
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Dividendos pagados		(16.201)	(19.075)
Readquisición de acciones		-	(40.060.776)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		(16.201)	(40.079.851)
Aumento neta de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		234.899	(75.368)
Aumento en efectivo		234.899	(75.368)
Efectivo al comienzo del periodo		24.580	88.645
Efectivo al final del periodo	4	259.479	13.277

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


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal


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


LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
Ver informe adjunto del 14 de noviembre de 2024

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

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

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

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

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

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

Nombre	Domicilio	% Participación
Fideicomiso Lote Distrito Vera B1B2 ⁽¹⁾	Medellín, Colombia	99,5%

⁽¹⁾ Al cierre del año 2023, Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias posee el 99,5% de los derechos fiduciarios asociados al 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.

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 nueve meses finalizados al 30 de septiembre 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 y sus subsidiarias cuenta con la liquidez y la solvencia adecuada para continuar en el negocio en el futuro previsible, que es al menos, pero no se limita a, 12 meses desde el final del período de reporte. Con base en la posición de liquidez la compañía a la fecha de autorización de estos estados financieros, la Administración continúa teniendo una expectativa razonable de contar con la solvencia y liquidez necesarias para continuar en operación durante al menos los próximos 12 meses y la base contable de empresa en funcionamiento sigue siendo adecuada.

Estos estados financieros 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 24 de octubre 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 30 de septiembre 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 periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, de acuerdo con el Decreto 1611 de agosto de 2022, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

b) Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables a periodos futuros

Modificación a NIC 1 Presentación de Estados Financieros:

El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros con el fin de aclarar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Más específicamente:

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

Adicionalmente, el 30 de octubre de 2022, el IASB emitió una modificación a la NIC 1 buscando mejorar la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de los convenios, y cómo esto influye sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

La modificación de la NIC 1 es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 01 de enero de 2024, el cual es compatible con el periodo de aplicación en Colombia, de acuerdo con el Decreto 938 de agosto de 2021, que incluye la actualización del 23 de enero de 2020. Estas deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada.

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

c) Nueva normatividad emitida por el IASB que aún no ha sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia

Modificaciones a NIIF 16 Arrendamientos- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior: En septiembre de 2022, el Consejo modificó la NIIF 16 para agregar requisitos de medición posterior para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplan con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizados como una venta. Las modificaciones requieren que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior, de manera que no reconozca ningún monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que retiene.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

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

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

Las modificaciones introducen:

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

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

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

NOTA 3. GESTIÓN DE RIESGOS

Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias cuenta con un modelo de gestión de riesgos acorde con la regulación que le es aplicable y las políticas prudenciales de la Compañía las cuales son concordantes con la naturaleza de la Entidad, los tipos de negocio y el tamaño de la Compañía.

El manejo de los riesgos se encuentra orientado a la creación de valor y constituye un elemento clave en la toma de decisiones. Las políticas que se tienen al interior de la Compañía buscan proporcionar seguridad y continuidad del negocio, coherencia e integración de los procesos, generación de flujos e ingresos que permitan la sostenibilidad de la Compañía, control y gestión de gastos, y una toma de decisiones en los diferentes niveles basada en una cultura de riesgos dimensionando las variables que puedan generar impactos materiales en los resultados financieros.

La gestión de riesgos de la Compañía propende por la maximización de los rendimientos para sus accionistas mediante la administración prudencial de los riesgos del portafolio de inversión y la realización de acciones tendientes al manejo óptimo de éstos.

La Compañía cuenta con procesos que le permiten validar que se da cumplimiento a las operaciones en las condiciones pactadas y con una correcta contabilización de las mismas.

Los principales riesgos a los que se ve enfrentada la Compañía son los siguientes:

- 3.1** Probabilidad que se presente una desaceleración de la economía que afecte las ventas de viviendas, comercio y oficinas, causada por una desaceleración económica o una sobreoferta de los inmuebles que puede generar menor interés del mercado por las propiedades de inversión (lotes), la cual a través del comité inmobiliario, se hace seguimiento permanente a la evolución del mercado inmobiliario, con la finalidad de identificar señales de desaceleración que anticipen una crisis en el sector para orientar acciones mitigantes.
- 3.2** Riesgo en la rentabilidad de las inversiones en renta fija y fondos de inversión colectiva (FIC), originado por una disminución en la rentabilidad presupuestada o una pérdida en este tipo de inversiones que puede ser causada por factores macroeconómicos o mal desempeño en los resultados obtenidos por los administradores de los FIC, por lo cual la Compañía cuenta con controles y seguimientos periódicos a las volatilidades de los Fondos de inversión, los cuales se encuentran diversificados para mitigar los riesgos de mercado.
- 3.3** Riesgo por suelos contaminados u otras condiciones del suelo por haber sido explotados industrialmente debido a la posibilidad de que se presente un reclamo a la Compañía por fallas en la remediación de los lotes que estuvieron inmersos en procesos industriales, para lo cual la Compañía ha realizado tratamientos de remediación a los lotes para superar cualquier afectación derivada de los procesos industriales a los cuales estuvieron sometidos.
- 3.4** Error en la valoración de las propiedades de inversión, el cual es entendido como la probabilidad de pérdida de credibilidad ante el mercado y diferencias en el valor contable de la Compañía vs su valor real de mercado, causado por errores de cálculo o de apreciación del evaluador, o entrega de información inadecuada por parte de Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias, para lo cual se cuenta con evaluadores independientes quienes determinan el valor razonable de las propiedades de inversión, los cuales posteriormente son verificados y retados por el Comité Inmobiliario.

NOTA 4. EFECTIVO

Para propósitos del estado de flujos de efectivo al 30 de septiembre de 2024 y diciembre de 2023, se consideran efectivo los siguientes activos:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Bancolombia ⁽¹⁾	259.179	24.280
Caja	300	300
Total efectivo y equivalentes al efectivo	259.479	24.580

⁽¹⁾ 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 desarrollo del giro ordinario del negocio.

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

NOTA 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los instrumentos financieros de inversión al 30 de septiembre de 2024 y diciembre de 2023:

Instrumentos financieros de inversión	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Inversiones títulos de deuda		
Inversiones negociables ⁽¹⁾	69.704.088	14.903.261
Inversiones hasta el vencimiento	1.013.427	-
Total inversiones en títulos de deuda	70.717.515	14.903.261
Total instrumentos financieros de inversión	70.717.515	14.903.261

⁽¹⁾ El incremento de las inversiones negociables se debe principalmente a traslados de los saldos de la cuenta de ahorros provenientes de los abonos de los Lotes B2, B4, B6 y A16, venta del Lote B3 y rendimientos generados de dicha inversión.

A septiembre de 2024:

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez ⁽¹⁾	69.704.088	-	69.704.088
Bonos ⁽²⁾	-	1.013.427	1.013.427
Total inversiones en títulos de deuda	69.704.088	1.013.427	70.717.515

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

⁽²⁾ Corresponde a bono de ODINSA adquirido en el mes de agosto de 2024, negociado en el segundo mercado al vencimiento por un año y administrado por Valores Bancolombia S.A.

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
Total inversiones en títulos de deuda	14.903.261	-	14.903.261

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

A septiembre 30 de 2024:

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda(1)	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa	AAA	14.903.261	122.205.628	(69.597.566)	2.192.765	69.704.088
Total Inversiones negociables		14.903.261	122.205.628	(69.597.566)	2.192.765	69.704.088
Odinsa S.A	AA	-	1.000.290	-	13.137	1.013.427
Total Inversiones hasta el vencimiento		-	1.000.290	-	13.137	1.013.427
Total inversiones		14.903.261	123.205.918	(69.597.566)	2.205.902	70.717.515

A diciembre 31 de 2023:

	Calificación	Saldo inicial instrumento	Compras	Ventas y liquidación de instrumentos de deuda ⁽¹⁾	Efecto en resultados	Saldo final instrumento
Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria	AAA	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
Total Inversiones negociables		7.187.007	65.074.519	(59.673.190)	2.314.925	14.903.261
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	-
Total Inversiones hasta el vencimiento		17.095.035	12.709.172	(30.487.590)	683.383	-
Total inversiones		24.282.042	77.783.691	(90.160.780)	2.998.308	14.903.261

Las ventas y liquidaciones equivalen al movimiento del efectivo de los títulos de inversión que se cancelan para atender el flujo de las operaciones de la compañía.

Las inversiones negociables se clasifican como inversiones a valor razonable con cambios en resultados y se contabilizan en el estado de la situación financiera, a su vez son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados cuyo efecto fue de \$2.192.765 y \$2.314.925 al 30 de septiembre 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 \$13.137 y \$683.383 al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES

A continuación, se presenta la composición de las cuentas por cobrar y otros deudores al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023:

Cuentas por cobrar y otros deudores	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Otras	98.422.743	115.962.805
Saldo a favor de impuestos	1.635.026	1.862.831
Total cuentas por cobrar	100.057.769	117.825.636
Deterioro	-	-
Total cuentas por cobrar, neta	100.057.769	117.825.636
Corto plazo ⁽¹⁾	44.375.593	48.665.920
Largo plazo ⁽²⁾	55.682.176	69.159.716
Total cuentas por cobrar y otros deudores, neta	100.057.769	117.825.636

⁽¹⁾ Corresponde a las cuentas por cobrar de corto plazo y su financiación implícita, así: Lote B4 por \$29.864.601 el lote B6 por \$9.082.403 y el lote A16 por \$3.793.563 que se estima recaudar en 2024 y saldo a favor en impuestos por \$1.635.026

⁽²⁾ 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 \$2.965.755; 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 \$52.716.421

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		Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Nombre	Descripción	Valor	Valor
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A	Venta de derechos fiduciarios	18.415.350	17.988.356
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	18.415.350	17.988.356
LONDOÑO GÓMEZ S.A.	Venta de derechos fiduciarios	18.415.349	17.988.356
MÉNSULA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	10.406.131	16.595.395
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios	10.403.011	16.590.416
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Venta de derechos fiduciarios	10.403.011	16.590.418
CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A	Venta de derechos fiduciarios	3.758.501	5.691.106
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Interés implícito	2.184.259	1.595.820
LONDOÑO GÓMEZ S.A.	Interés implícito	2.184.259	1.595.821
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Interés implícito	2.184.259	1.595.821
UAE DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	Impuestos	1.615.368	1.858.972
MÉNSULA S.A.S	Interés implícito	539.508	581.096
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Interés implícito	539.346	580.922
FCP FONDO COLOMBIA INMOBILIARIO	Interés implícito	539.346	580.922
CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A	Interés implícito	35.063	-
UAE DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	Saldo a favor impuesto sobre las ventas y renta	15.799	-
MUNICIPIO DE MEDELLÍN	Saldo a favor impuesto industria y comercio	3.859	3.859
Total neto de cuentas por cobrar a septiembre 30 de 2024 y diciembre 31 de 2023		100.057.769	117.825.636

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 Lote B2 en junio de 2024 se recibieron el total de los abonos completando el mínimo garantizado pactado; en cuanto al Lote B4 el plazo finaliza en junio de 2026 y 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como se muestran a continuación:

A septiembre 30 de 2024:

Propiedades y equipos	Saldo a enero 1, 2024	Movimientos			Saldo a septiembre 30, 2024
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
Equipo de cómputo					
Costo	25.469	-	-	-	25.469
Depreciación acumulada	(19.218)	-	(1.293)	-	(20.511)
Enseres y accesorios					
Costo	1.670	-	-	-	1.670
Depreciación acumulada	(1.670)	-	-	-	(1.670)
Derecho de uso oficina					
Costo	81.150	-	-	-	81.150
Depreciación acumulada	(81.150)	-	-	-	(81.150)
Total costo propiedades y equipos	108.289	-	-	-	108.289
Total depreciación acumulada	(102.038)	-	(1.293)	-	(103.331)
Total propiedad y equipo, neta	6.251	-	(1.293)	-	4.958

A diciembre 31 de 2023:

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

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se detallan los saldos de propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Propiedad de inversión	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Saldo al inicio del año	83.362.934	71.886.771
Ganancia por ajustes al valor razonable	-	11.476.163
Traslados y ventas	(24.925.966)	-
Saldo al final del período	58.436.968	83.362.934

A continuación, se detallan los movimientos realizados durante el período comprendido entre al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

30 de septiembre de 2024

Tipo de activo	Valor razonable al 30 de septiembre de 2024	Ajuste al valor razonable	Traslados y ventas	Valor razonable ajustado
B1	25.073.061	-		25.073.061
B3	24.925.966	-	(24.925.966)	-
B5	33.363.907	-	-	33.363.907
Total propiedades de inversión	83.362.934	-	-	58.436.968

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.

El 5 de agosto de 2024, la Compañía celebró contrato de Promesa de Compraventa sobre el Lote B5 con Constructora Capital Medellín S.A.S, por un valor de venta de \$46.500.000, suma que será cancelada en cinco cuotas de igual valor, cada una equivalente a \$9.300.000. La primera cuota fue pagada a la firma del contrato y las siguientes se recibirán a los 6, 12, 18 y 24 meses posteriores, más un interés igual al IPC a partir del mes 13.

Por la propiedad de inversión se recibieron ingresos por arrendamientos por valor de \$70.989 (ver **NOTA 16**).

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
Total propiedades de inversión	71.886.771	11.476.163	-	83.362.934

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. y sus subsidiarias contempla una periodicidad anual para la realización de los avalúos técnicos. Para el corte del 31 de diciembre de 2023, la administración consideró la necesidad de efectuar un nuevo avalúo técnico para el cierre del 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 \$5.003.132 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. y sus subsidiarias, ubicadas en la ciudad de Medellín, para el período terminado al 31 de diciembre de 2023, han sido determinados de acuerdo con las valoraciones realizadas por evaluadores independientes.

Cuando se evidencian cambios significativos al final de cada período, se efectúan avalúos que cumplen con la NIIF 13 del valor razonable. Los avalúos contienen la descripción de las metodologías de valoración utilizadas con

la información de los supuestos utilizados en el cálculo de las mismas, como, por ejemplo: tasas de descuento, cálculo de gastos aplicados, descripción de ingresos, entre otros.

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

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

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023
Impuesto corriente		
Vigencia fiscal	2.572.495	2.712.332
Total de impuesto corriente	2.572.495	2.712.332
Impuesto diferido		
Vigencia fiscal	(1.350.592)	(2.488.852)
Total de impuesto diferido	(1.350.592)	(2.488.852)
Total Impuesto de Renta Modificado	1.221.903	223.480

(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 detraer 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 30 de septiembre de 2024 y 2023:

En miles de pesos colombianos		
Conciliación de la tasa efectiva de tributación	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023
Utilidad antes de impuestos	5.881.376	7.455.226
Impuesto aplicable con tasa nominal	(1.221.903)	(223.480)
Gastos no deducibles para la determinación de la ganancia tributable	213.468	227.342
Ingreso neto contable y no fiscal para la determinación de la ganancia tributable	(5.796.934)	(5.147.021)
Ingreso neto fiscal y no contable para la determinación de la ganancia tributable	-	858
Otros efectos de la tasa impositiva por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos ⁽¹⁾	2.145.896	(2.089.445)
Total impuesto de renta corriente y diferido	1.221.903	223.480
Tasa efectiva de tributación	20,78%	3,00%

⁽¹⁾ El aumento generado en el 2024 se debe principalmente a la ganancia ocasional generada en la cesión de los derechos fiduciarios del Lotes B4, B3 y A16.

9.4. Impuesto diferido, neto

Resumen

b. Efecto neto del impuesto diferido

Resumen impuesto diferido en cuentas de balance	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto diferido pasivo	8.278.168	9.628.760
Neto impuesto diferido	8.278.168	9.628.760

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	Septiembre 30, 2024
Impuesto diferido pasivo:			
Inversiones en subsidiarias	2.143.784	424.187	1.719.597
Propiedades de inversión	2.320.944	-	2.320.944
Cuentas por cobrar	4.223.757	1.136.896	3.086.861
Otras cuentas por pagar	940.275	(210.491)	1.150.766
Total impuesto diferido neto	9.628.760	1.350.592	8.278.168

NOTA 10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Comprenden todo tipo de retribuciones que Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios:

El detalle de prestaciones sociales por pagar es el siguiente:

Beneficios a empleados	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Corto plazo		
Vacaciones	27.810	31.520
Cesantías e intereses	6.155	8.251
Prima	2.031	-
Total corto plazo	35.996	39.771
Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo	35.996	39.771

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR Y OTROS PASIVOS

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

Cuentas por pagar y otros pasivos	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Otras cuentas por pagar ⁽¹⁾	9.554.822	-
Dividendos ⁽²⁾	2.515.137	2.531.338
Cuentas por pagar	496.664	391.674
Retenciones y aportes laborales	13.852	-
Total cuentas por pagar y otros pasivos	12.580.475	2.923.012

⁽¹⁾ Corresponde principalmente al anticipo recibido por la negociación del Lote B5 descrita en la **NOTA 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.**

⁽²⁾ 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:

Capital social	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Acciones autorizadas	1.066.945.606	1.066.945.606
Acciones por suscribir	1.014.161.784	1.014.161.784
Acciones suscritas y pagadas:		
Ordinarias con valor nominal de 2,39 pesos	52.783.822	52.783.822
Acciones propias readquiridas	31.983.996	31.983.996
Total acciones en circulación	20.799.826	20.799.826
Capital suscrito y pagado (valor nominal) ⁽¹⁾	126.153.335	126.153.335

⁽¹⁾ Cifra expresada en pesos colombianos

NOTA 13. RESERVAS

Las reservas estaban constituidas así:

Reservas	Septiembre 30, 2024	Diciembre 31, 2023
Por apropiación de utilidades líquidas ⁽²⁾	108.845.003	115.059.981
Reserva para readquisición de acciones ⁽²⁾	52.745.532	8.745.532
Reserva legal ⁽¹⁾	63.866	63.866
Total reservas	161.654.401	123.869.379

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

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

⁽²⁾ En la Asamblea celebrada el 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 \$12.000.000 y de la reserva a disposición del máximo órgano social, la suma de \$ 32.000.000, 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 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Arrendamientos	70.989	93.064	20.918	24.524
Total ingresos de actividades ordinarias	70.989	93.064	20.918	24.524

NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Gastos generales	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Impuestos y tasas ⁽¹⁾	2.684.430	678.053	2.407.977	280.103
Otros honorarios ⁽¹⁾	344.726	210.950	202.670	54.563
Comisión fiduciaria ⁽³⁾	165.885	151.582	52.313	47.871
Asesoría jurídica ⁽³⁾	133.577	103.178	41.054	34.393
Contribuciones y afiliaciones	107.324	99.682	14.394	17.164
Honorarios Revisoría Fiscal y Junta Directiva	95.187	84.955	36.900	21.658
Otros	83.126	62.052	3.084	471
Gastos legales	42.128	4.952	36.762	86
Mantenimiento y reparaciones	38.942	36.818	140	555
Arrendamientos ⁽²⁾	37.635	-	12.545	-
Multas y sanciones	35.083	-	-	-
Gastos de representación	14.067	28.337	1.310	7.152
Publicidad	11.012	4.590	6.953	1.000
Servicios de aseo y vigilancia	7.810	6.467	2.585	2.368
Base de datos	6.063	5.629	2.076	1.956
Servicios públicos	4.520	4.094	1.569	1.579
Transporte	1.360	946	372	226
Total gastos administrativos	3.812.875	1.482.285	2.822.704	471.145
Amortización y depreciación			-	-
Amortización por derecho de uso	-	31.365	-	10.455
Depreciación de muebles y equipos	1.293	1.361	431	431
Total amortización y depreciación	1.293	32.726	431	10.886
Total gastos generales	3.814.168	1.515.011	2.823.135	482.031

⁽¹⁾ Aumenta el rubro de impuestos y tasas principalmente por el pago de trámites legales debido a la cesión de derechos de los lotes B3 Y B5, a su vez, incrementa los Otros honorarios por concepto de asesorías jurídicas, asesorías técnicas y los gastos de representación

⁽²⁾ Para el segundo trimestre del 2023 se tenía la oficina donde funciona la sede administrativa de la Sociedad, como activo por derecho de uso. Sin embargo, el contrato de arrendamiento que terminaba en noviembre del mismo año se renovó solo por un año más y el arrendador solicitó la restitución del inmueble para el mes de noviembre de 2024.

⁽³⁾ Aumenta el rubro de asesorías jurídicas por el pago de honorarios en el trámite de solicitud de modificación del Plan Parcial y el acompañamiento de la revisión de la plusvalía de los lotes de Rionegro . Aumentan también las comisiones de la Fiduciaria por pago de comisión de la administración de los recursos y expensas de curaduría para licencia del Lote B3.

NOTA 17. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los gastos laborales incurridos durante los períodos de 9 meses terminados a septiembre de 2024 y 2023 se detallan como sigue:

Gastos por beneficios a los empleados	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Salario integral	228.312	213.581	81.540	65.717
Sueldos	67.438	63.356	22.479	22.101
Aportes por pensiones	29.250	26.591	9.776	8.864
Vacaciones	24.627	12.007	4.955	4.002
Aportes caja compensación familiar, ICBF y SENA	18.738	16.990	6.113	5.905
Aportes por salud	14.507	13.199	4.852	4.400

Cesantías	6.094	5.525	2.031	1.916
Prima legal	6.094	5.525	2.031	1.842
Otros beneficios a empleados	1.187	1.112	416	355
Intereses sobre cesantías	61	663	20	221
Capacitación al Personal	-	330	-	330
Total gastos laborales	396.308	358.879	134.213	115.653

NOTA 18. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

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

Ingresos y gastos financieros	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Ingresos financieros ⁽²⁾	2.437.361	2.788.279	1.108.893	1.093.923
Intereses Implícitos ⁽¹⁾	5.723.267	5.147.021	3.484.760	1.619.460
Total ingresos financieros	8.160.628	7.935.300	4.593.653	2.713.383
Costos financieros				
Interés por arrendamiento derecho de uso	-	(1.048)	-	(176)
Otros intereses ⁽³⁾	(56.885)	(32)	-	(31)
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros	(1.534)	(1.426)	(553)	(434)
Pérdida valor razonable CDT	-	(481)	-	(481)
Total gastos financieros	(58.419)	(2.987)	(553)	(1.122)
Utilidad en venta de inversiones	-	-	-	-
Ingresos financieros, netos	8.102.209	7.932.313	4.593.100	2.712.261

⁽¹⁾ Los intereses implícitos se dan como fruto de la negociación de los Lotes B4, B6 y A16, señalados en la **NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES**. Al mes de septiembre de 2024, se generaron intereses en la negociación de estos lotes reconocidos en el estado de resultados y para el mes de junio del 2024 cancelan la última cuota del Lote B2 disminuyendo la financiación implícita.

⁽²⁾ Corresponde a los rendimientos del dinero invertido en fondos de inversión colectiva y otras inversiones de capital, cuya rentabilidad ha disminuido por menores tasas de interés.

⁽³⁾ Corresponde a intereses de mora pagados en corrección de declaración de retención en la fuente.

Otros ingresos

Otros ingresos	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2023
Otros ingresos ⁽¹⁾	1.918.654	1.303.739	1.918.651	2
Total otros ingresos	1.918.654	1.303.739	1.918.651	2

⁽¹⁾ Corresponde en 2024 a la Cesión de licencia de Delineación Urbana y utilidad del Lote B3 y en el año 2023 al incremento del valor mínimo garantizado de los Lotes de Rionegro, según los criterios pactados en el Acuerdo celebrado con los desarrolladores del mismo.

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

Los estados financieros de Valores Simesa S.A. y sus subsidiarias, correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2024, fueron aprobados por la Junta Directiva el día 24 de octubre de 2024.

El 26 de septiembre de 2024, se dio inicio al proceso de readquisición de acciones autorizado por la Asamblea de Accionistas en su reunión ordinaria celebrada el 13 de marzo de 2024, reglamentado por la Junta Directiva en reunión extraordinaria del 16 de septiembre del mismo año. El proceso, autorizado hasta por un monto máximo de \$53.000.000, dicho proceso finaliza el próximo 25 de noviembre de 2024.