

Informe de Gestión

Año 2024

Informe de Gestión

AÑO 2024

Señores Accionistas:

Como Gerente de Valores Simesa S.A. presento ante ustedes el Informe de Gestión correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre del año 2024, según lo ordenado por los Estatutos Sociales.

I. Entorno Económico

En 2024, la economía colombiana mostró leves signos de recuperación, con un crecimiento del PIB estimado por organismos multilaterales en 1,5%, superando las proyecciones iniciales de 1,3%. Sin embargo, este crecimiento sigue siendo modesto en comparación con años anteriores, reflejando desafíos persistentes en el entorno económico nacional e internacional. Para 2025, las áreas de investigaciones económicas de las principales entidades financieras estiman un crecimiento de la economía entre 2,4% y 2,9%.

La inflación anual se redujo significativamente, cerrando para diciembre de 2024 en 5,20% lo que representa una disminución notable desde el 9,28% registrado en 2023. A pesar de esta mejora, la inflación aún se sitúa por encima de la meta del 3% establecida por el Banco de la República, lo que subraya la necesidad de mantener políticas monetarias prudentes para consolidar la estabilidad de precios.

Aunque el sector de la construcción mostró señales de recuperación en 2024, los retrasos en infraestructura y el debilitamiento de las políticas de vivienda merman el optimismo para el año que comienza. Según cifras de La Galería Inmobiliaria, empresa de investigación y análisis del sector constructor e inmobiliario, en 2024 se vendieron 123.388 unidades de vivienda por un valor de \$36,9 billones, cifra que en pesos constantes representa un incremento de 22%. La oferta en unidades tuvo un descenso de 3,7%, mientras que las iniciaciones en el último año alcanzaron los 8,1 millones de metros cuadrados, con una reducción del 10% con respecto al año anterior.

En cuanto al mercado laboral, la tasa de desempleo nacional se redujo a 8,2% en noviembre de 2024, con una marcada brecha de género donde la tasa de desempleo para los hombres se ubica en 6,5% mientras que para las mujeres alcanza el 10,3%. El sector que más contribuyó a la reducción del desempleo en noviembre fue la administración pública y defensa, que creó 188.000 puestos de trabajo, seguido de la industria manufacturera con 147.000 empleos y el sector de alojamiento y servicios de comida con 112.000 nuevos puestos.

Este 2025 será un año de grandes retos, como lo son la reactivación del aparato productivo, la implementación de la reforma pensional y la búsqueda por parte del Gobierno de la aprobación de las reformas laboral y de la salud, todo lo anterior en un año preelectoral.

2. Resultados del ejercicio y estado de situación financiera

El año 2024 fue un año favorable para los negocios de Valores Simesa. La habilitación del uso de vivienda en el costado norte del área delimitada por el Plan Parcial, reglamentada mediante el Decreto 901 de 2023, permitió viabilizar nuevos proyectos y continuar con el desarrollo inmobiliario del sector.

Con la venta en el primer semestre del lote B3 y en agosto del lote B5, se consolidaron nuevos ingresos que, unidos a los negocios cerrados en años anteriores y a los rendimientos del portafolio de inversiones por \$2.892 millones, permitieron cerrar el año con una utilidad neta de \$9.749 millones y una caja superior a los \$27.400 millones que posibilita dar continuidad a los procesos de readquisición de acciones que viene adelantando la Compañía.

Al 31 de diciembre, los activos de la Compañía totalizan \$175.782 millones, representados principalmente por la liquidez previamente mencionada, depositada en su mayoría en fondos de inversión colectiva, las cuentas por cobrar a los desarrolladores y el 99,5% de los derechos fiduciarios del fideicomiso que contiene el lote B1, avaluado en \$26.367 millones.

En cuanto al pasivo, la Compañía continúa sin ningún tipo de obligación con el sistema financiero. El monto de \$13.469 millones al cierre de 2024 se explica principalmente por el pasivo por impuesto diferido generado por la actualización anual de los avalúos, así como por los dividendos decretados en años anteriores que, a la fecha, no han sido reclamados por los accionistas.

Mediante la respectiva autorización impartida por la Asamblea de Accionistas, entre los meses de octubre y noviembre se adelantó el proceso de readquisición de acciones, en el cual se readquirieron un total de 4.943.829 acciones a un precio unitario de \$9.679, para una suma pagada final de \$47.851.320.891 y un nuevo número de acciones en circulación de 15.855.997.

Finalmente, y como consecuencia de lo anterior, el patrimonio de la Compañía cerró el año 2024 en \$162.313 millones, lo que representa una disminución de 19% respecto al año 2023 cuando ascendió a \$200.415 millones.

3. Área de Negocios

A pesar de que en el año 2024 el mercado inmobiliario experimentó una recuperación lenta tras un 2023 muy negativo, los proyectos de Ciudad del Río mostraron números muy favorables en velocidad de ventas de las unidades inmobiliarias, evidenciando, una vez más, por qué es considerado por muchos como el proceso de renovación urbana más exitoso de Medellín en los últimos años.

Muestra de ello es el interés de las principales firmas constructoras de la ciudad por desarrollar nuevos proyectos en la zona. Es así, como después de un período considerable de negociación y de definir el mecanismo para llevar a cabo la operación, en el primer semestre del año se concretó la venta del lote B3 a Bancolombia S.A. por un valor de \$25.000 millones, pagados en un solo contado luego de la escrituración del inmueble al fideicomiso de parqueo. El lote, adquirido bajo la alianza de Bancolombia con CCLA Group, será destinado a la construcción de vivienda para renta haciendo parte del concepto innovador y sofisticado de la marca Distrito Vera, con unas características urbanas que enriquecen el sector al proporcionar un primer piso activo, abierto e integrado con el espacio público circundante.

Posteriormente, en el mes de agosto, luego de una invitación a varias firmas de la ciudad, se cerró la venta del lote B5 a Constructora Capital Medellín S.A.S., por \$46.500 millones, pagaderos en cinco cuotas semestrales iguales. El proyecto a desarrollar comprenderá la construcción de 384 apartamentos para venta y 700 m² de comercio en el primer piso, con un aporte arquitectónico y urbanístico que dinamizará el entorno, integrándose armónicamente al proyecto colindante y al futuro Centro Cultural.

En cuanto a las negociaciones anteriores, en noviembre se completó el pago del lote A16, vendido en 2022 a Hasta Capital y Conaltura. Adicionalmente, se alcanzó el punto de equilibrio del lote B4, lo que activó el inicio de la fase de pagos. Por su parte, Art City se consolidó como el proyecto con mayor velocidad de ventas en la zona, lo que permite estimar que el precio mínimo garantizado acordado por el lote se recaudará mucho más rápido de lo inicialmente presupuestado.

Para 2025, el principal objetivo de la Compañía será la negociación del Lote B1, último inmueble disponible para la venta. Al igual que en todas las negociaciones previas, además de los criterios de rentabilidad para Valores Simesa, el proyecto a desarrollar deberá generar un impacto positivo en el crecimiento urbano de la ciudad y considerar principios de sostenibilidad ambiental tanto en la fase constructiva como en la operación.

Luego de que se logre cerrar una venta por este último inmueble, la Compañía deberá dirigir sus esfuerzos al seguimiento de las negociaciones y a la optimización de los flujos de ingresos futuros que contractualmente se extienden hasta el 2029.

4. Situación Jurídica

Al cierre anual, la Compañía no presenta ninguna restricción de carácter legal que le impida desarrollar su objeto social. Ni la Sociedad, ni sus administradores han recibido amonestaciones o sanciones en el último año, por hechos sucedidos en el desarrollo de sus funciones. A la fecha, Valores Simesa no enfrenta procesos judiciales en su contra y se continúa con la demanda que se adelanta ante el Tribunal Administrativo de Antioquia, en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho contra el Municipio de Rionegro, por el gravamen de valorización decretado en 2018 y que fue oportunamente pagado por Valores Simesa.

Dentro del proceso, el pasado 16 de septiembre de 2024 el Tribunal Administrativo de Antioquia profirió sentencia de primera instancia denegando las pretensiones a lo cual se interpuso recurso de apelación ante el Consejo de Estado, recurso que fue debidamente admitido el 3 diciembre de 2024, y el cual se encuentra pendiente por resolver por parte de la sección cuarta.

La Compañía atendió en forma oportuna y adecuada todos los requerimientos presentados por los organismos de control y dio cumplimiento a las siguientes disposiciones legales:

- 4.1. Cumplimiento Ley 964 de 2005. Los reportes internos y externos, el cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables fue verificada en las diferentes actividades realizadas por la Revisoría Fiscal, y la Junta Directiva a través del Comité de Auditoría.
- 4.2. Gestión de Riesgos y Control. Durante el 2024, la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal, realizaron el seguimiento al Sistema de Control Interno, con base en las normas para la práctica profesional en esta materia.
- 4.3. Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo. De acuerdo con las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Compañía ha adoptado medidas de control, orientadas a prevenir que la Empresa sea utilizada para dar apariencia de legalidad a negocios provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas o proliferación de armas de destrucción masiva.
- 4.4. Derechos de Autor. Se dio cumplimiento a la Ley 603 de 2000, sobre propiedad intelectual y derechos de autor, lo cual se aplica a marcas, al uso legal del software interno, al uso legal del software adquirido y a políticas de control sobre los mismos.
- 4.5. Código País y Gobierno Corporativo. Se diligenció y trasmitió el reporte de Código País dentro del término establecido en la Ley, se reportó como información relevante y se publicó en la página web de la Empresa. Así mismo se presentó ante la Asamblea de Accionistas, el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- 4.6. Ley de Habeas Data. La Compañía dio cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y a su Decreto Reglamentario 1377 de 2013 respecto al tratamiento de datos personales. Durante el ejercicio no se presentaron situaciones de impacto a la seguridad de los datos personales.
- 4.7. Operaciones con Partes Relacionadas. Durante el ejercicio se perfeccionó la venta del Lote B3 a favor de Bancolombia S.A., matriz de la sociedad.
- 4.8. Circular Externa 012 de 2022. La Compañía dio cumplimiento a lo dispuesto en la Circular Externa 012 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, respecto a las instrucciones para la remisión de la información trimestral y la información periódica de fin de ejercicio.
- 4.9. Circular Externa 031 de 2021. La Compañía dio cumplimiento a lo dispuesto en la Circular Externa 031 de 2021 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, respecto a las instrucciones para la revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos.
- 4.10. Acontecimientos acaecidos después del Ejercicio. En la reunión de Junta Directiva realizada el 6 de febrero de 2025, se aprobó autorizar a la administración de la sociedad negociar y suscribir los documentos legales a que haya lugar con Constructora Capital Medellín S.A.S. para la venta del Lote B1 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1278763. El valor de venta se estableció en treinta y siete mil millones de pesos (\$37.000.000.000), suma que será cancelada en cuatro (4) cuotas de igual valor, cada una equivalente a \$9.250.000.000. La primera cuota se pagará a la firma del contrato y las siguientes a los 6, 12 y 18 meses posteriores. Actualmente, la Sociedad es propietaria del 99,5% de los derechos fiduciarios asociados al Lote B1 dentro del Fideicomiso Lote Distrito Vera B1 B3.

Se incluyen como anexos de este documento las certificaciones sobre cumplimientos legales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2024:

- La Ley 222 de 1995
- Ley 964 de 2005

- Decreto 1074 de 2015, Capítulo 26 y sus modificaciones
- Decreto 1072 del 25 de mayo de 2015 y sus modificaciones
- Ley 1676 de 2013
- Código de Comercio

De los Señores Accionistas,



CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Gerente

Medellín, enero de 2025.

El anterior informe fue acogido integralmente por la Junta Directiva en su reunión del 6 de febrero de 2025, según acta N° 165.