

VALORES SIMESA S.A

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL Tercer Trimestre 2025

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.

Cra. 43B No. 16-41 Ed. Staff, Of. 1301 Medellín - Colombia
www.valoressimesa.com

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.....	4
1.3.1 Variaciones materiales en la situación financiera en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.....	4
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	5
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

Capitalización bursátil: Es el valor total de mercado de las acciones en circulación de una empresa, calculado multiplicando el número de acciones por su precio actual en el mercado.

Fondo de inversión colectiva (FIC): Es un mecanismo de ahorro e inversión de dinero u otros activos, administrado por sociedades administradoras de fondos de inversión colectiva, los cuales integran el aporte de un número plural de personas en un portafolio de activos conforme a lo establecido en el reglamento del respectivo fondo.

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 intermedios condensados con corte al 30 de septiembre de 2025, 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 2025, fecha que corresponde al cierre del trimestre que se está reportando, y la fecha de este informe, no se presentaron cambios materiales en los estados financieros.

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

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

En comparación con el mismo cierre trimestral del año 2024, los Activos de la compañía disminuyeron en \$37.874 millones, los Pasivos se redujeron en \$15.607 millones y el Patrimonio disminuyó en \$22.267 millones.

La disminución del activo se explica fundamentalmente por el proceso de readquisición de acciones llevado a cabo entre octubre y noviembre de 2024, durante el cual se desembolsaron \$47.851 millones, valor que se compensa en parte por los abonos recibidos dentro de las negociaciones vigentes por la venta de lotes.

Igualmente, se efectuó la venta del Lote B1 a Constructora Capital Medellín S.A.S en febrero de 2025 por \$37.000 millones, en la cual Valores Simesa participa en un 99,5%, reflejada contablemente con la baja en las inversiones bajo método de participación, el aumento de las inversiones corrientes por el pago de dos de las cuatro cuotas pactadas y el registro de la respectiva cuenta por cobrar por el saldo insoluto. Esta negociación también explica parte de la disminución del pasivo, dado que, a septiembre de 2024, se tenía registrado como anticipo el primer pago del lote por un valor de \$9.254 millones.

La disminución del pasivo se explica también por el ajuste del impuesto diferido, por el efecto de los costos amortizados de los Lotes y las inversiones en Bonos y CDTs en \$3.939 millones y la prescripción de dividendos no reclamados y decretados hace más de tres años por valor de \$2.352 millones, recursos que pasaron a formar parte de la reserva para readquisición de acciones.

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 de comentar en el resultado integral de la Compañía fueron los mayores ingresos financieros, tanto por los rendimientos del portafolio de inversiones de capital como por el interés implícito de las ventas a plazo. Mientras que los ingresos financieros acumulados al cierre de septiembre de 2024 fueron de \$8.161 millones, para el mismo corte de 2025 el rubro alcanzó una cifra de \$20.155 millones, lo que representa un incremento de \$11.994 millones.

El resultado integral acumulado al cierre del tercer trimestre de 2025 ascendió a \$18.197 millones, en contraste con los \$4.659 millones reportados al mismo cierre trimestral del año anterior.

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 2024, 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 intermedios condensados con corte al 30 de septiembre de 2025, acompañados del informe de PwC Contadores y Auditores S.A.S.

VALORES SIMESA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 y de tres meses comprendido del 1 julio al 30 de septiembre de 2025 y 2024.



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 condensado adjunto de Valores Simesa S. A. al 30 de septiembre de 2025 y los correspondientes estados intermedios condensados de resultados integrales por el período de tres y nueve meses finalizado en esa fecha, y los estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio 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 materiales 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.



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

Conclusión

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

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

Lined Johanna Ramírez Borbón
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
12 de noviembre de 2025

VALORES SIMESA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO
Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Septiembre 30, 2025 No Auditado	Diciembre 31, 2024
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes a efectivo	4	10.611.924	55.996
Instrumentos financieros de inversión	5	65.400.416	27.470.690
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	100.329.846	53.762.860
Total activo corriente		176.342.186	81.289.546
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar y otros deudores	6	15.131.775	68.253.455
Propiedades y equipo, neto	7	3.234	4.527
Inversiones en subsidiarias	8	-	26.234.730
Total activo no corriente		15.135.009	94.492.712
TOTAL ACTIVO		191.477.195	175.782.258
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar y otros pasivos	11	566.282	2.899.193
Beneficios a empleados	10	40.394	37.728
Impuestos		3.723.270	2.757.488
Total pasivo corriente		4.329.946	5.694.409
PASIVO NO CORRIENTE			
Impuesto diferido, neto	9	4.339.447	7.552.535
Otros pasivos no financieros no corrientes	11	-	222.547
Total pasivo no corriente		4.339.447	7.775.082
TOTAL PASIVO		8.669.393	13.469.491
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	12	126.153	126.153
Prima en colocación de acciones		1.111.943	1.111.943
Reservas	13	146.121.251	113.803.079
Resultado Integral Acumulado		17.251.779	37.522.779
Utilidad del periodo		18.196.676	9.748.813
Total patrimonio de los accionistas		182.807.802	162.312.767
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		191.477.195	175.782.258

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


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal


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


LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON
Revisora Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 12 de noviembre de 2025

VALORES SIMESA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024 y por el período de tres meses comprendido entre el 1 de julio y 30 de septiembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2025	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	14	-	70.989	-	20.918
Ingresos operacionales		-	70.989	-	20.918
Otros ingresos	17	2.267	1.918.654	1	1.918.651
Gastos de administración	15	(1.065.836)	(3.814.168)	(311.520)	(2.823.135)
Gastos por beneficios a los empleados	16	(420.956)	(396.308)	(140.194)	(134.213)
Pérdida por actividades de operación		(1.484.525)	(2.220.833)	(451.713)	(1.017.779)
Ingresos financieros	17	20.154.877	8.160.628	6.649.946	4.593.653
Costos financieros	17	(1.510)	(58.419)	(494)	(553)
Utilidad antes de impuesto de renta		18.668.842	5.881.376	6.197.739	3.575.321
Impuesto de renta	9	(472.166)	(1.221.903)	(725.171)	215.523
Utilidad del periodo		18.196.676	4.659.473	5.472.568	3.790.844

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


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal


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


LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON
Revisora Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 12 de noviembre de 2025

VALORES SIMESA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS INTERMEDIO CONDENSADO
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Capital Social (Nota 12)	Prima en colocación de acciones	Reservas			Ajustes en la aplicación por primera vez de las NIIF	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
			Legal	Reservas Estatutaria (Nota 13)	A disposición del máximo órgano social			
Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2025	126.153	1.111.943	63.866	4.894.210	108.845.003	40.173.676	7.097.916	162.312.767
Constitución de reserva ⁽¹⁾	-	-	-	72.046.122	(39.674.186)	(20.271.000)	(9.748.813)	2.352.123
Utilidad del periodo	-	-	-	-	-	-	18.196.676	18.196.676
Pago readquisición de acciones	-	-	-	(53.764)	-	-	-	(53.764)
Patrimonio de los accionistas a septiembre 30, 2025	126.153	1.111.943	63.866	76.886.568	69.170.817	19.902.676	15.545.779	182.807.802
Patrimonio de los accionistas a enero 1, 2024	126.153	1.111.943	63.866	8.745.532	115.059.981	52.951.253	22.356.548	200.415.276
Compensación de pérdidas con resultados de adopción por primera vez ⁽²⁾	-	-	-	-	-	(777.577)	777.577	-
Constitución de reserva ⁽²⁾	-	-	-	44.000.000	(6.214.978)	(12.000.000)	(25.785.022)	-
Utilidad del periodo	-	-	-	-	-	-	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	40.173.676	2.008.576	205.074.749

⁽¹⁾ Por disposición de la Asamblea celebrada en marzo de 2025 se aprobó trasladar las utilidades del periodo 2024 por \$9.748.813 y cambiar la destinación de la reserva a disposición del máximo órgano social \$49.423.000 y de la adopción por primera vez \$20.271.000 para constituir una reserva para readquisición de acciones y se trasladó a dicha reserva \$2.352.123 por prescripción de dividendos.

⁽²⁾ En marzo de 2024 la Asamblea 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 periodo 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 periodos anteriores, y disponer de dicha reserva para tal fin.

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


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
Representante Legal


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


LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON
Revisora Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 12 de noviembre de 2025

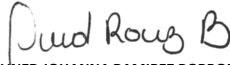
VALORES SIMESA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO
Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024
Utilidad neta del periodo		18.196.676	4.659.473
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto:			
Amortización y depreciación	15	1.293	1.293
Valoración de instrumentos financieros, neto		(3.308.685)	(2.209.520)
Ingreso neto por intereses implícitos		(16.810.851)	(5.723.267)
Movimiento neto de impuestos diferidos	9.1	(3.213.088)	(1.350.592)
Gasto impuesto de renta	9.1	3.685.254	2.572.495
Variación de activos y pasivos operativos:			
Disminución cuentas por cobrar y otros deudores		40.883.970	21.507.042
(Disminución) Aumento cuentas por pagar y otros pasivos		(177.650)	10.393.096
Disminución pasivo por impuestos corrientes		(2.719.472)	(2.775.838)
Aumento (Disminución) beneficios a empleados		2.666	(3.775)
Intereses recibidos		9.775.617	3.305.479
Impuesto de renta pagado		2.249.374	888.132
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		48.565.104	31.264.018
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
(Compra) de instrumentos financieros de inversión		(37.929.727)	(31.012.918)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión		(37.929.727)	(31.012.918)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Dividendos pagados		(25.685)	(16.201)
Readquisición de acciones		(53.764)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		(79.449)	(16.201)
Aumento en efectivo		10.555.928	234.899
Efectivo al comienzo del periodo		55.996	24.580
Efectivo al final del periodo	4	10.611.924	259.479

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


LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON
Revisora Fiscal
Tarjeta Profesional No. 160447-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
Ver informe adjunto del 12 de noviembre de 2025

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

VALORES SIMESA S.A.

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2025 y 2024 (No auditados) y 31 de diciembre de 2024

(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. Mediante la Escritura No. 265, del 10 de abril de 2015, de la Notaría 31 de Medellín se incorporaron las recomendaciones de adopción voluntaria de la Superintendencia Financiera para los emisores de valores con miras a implementar mejores prácticas; por medio de la Escritura Pública No. 912 del 10 de abril de 2023 de la Notaria 25 de Medellín, se modificó el término de convocatoria para las reuniones extraordinarias y, la última reforma se legalizó por medio de la Escritura Pública No. 1127 del 10 de abril de 2025 de la Notaria 25 de Medellín, en virtud de la cual se reglamentó el destino de los dividendos decretados y no cobrado por los accionistas.

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

Hoy los ingresos de Valores Simesa S.A. se derivan principalmente de los rendimientos generados por los portafolios de inversión y la venta de propiedades de inversión.

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

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 para el periodo acumulado de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2025 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 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 periodo en el cual se realiza si la misma afecta dicho periodo; o en el periodo de la revisión y los periodos futuros, si afecta tanto el periodo actual como el futuro.

Preparación de los estados financieros intermedios condensados 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 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. 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 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 los cuales han sido preparados de acuerdo con el Marco Técnico Normativo indicado anteriormente.

Estos estados financieros intermedios condensados fueron aprobados por la Junta Directiva en reunión del día 23 de octubre de 2025.

B. Uso de estimaciones y juicios.

Para la preparación de los estados financieros intermedios condensados 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 2025, 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 2024.

C. Políticas contables materiales y pronunciamientos contables emitidos recientemente

Las mismas políticas contables y métodos de cálculo aplicados en los estados financieros de la compañía al cierre del año 2024 se siguen aplicando en estos estados financieros intermedios condensados, excepto por la adopción de nuevas normas, mejoras e interpretaciones vigentes desde el 1 de enero de 2025, como se presentan a continuación:

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

Modificaciones a la NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar – Clasificación y medición de los instrumentos financieros: En mayo de 2024, el Consejo modificó los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9. Estas modificaciones responden a los comentarios de la revisión post- implementación de la norma y clarifican los requisitos en áreas en las que las partes interesadas han planteado dudas, o en las que han surgido nuevos cuestionamientos desde que se publicó la NIIF 9.

Entre las modificaciones figuran:

- **Aclarar la clasificación de los activos financieros con características medioambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) y similares:** Las características vinculadas a temas de ASG en los préstamos podrían afectar si los mismos se valoran al costo amortizado o al valor razonable. Para resolver cualquier posible diversidad en la práctica, las modificaciones aclaran cómo deben evaluarse los flujos de efectivo contractuales de dichos préstamos.
- **Liquidación de pasivos a través de sistemas de pago electrónico:** Las modificaciones aclaran la fecha en la que se da de baja un activo o pasivo financiero que se liquida a través de transferencias electrónicas de efectivo. El IASB también decidió desarrollar una opción de política contable que permita a una empresa dar de baja un pasivo financiero antes de entregar efectivo en la fecha de liquidación si se cumplen determinados criterios.

Con estas modificaciones, el IASB también ha introducido requisitos de información adicionales para mejorar la transparencia para los inversores en relación con las inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral e instrumentos financieros con características contingentes, por ejemplo, características vinculadas a objetivos relacionados con temas ASG.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada.

Estas modificaciones fueron analizadas por la Administración sin evidenciar un impacto en los estados financieros intermedios condensados y revelaciones de la compañía .

Nueva norma NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros: En abril de 2024, el Consejo emitió la nueva norma NIIF 18, para sustituir a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 expone tres conjuntos de nuevos requisitos para mejorar la información de las empresas sobre sus resultados financieros y ofrecer a los inversionistas una mejor base para analizar y comparar las compañías:

- **Mejora en la comparabilidad del estado de resultados:** La NIIF 18 introduce tres categorías definidas de ingresos y gastos (operación, inversión y financiación) para mejorar la estructura del estado de resultados, y exige a todas las empresas que presenten nuevos subtotales definidos, incluida la utilidad o pérdida operativa.

- Mayor transparencia de las medidas de rendimiento definidas por la dirección: La nueva norma exige a las empresas que revelen explicaciones de sus medidas específicas relacionadas con el estado de resultados, denominadas medidas de rendimiento definidas por la gerencia.
- Agrupación más útil de la información en los estados financieros: La NIIF 18 establece orientaciones mejoradas sobre cómo organizar la información y si debe facilitarse en los estados financieros primarios o en las notas. Adicionalmente, exige a las empresas que proporcionen más transparencia sobre los gastos de operación, ayudando a los inversionistas a encontrar y comprender la información que necesitan.

La nueva norma es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Administración está evaluando el impacto de los cambios que tendría esta modificación en los estados financieros intermedios condensados y revelaciones de la compañía

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.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Para propósitos del estado de flujos de efectivo al 30 de septiembre de 2025 y diciembre de 2024, se consideran efectivo los siguientes activos:

Efectivo	Septiembre 30, 2025	Diciembre 31, 2024
Bancolombia ⁽¹⁾	109.617	55.696
Inversiones hasta el vencimiento ⁽²⁾	10.502.007	-
Caja	300	300
Total efectivo y equivalentes a efectivo	10.611.924	55.996

⁽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.

⁽²⁾ Corresponde a CDT adquirido en el mes de abril de 2025, con vencimiento inferior a un año y administrado por Valores Bancolombia S.A.

A la fecha de corte de los estados financieros intermedios 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 2025 y diciembre de 2024:

Instrumentos financieros de inversión	Septiembre 30, 2025	Diciembre 31, 2024
Inversiones títulos de deuda		
Inversiones negociables ⁽¹⁾	65.400.416	26.429.864
Inversiones hasta el vencimiento ⁽²⁾	-	1.040.826
Total inversiones en títulos de deuda	60.400.416	27.470.690
Total instrumentos financieros de inversión	60.400.416	27.470.690

⁽¹⁾ El aumento de las inversiones negociables se debe principalmente a traslados de los saldos de la cuenta de ahorros provenientes de los abonos acordados en las compraventas de los Lotes B1, B4, B5 y B6 y los rendimientos generados de dicha inversión.

A septiembre 30 de 2025:

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez ⁽¹⁾	65.400.416	-	65.400.416
Total inversiones en títulos de deuda	65.400.416	-	65.400.416

⁽¹⁾ Corresponde a un Fondo de Inversión Colectiva Renta Liquidez Tipo C, administrado por Valores Bancolombia S.A.

A diciembre 31 de 2024:

Inversiones en títulos de deuda	Metodología de medición		Total valor en libros
	Inversiones negociables	Inversiones hasta el vencimiento	
Fondo de renta liquidez	26.429.864	-	26.429.864
Bonos	-	1.040.826	1.040.826
Total inversiones en títulos de deuda	26.429.864	1.040.826	27.470.690

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

A septiembre 30 de 2025:

	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	26.429.864	37.037.245	(188.637)	2.121.944	65.400.416
Total Inversiones negociables		26.429.864	37.037.245	(188.637)	2.121.944	65.400.416
Banco de Bogotá S.A.	AAA	-	5.043.300	(5.243.921)	200.621	-
Banco BBVA Colombia S. A	AAA	-	4.966.500	(5.114.965)	148.465	-
RCI Colombia S.A. Compañía de Financiamiento	AAA	-	2.026.840	(2.054.250)	27.410	-
Banco Falabella S.A.	AAA	-	10.021.500	(10.502.007)	480.507	-
Banco AV Villas S.A.	AAA	-	2.038.160	(2.099.200)	61.040	-
Banco Popular S.A.	AAA	-	2.030.460	(2.096.920)	66.460	-
Banco Santander de Negocios Colombia S.A.	AAA	-	4.064.960	(4.193.000)	128.040	-
Odinsa S. A	F1+	1.040.826	-	(1.111.663)	70.837	-
Total Inversiones hasta el vencimiento		1.040.826	30.191.720	(21.913.919)	1.183.384	10.502.007
Total inversiones		27.470.690	67.228.965	(22.102.556)	3.305.324	75.902.423

A diciembre 31 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	180.958.319	(172.283.340)	2.851.624	26.429.864
Total Inversiones negociables		14.903.261	180.958.319	(172.283.340)	2.851.624	26.429.864
Odinsa S. A	F1+	-	1.000.000	-	40.826	1.040.826
Total Inversiones hasta el vencimiento		-	1.000.000	-	40.826	1.040.826
Total inversiones		14.903.261	181.958.319	(172.283.340)	2.892.450	27.470.690

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 \$2.121.943 y \$2.851.624 al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

Los activos financieros con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos presentaron un efecto en resultados de \$1.183.379 y \$40.826 al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 2025 y 31 de diciembre 2024:

Cuentas por cobrar	Septiembre 30, 2025	Diciembre 31, 2024
Saldo a favor de impuestos	2.431.525	2.844.244
Otras	113.030.096	119.172.071
Total cuentas por cobrar	115.461.621	122.016.315
Deterioro	-	-
Total cuentas por cobrar, neta	115.461.621	122.016.315
Corto plazo ⁽¹⁾	100.329.846	53.762.860
Largo plazo ⁽²⁾	15.131.775	68.253.455
Total cuentas por cobrar, neta	115.461.621	122.016.315

⁽¹⁾ Corresponde a las cuentas por cobrar de corto plazo y su financiación implícita, así: Lote B4 por \$31.963.593, el lote B6 por \$38.279.930, el lote B1 por \$13.783.140, y el lote B5 por \$13.836.319, Intereses a plazo del Lote B5 por \$35.340 y saldo a favor en impuestos por \$2.431.524.

⁽²⁾ Corresponde a la cuenta por cobrar y a su financiación implícita por la 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 \$15.131.774.

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

Informe de Cuentas por cobrar		Septiembre 30, 2025	Diciembre 31, 2024
Nombre	Descripción	Valor	Valor
CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S	Venta de derechos fiduciarios e interés	27.619.458	25.372.509
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S	Venta de derechos fiduciarios e interés	17.803.902	20.387.869
LONDOÑO GÓMEZ S.A.S	Venta de derechos fiduciarios e interés	17.803.902	20.387.869
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S	Venta de derechos fiduciarios e interés	17.803.902	20.387.869
MENSULA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios e interés	10.656.662	10.857.509
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Venta de derechos fiduciarios e interés	10.653.465	10.854.252
FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	Venta de derechos fiduciarios e interés	10.653.465	10.854.252
UAE DIAN ADMON LOCAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE COLOMBIA	Impuestos	2.431.525	2.840.385
CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S	Intereses a plazo	35.340	-
UAE DIAN ADMON LOCAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE COLOMBIA	Saldo a favor impuesto sobre las ventas y renta	-	3.859
MENSULA S.A.S	Cuentas por cobrar clientes nacionales	-	33.473
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S	Cuentas por cobrar clientes nacionales	-	2.503
FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	Cuentas por cobrar clientes nacionales	-	33.623
CITRUS INMOBILIARIA S.A.S.	Anticipos Proveedores	-	343
Total neto de cuentas por cobrar a septiembre 30 de 2025 y diciembre 31 de 2024		115.461.621	122.016.315

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. El plazo del Lote B4 finaliza en junio de 2026, el Lote B1 y del Lote B5 en agosto 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 y firma de pagarés. Para el negocio del Lote B4, se firmó como garantía pagaré a nombre de Valores Simesa S.A., y en el orden de prevalencia de pagos en caso de default estando en segundo lugar, luego del banco. Para el Lote B5 y B1 se firmó contrato de promesa de compraventa en el mes de agosto de 2024 y en el mes de febrero de 2025 respectivamente, con pagaré y pignoración de derechos como garantías de pago posteriores a las cesiones de derechos fiduciarios acordadas para llevarse a cabo en enero de 2026.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como se muestran a continuación:

A septiembre 30 de 2025:

Propiedades y equipos	Saldo a enero 1, 2025	Movimientos			Saldo a septiembre 30, 2025
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
Equipo de cómputo					
Costo	25.469	-	-	-	25.469
Depreciación acumulada	(20.942)	-	(1.293)	-	(22.235)
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	-	-	(81.150)	27.139
Total depreciación acumulada	(103.762)	-	(1.293)	81.150	(23.905)
Total propiedad y equipo, neta	4.527	-	(1.293)	-	3.234

A diciembre 31 de 2024:

Propiedades y equipos	Saldo a enero 1, 2024	Movimientos			Saldo a diciembre 31, 2024
		Adquisiciones	Gastos depreciación	Bajas	
Equipo de cómputo					
Costo	25.469	-	-	-	25.469
Depreciación acumulada	(19.218)	-	(1.724)	-	(20.942)
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)	-	(1.724)	-	(103.762)
Total propiedad y equipo, neta	6.251	-	(1.724)	-	4.527

NOTA 8. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Las siguientes son las inversiones en subsidiarias de Valores Simesa S.A. al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

30 de septiembre 2025

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%	26.234.730	-	-	(26.234.730)	-
Total inversiones en subsidiarias			26.234.730	-	-	(26.234.730)	-

⁽¹⁾ Para el mes de febrero de 2025 Valores Simesa S.A. firmó promesa de compraventa con Constructora Capital Medellín S.A.S. sobre el Lote B1, por valor de \$37.000.000 que será cancelado en cuatro cuotas de igual valor. La primera cuota se canceló a la firma del contrato, las siguientes se pagan a los 6, 12 y 18 meses después de la firma del contrato. Dado lo anterior se reconoce una cuenta por cobrar y sus respectivos intereses implícitos.

31 de diciembre de 2024

Razón social	País	% de participación	Valor inicial de la inversión	Traslado lotes	Ganancia por método de participación	Retiro de la inversión	Valor final de la inversión
Fideicomiso Lote Distrito Vera B1B2	Colombia	99,50%	24.947.696	-	1.287.034	-	26.234.730
Fideicomiso Lote Distrito Vera B3B4	Colombia	99,50%	24.801.336	-	-	(24.801.336)	-
Fideicomiso B5 Simesa Capital	Colombia	99,50%	33.363.907	-	-	(33.363.907)	-
Total inversiones en subsidiarias			83.112.939	-	1.287.034	(58.165.243)	26.234.730

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.

Valores Simesa S.A. celebró un acuerdo con Constructora Capital Medellín S.A.S., sobre el Lote B5, por lo cual, se constituyó el Fideicomiso B5 Simesa Capital, por la negociación de la venta del Lote y se registró la cuenta por cobrar correspondiente.

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 2024 la administración consideró la necesidad de efectuar un nuevo avalúo técnico para el cierre del periodo al Lote B1.

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 2025 y 2024:

	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024
Impuesto corriente		
Vigencia fiscal	3.685.254	2.572.495
Total de impuesto corriente	3.685.254	2.572.495
Impuesto diferido		
Vigencia fiscal	(3.213.088)	(1.350.592)
Total de impuesto diferido	(3.213.088)	(1.350.592)
Total Impuesto de Renta Modificado	472.166	1.221.903

(1) La tarifa nominal del impuesto sobre la renta utilizadas en Colombia para el año 2025 y 2024 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 para los periodos terminados a 30 de septiembre de 2025 y 2024:

En miles de pesos colombianos		
Conciliación de la tasa efectiva de tributación	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024
Utilidad antes de impuestos	18.668.842	5.881.376
Impuesto aplicable con tasa nominal	(472.166)	(1.221.903)
Gastos no deducibles para la determinación de la ganancia tributable	153.255	213.468
Ingreso neto contable y no fiscal para la determinación de la ganancia tributable	(16.810.856)	(5.796.934)
Otros efectos de la tasa impositiva por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos	(1.066.909)	2.145.896
Total impuesto de renta corriente y diferido	472.166	1.221.903
Tasa efectiva de tributación	2,53%	20,78%

9.4. Impuesto diferido, neto

Resumen

Efecto neto del impuesto diferido

Resumen impuesto diferido en cuentas de balance	Septiembre 30, 2025	Diciembre 31, 2024
Impuesto diferido pasivo	4.339.447	7.552.535
Neto impuesto diferido	4.339.447	7.552.535

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, 2024	Efecto en Estado de Resultados	septiembre 30, 2025
Impuesto diferido pasivo:			
Inversiones al costo amortizado	282	(3.612)	3.894
Inversiones en subsidiarias	1.912.653	1.912.653	-
Cuentas por cobrar	2.767.817	6.229.687	(3.461.870)
Otras cuentas por pagar	2.871.783	(4.925.640)	7.797.423
Total impuesto diferido neto	7.552.535	3.213.088	4.339.447

NOTA 10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

El detalle de prestaciones sociales por pagar es el siguiente:

Beneficios a empleados	Septiembre 30, 2025	Diciembre 31, 2024
Corto plazo		
Vacaciones	30.988	28.628
Cesantías e intereses	7.249	9.100
Prima	2.157	-
Total corto plazo	40.394	37.728
Total beneficios a empleados post empleo, largo y corto plazo	40.394	37.728

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, 2025	Diciembre 31, 2024
Cuentas por pagar	392.013	614.031
Dividendos ⁽¹⁾	120.421	2.498.229
Retenciones y aportes laborales	16.249	9.480
Comisiones y honorarios	22.677	-
Proveedores	14.922	-
Total cuentas por pagar y otros pasivos	566.282	3.121.740

⁽¹⁾ En el mes de marzo de 2025 por autorización de la Asamblea de Accionistas, se trasladó a la reserva para readquisición de acciones \$2.352.123, correspondientes a dividendos considerados prescritos por haber sido decretados hace más de 3 años sin que a la fecha hayan sido reclamados.

NOTA 12. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado es el siguiente:

Capital social	Septiembre 30, 2025	Diciembre 31, 2024
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	36.927.825	36.927.825
Total acciones en circulación	15.855.997	15.855.997
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, 2025	Diciembre 31, 2024
Por apropiación de utilidades líquidas ⁽¹⁾	69.170.816	108.845.003
Reserva para readquisición de acciones ⁽²⁾	76.886.569	4.894.210
Reserva legal ⁽¹⁾	63.866	63.866
Total reservas	146.121.251	113.803.079

⁽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 12 de marzo de 2025, se aprobó trasladar de la cuenta de resultados acumulados por convergencia a las NIIF con motivo de la cesión de los derechos fiduciarios asociados al A16, parte del Lote B6 y el restante del Lote A16, la suma de \$20.271.000 y de la reserva a disposición del máximo órgano social, la suma de \$49.423.000, para constituir la Reserva para Readquisición de Acciones. Durante el mes de septiembre se realizó readquisición de acciones por \$53.764.

NOTA 14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios con corte al 30 de septiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2025	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024
Arrendamientos	-	70.989	-	20.918
Total ingresos de actividades ordinarias	-	70.989	-	20.918

NOTA 15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Gastos generales	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2025	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024
Otros honorarios ⁽⁶⁾	227.050	344.726	84.096	202.670
Impuestos y tasas ⁽²⁾	188.992	2.684.430	56.909	2.407.977
Comisión fiduciaria	170.730	165.885	56.907	52.313
Asesoría jurídica	118.617	133.577	39.539	41.054
Honorarios Revisoría Fiscal y Junta Directiva ⁽¹⁾	112.367	95.187	41.960	36.900
Contribuciones y afiliaciones	98.380	107.324	-	14.394
Gastos de representación ⁽³⁾	42.793	14.067	12.540	1.310
Mantenimiento y reparaciones	40.844	38.942	240	140
Arrendamientos ⁽⁵⁾	27.613	37.635	9.300	12.545
Gastos legales ⁽⁴⁾	13.760	42.128	-	36.762
Servicios de aseo y vigilancia	7.554	7.810	2.634	2.585
Base de datos	5.967	6.063	2.167	2.076
Servicios públicos	4.323	4.520	1.526	1.569
Otros	2.979	83.126	2.885	3.084
Publicidad	1.838	11.012	225	6.953
Transporte	736	1.360	161	372
Multas y sanciones		35.083	-	-
Total gastos administrativos	1.064.543	3.812.875	311.089	2.822.704
Amortización y depreciación				
Depreciación de muebles y equipos	1.293	1.293	431	431
Total amortización y depreciación	1.293	1.293	431	431
Total gastos generales	1.065.836	3.814.168	311.520	2.823.135

⁽¹⁾ Incrementa honorarios por concepto de revisoría fiscal y junta directiva por actualización en los contratos.

⁽²⁾ Impuestos y tasas disminuye por el pago realizado del impuesto predial del Lote B5 y por licencia de construcción en la negociación del Lote B3 en el año 2024.

⁽³⁾ Aumenta los gastos de representación, por reconocimiento de comisiones, publicaciones para la readquisición de acciones y gastos generados para la celebración de la Asamblea del año 2025.

⁽⁴⁾ Disminuye los gastos legales por reconocimientos de pagos notariales en la negociación del lote B3 en el año 2024.

⁽⁵⁾ Para el cuarto trimestre del año 2024 se modifica el contrato de arrendamiento de la oficina por traslado de esta, generando una disminución en el rubro.

⁽⁶⁾ Disminuyen otros honorarios por el pago de expensas de curaduría realizado en el año 2024 del Lote B3.

NOTA 16. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los gastos por beneficios a los empleados incurridos durante los períodos terminados a septiembre de 2025 y 2024 se detallan como sigue:

Gastos por beneficios a los empleados	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2025	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2025
Salario integral	251.225	228.312	86.610	81.540
Sueldos	72.780	67.438	21.863	22.479
Aportes por pensiones	31.142	29.250	10.383	9.776
Aportes caja compensación familiar, ICBF y SENA	19.478	18.738	6.492	6.113
Vacaciones	15.854	24.627	4.687	4.955
Aportes por salud	15.456	14.507	5.153	4.852
Cesantías	6.473	6.094	2.158	2.031
Prima legal	6.473	6.094	2.158	2.031
Otros beneficios a empleados	1.298	1.187	431	416
Intereses sobre cesantías	777	61	259	20
Total gastos laborales	420.956	396.308	140.194	134.213

NOTA 17. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

Los ingresos y gastos financieros incurridos en septiembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

Ingresos y gastos financieros	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2025	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024
Ingresos financieros ⁽²⁾	3.344.026	2.437.361	1.353.715	1.108.893
Intereses Implícitos ⁽¹⁾	16.810.851	5.723.267	5.296.231	3.484.760
Total ingresos financieros	20.154.877	8.160.628	6.649.946	4.593.653
Costos financieros	(1.475)	-	(493)	-
Otros intereses	(35)	(56.885)	(1)	-
Pérdida en rendimientos de instrumentos financieros	-	(1.534)	-	(553)
Total gastos financieros	(1.510)	(58.419)	(494)	(553)
Utilidad en venta de inversiones	-	-	-	-
Ingresos financieros, netos	20.153.367	8.102.209	6.649.452	4.593.100

⁽¹⁾ Los intereses implícitos se dan como fruto de la negociación de los Lotes B1, B4, B5 y B6, señalados en la **NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR Y OTROS DEUDORES**. Al mes de septiembre de 2025, se generaron intereses en la negociación de estos lotes reconocidos en el estado de resultados.

⁽²⁾ Corresponde a los rendimientos del dinero invertido en fondos de inversión colectiva y otras inversiones de capital por \$3.305.324, cuya rentabilidad ha aumentado por mayores tasas de interés, intereses de plazo del Lote B5 por \$35.340 y a los rendimientos generados de las cuentas bancarias por \$ 3.362.

Otros ingresos

Otros ingresos	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2025	Trimestre julio 1 a septiembre 30, 2024
Recuperación gastos de nómina	-	-		
Otros ingresos	2.267	1.918.654	1	1.918.651
Total otros ingresos	2.267	1.918.654	1	1.918.651

NOTA 18. 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 2025, fueron aprobados por la Junta Directiva el día 23 de octubre de 2025.

Después de la fecha de corte y hasta su publicación no se han presentado hechos relevantes que impliquen ajustes o revelaciones adicionales a los estados financieros.