

INFORME DE GESTIÓN

AÑO 2025

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 2025, según lo ordenado por los Estatutos Sociales.

1. ENTORNO ECONÓMICO

En 2025, la economía colombiana mostró una recuperación gradual frente al débil desempeño de 2024. El crecimiento del PIB se ubicará alrededor del 2,5%, impulsado principalmente por el consumo de los hogares y una mejor dinámica del sector servicios, aunque con una inversión aún contenida y un desempeño desigual entre sectores productivos. La actividad económica se vio favorecida por la moderación de la inflación y un entorno financiero algo menos restrictivo, aunque persisten riesgos asociados a la incertidumbre fiscal y regulatoria.

La inflación continuó su tendencia descendente, cerrando el año en 5,1%, prácticamente igual al registro de 2024 y muy por encima de la meta del 3% del Banco de la República. Este comportamiento estuvo influenciado por menores presiones en la inflación básica, aunque persistieron incrementos en alimentos y algunos precios regulados. En este contexto, el Banco de la República mantuvo una política monetaria prudente, con tasas de interés que comenzaron a reducirse de manera gradual, buscando consolidar una menor inflación sin comprometer la estabilidad macroeconómica.

El mercado laboral presentó un desempeño favorable. La tasa de desempleo se redujo y cerró el año en niveles que estarán cercanos al 8%, uno de los registros más bajos de las últimas décadas. La creación de empleo estuvo liderada por sectores como la industria manufacturera, la administración pública, la educación, la salud y las actividades de alojamiento y servicios de comida, lo que permitió compensar la menor dinámica de otros sectores y mejorar los niveles de ocupación, aunque persisten desafíos estructurales en informalidad y productividad.

A pesar del buen desempeño de estos indicadores, se prevé que el incremento de 23,7% en el salario mínimo para 2026 decretado por el gobierno, genere fuertes presiones inflacionarias acompañadas de un aumento en la informalidad y mayores cifras de desempleo.

En 2025 el sector de la construcción mostró señales mixtas. Mientras las ventas de vivienda nueva registraron un crecimiento cercano al 10%, reflejando una recuperación de la demanda apoyada en mejores condiciones de financiamiento, las iniciaciones de obra continuaron cayendo de forma significativa, lo que redujo la oferta futura y evidenció la

cautela de los constructores frente al entorno económico y regulatorio. Esta divergencia plantea retos para la sostenibilidad del sector en el mediano plazo, especialmente en términos de generación de empleo e inversión.

De cara a 2026, la economía colombiana enfrentará retos relevantes, entre ellos la lucha por contener la inflación, la sostenibilidad de las finanzas públicas, la recuperación de la inversión privada y el impacto de un entorno político preelectoral que podría incidir sobre las expectativas de los agentes económicos. La capacidad del país para mantener la estabilidad macroeconómica y fortalecer la confianza será determinante para sostener el crecimiento y avanzar en la reactivación del aparato productivo.

2. RESULTADOS DEL EJERCICIO Y ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Durante 2025, Valores Simesa cerró la negociación del Lote B1 con Constructora Capital Medellín S.A.S y recibió oportunamente los pagos correspondientes a los demás negocios, lo que permitió avanzar en el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Compañía.

La promesa de compraventa firmada en febrero por el Lote B1, unido a las ventas de años anteriores y a los rendimientos del portafolio de inversiones por \$3.894 millones, permitieron cerrar el ejercicio con una utilidad neta de \$26.565 millones y una posición de caja superior a los \$20.089 millones que posibilita dar continuidad a los procesos de readquisición de acciones como un mecanismo eficiente de retorno de capital a los accionistas y de fortalecimiento de la estructura accionaria.

Al 31 de diciembre de 2025, los activos de la Compañía totalizaron \$131.086 millones, representados principalmente por la liquidez previamente mencionada, depositada en su mayoría en fondos de inversión colectiva, y por las cuentas por cobrar a desarrolladores, que ascendieron a \$108.454 millones.

En cuanto al pasivo, la Compañía continúa sin ningún tipo de obligación con el sistema financiero. El saldo de \$7.095 millones al cierre de 2025 se explica principalmente por el saldo de impuestos corrientes y diferidos por pagar, así como de los dividendos pendientes de cobro.

Previa autorización de la Asamblea de Accionistas, entre los meses de septiembre y octubre se adelantó el proceso de readquisición de acciones, mediante el cual se readquirieron 5.767.778 acciones a un precio unitario de \$11.250, para una suma total pagada de \$64.887.502.500 y un nuevo número de acciones en circulación de 10.088.219. Con este resultado, a lo largo de su historia Valores Simesa ya supera los \$300.000 millones entregados a los accionistas vía readquisición de acciones, lo que refleja la disciplina financiera de la Compañía y su enfoque en la optimización del retorno para los accionistas, en un contexto de madurez del proyecto corporativo.

Finalmente, como consecuencia de lo anterior, el patrimonio de la Compañía cerró el año 2025 en \$123.991 millones, lo que representa una disminución del 24% frente a 2024, año en el que ascendió a \$162.313 millones.

3. ÁREA DE NEGOCIOS

En 2025, a pesar de las incertidumbres políticas y macroeconómicas, el desarrollo inmobiliario y los procesos constructivos en Ciudad del Río continuaron avanzando a buen ritmo, consolidándose como el proyecto de renovación urbana más relevante de los últimos años en Medellín.

Este contexto permitió que, tras una convocatoria dirigida a las principales constructoras y fondos de inversión inmobiliaria, y mediante un proceso liderado por el Comité Inmobiliario de Valores Simesa, se lograra el cierre de la venta del Lote B1 en Ciudad del Río a Constructora Capital Medellín S.A.S. La propuesta contempla el desarrollo de un proyecto de vivienda con destacadas características arquitectónicas y urbanísticas, alineado con el ya exitoso concepto de Distrito Vera, y un valor de \$37.000 millones ofertados por el lote, pagaderos en cuatro cuotas semestrales iguales.

En relación con las negociaciones realizadas en años anteriores, los flujos de pago acordados contractualmente se cumplieron sin contratiempos, lo que permitió acumular la caja necesaria para llevar a cabo el proceso de readquisición de acciones ya mencionado y abrir la posibilidad de adelantar un nuevo proceso en 2026, sujeto a la decisión de la Junta Directiva y a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

Para 2026, los objetivos de la Compañía se centran en el seguimiento de las negociaciones vigentes y en la adecuada administración de la cartera, lo que incluye la evaluación de alternativas para el descuento de flujos, con el fin de agilizar el retorno de capital a los accionistas en la medida en que las condiciones financieras lo permitan.

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. A la fecha se encuentra pendiente que el Consejo de Estado resuelva el recurso de apelación interpuesto frente la sentencia de primera instancia proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, lo cual se estima podría tardar un año.

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 2025, 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 transmitió 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 no se realizaron operaciones con partes relacionadas.

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. El día 13 de marzo de 2026, se recibió el requerimiento de la Superintendencia Financiera de Colombia con radicado N° 2026035269-004-000, luego de dar respuesta a un requerimiento inicial emitido el 19 de febrero de 2026 y las aclaraciones requeridas de forma posterior, hasta el 12 de marzo de 2026. La administración de la Sociedad decidió atender las sugerencias de la Superintendencia Financiera de Colombia y efectuar las reclasificaciones en los Estados Financieros y sus notas de revelación relacionados con la prescripción de los dividendos.

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 2025:

- 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, marzo de 2026.

El anterior informe fue acogido integralmente por la Junta Directiva en su reunión del 16 de marzo de 2026, según acta N° 173.