

INFORME FINANCIERO ANUAL 2023

EL FONDO MUTUO DE INVERSIÓN DE LA FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. “FINDETER”– FINDAHORRO

Contenido

1. ASPECTOS GENERALES	3
1.1. Objetivo	3
1.2. Junta Directiva	3
1.3. Superintendencia Financiera de Colombia	4
1.4. Revisoría Fiscal	5
1.5. Gerencia y Representación Legal	5
1.6. Estado de cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y derechos de autor	5
1.7. Operaciones de FINDAHORRO según el Art. 446 del Código de Comercio	5
1.8. Desempeño del Sistema de Control Interno	6
1.9. Administración	6
1.10. Afiliados	7
1.11. Gestión 2022	7
2. ESTRUCTURA FINANCIERA DEL FONDO	9
2.1. Activo	9
2.2. Pasivo	13
2.3. Patrimonio	14
2.4. Ingresos	14
2.5. Gastos	15
2.6 Utilidad y Rentabilidad	17
2.7. Indicadores	¡Error! Marcador no definido.

INFORME FINANCIERO ANUAL 2023

FONDO MUTUO DE INVERSIÓN DE LA FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDAHORRO

En cumplimiento de la Ley 222 de 1995 y del mandato previsto en el literal M del artículo 47 de los Estatutos del Fondo, la Junta Directiva y la Gerencia dan a conocer a la Asamblea de Afiliados los resultados financieros a 31 de diciembre de 2023.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. Objetivo

El Fondo Mutuo de Inversión de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.- FINDAHORRO es una entidad con personería jurídica, de carácter privado, sin ánimo de lucro, constituido mediante Acta Orgánica del 31 de octubre de 1991 con aportes de los empleados y contribuciones de FINDETER, que está regulado por disposiciones legales y reglamentarias expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Su objeto principal es el fomento del ahorro con la contribución de la Empresa y la participación de los empleados para orientarlo a la inversión y al otorgamiento de créditos a los Afiliados.

1.2. Junta Directiva

La Junta Directiva encargada de la dirección y administración de FINDAHORRO y al 31 de diciembre de 2023, estuvo conformada por los siguientes miembros:

REPRESENTANTES	PRINCIPAL	SUPLENTE
Por la Administración	LEONARDO FABIO RAMOS L. Economista Vicepresidente de Riesgos	FREDY VIVAS H. Economista Profesional Vicepresidencia Comercial MIGUEL TRIANA DELGADO Administrador de Empresas Director de Cartera
Por los Afiliados	LUIS ALBERTO MARCELO M. Contador Público Profesional Dirección de Contabilidad SANDRA FLOREZ VALENCIA Contadora Pública Profesional Dirección de Cartera	HERNAN MAURICIO ALEAN S. Ingeniero Civil Profesional Vicepresidencia Comercial
Quinto Director	JAIME FLOREZ GRANADOS Administrador de Empresas Oficial de Cumplimiento	SYLVIA BAQUERO SAMPEDRO Abogada Jefatura de Contratación Derivada

En el mes de junio, se retiró de la Junta el Dr. Juan Galván Higuera por renuncia a Findeter.

1.3. Superintendencia Financiera de Colombia

Al 31 de diciembre de 2022, el activo del Fondo fue de \$12.550 millones, suma superior a 4.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), por esta razón FINDAHORRO fue clasificado como VIGILADO por la Superintendencia Financiera de Colombia para el año 2023.

1.4. Revisoría Fiscal

En la Asamblea General del 17 de marzo de 2022, se eligió a la firma MARIN & CARDENAS para efectuar la revisoría y el control de los estados financieros, por dos períodos fiscales que finalizan en el año 2024.

1.5. Gerencia y Representación Legal

Berenice Martínez Quintero y Ana Victoria Soto, desempeñaron el cargo de Representante Legal principal y suplente respectivamente de FINDAHORRO.

1.6. Estado de cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y derechos de autor

El *software* que se utiliza en la Gerencia y la administración financiera y contable del Fondo cuenta con la licencia requerida.

El Fondo está cumpliendo con lo dispuesto en la Ley 603/2000 sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

1.7. Operaciones de FINDAHORRO según el Art. 446 del Código de Comercio.

A FINDAHORRO no le aplica el numeral 3 del artículo 446 del Código de Comercio, en sus diferentes ordinales, considerando que:

- a) Findahorro no cuenta con personal vinculado laboralmente. Su vinculación es por contrato de prestación de servicios y ellos cumplen con el pago de seguridad social. Los cargos contratados de esta manera son: Gerente, dos (2) asistentes, Contador y Revisoría Fiscal.
- b) No se contratan asesores o gestores para adelantar estudios y/o tramitar asuntos ante entidades públicas o privadas.
- c) No efectúa transferencia de bienes a título gratuito a ninguna persona natural o entidad.
- d) No realiza gastos de propaganda ni de relaciones públicas.
- e) No posee bienes en el exterior ni obligaciones en moneda extranjera.
- f) No tiene inversiones de capital ni de carácter permanente en otras sociedades, nacionales o extranjeras. Lo aquí mencionado no hace referencia al portafolio de inversiones.

1.8. Desempeño del Sistema de Control Interno

De acuerdo con las políticas definidas se continuó con las actividades de monitoreo sobre los diferentes elementos que conforman el sistema de control interno:

- Ambiente de control
- Sistemas de administración de riesgos
- Gestión en información y comunicación
- Gestión en áreas especiales: contable y tecnológica
- Matriz de control al plan de acción

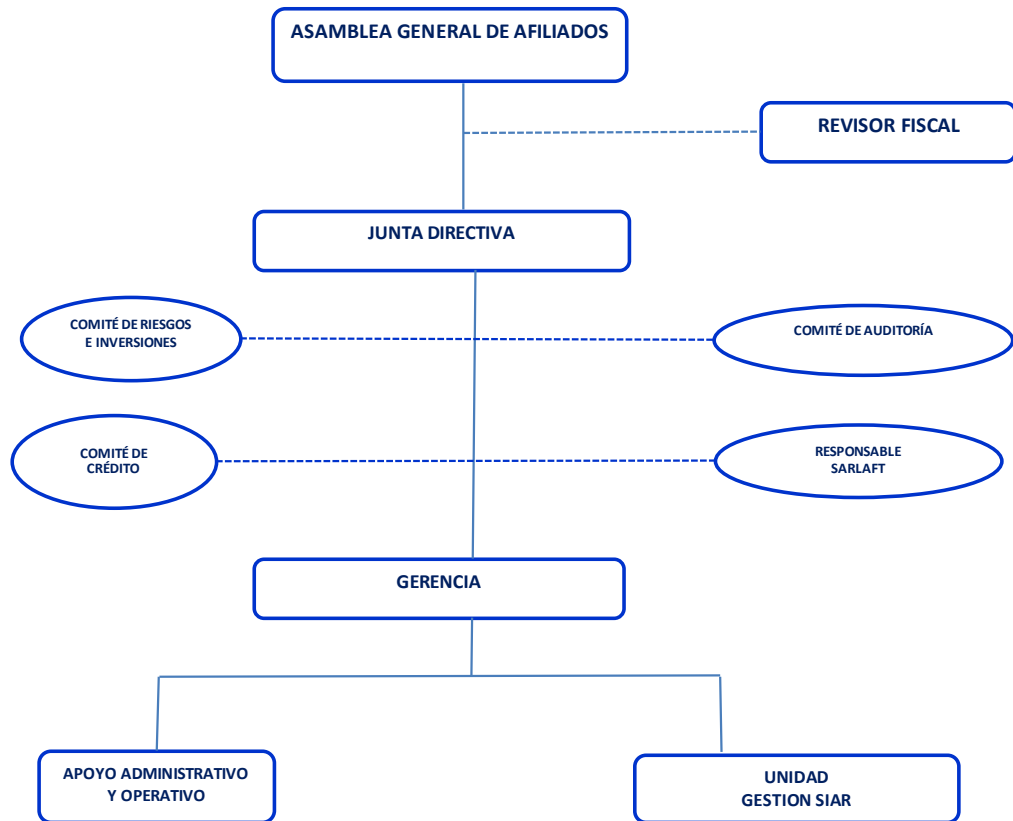
Con respecto a los documentos que conforman las políticas fijadas por FINDAHORRO sobre gestión de información, de comunicación, contable y de tecnología, se revisaron y realizaron las actualizaciones que se consideraron pertinentes y que se encontraban dentro del plan de monitoreo del año 2023, sin que se presentaran observaciones relevantes.

El Comité de Auditoría tuvo conocimiento de las actividades que se desarrollaron en materia de control interno y la firma de Revisoría Fiscal adelantó la evaluación independiente la cual concluyó que el sistema de control interno de Findahorro se ha gestionado de una manera adecuada.

1.9. Administración

El esquema de administración de FINDAHORRO vigente es el siguiente:

- ✓ El Comité de Inversiones y Riesgos estuvo conformado por Fredy Vivas, Miguel Triana y Hernán Alean.
- ✓ El Comité de Auditoría estuvo conformado por: Leonardo Fabio Ramos, Jaime Flórez y Sylvia Baquero.
- ✓ El Comité de Préstamos estuvo conformado por Sandra Flórez, Luis Alberto Marcelo y Hernán Alean.
- ✓ Responsable Sarlaft: Jaime Flórez Granados.



1.10. Afiliados

Durante la vigencia del 2023 se presentaron setenta (70) afiliaciones y cuarenta (40) retiros. De los cuales veintiséis (26) fueron voluntarios y el resto por terminación de contrato. El Fondo cerró con cuatrocientos ochenta y seis (486) afiliados.

1.11. Gestión 2023

Durante esta vigencia, FINDAHORRO desarrolló los siguientes proyectos:

- ✓ Sistema Integral Administración de Riesgos – SIAR
 - Se realizaron cuatro (4) mesas de trabajo con la Junta Directiva con el fin de analizar cada uno de los componentes del SIAR.

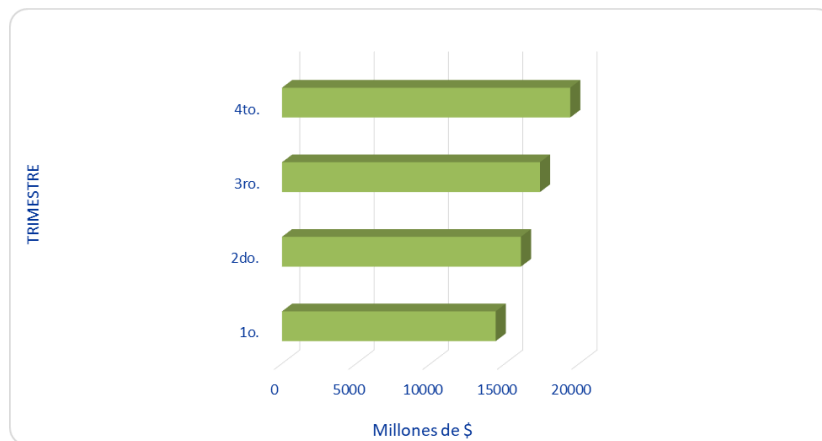
- Se terminó y aprobó por parte de la Junta Directiva el documento Manual de SIAR, el cual contiene: a) Marco de apetito al riesgo, b) Gestión del riesgo integral, c) Gestión del riesgo de crédito, Gestión del Riesgo y Liquidez, d) Gestión de Riesgo operativo y e) indicadores apetito de riesgo.
 - La Superintendencia Financiera de Colombia aprobó el SIAR del Fondo sin ninguna observación.
 - Se realizaron los seguimientos mensuales requeridos por la Superfinanciera Financiera de Colombia a cada uno de los componentes (Riesgo operativo, crédito, liquidez y mercado)
- ✓ Actualización de Procesos, Riesgos y Controles
- Se revisaron los procesos del Fondo. Se definieron nuevos riesgos por procedimientos y definición de controles.
- ✓ Pruebas Contingencia Asistente
- En mes de octubre se realizaron las pruebas de contingencia de asistencia de gerencia de manera exitosa.
- ✓ Plan Estratégico
- Se realizó encuesta a los afiliados, Junta Directiva, Revisoría Fiscal y grupo de desarrollo tecnológico.
 - Diagnóstico del Fondo

2. ESTRUCTURA FINANCIERA DEL FONDO

2.1. Activo

Al cierre de 2023, el activo del Fondo ascendió a \$19.392 millones que frente al 2022 representó un crecimiento del 54,5%. Este comportamiento es mayor al observado en el período anterior, debido al ingreso y aporte de nuevos colaboradores a Findeter. El activo creció en todos los trimestres, en un promedio del 11,5%.

Gráfica 1. Comportamiento del activo por trimestre



El 68,3% del activo corresponde a inversiones en renta fija, el 18,6% a Fondos de Inversión Colectiva, el 11,4% corresponde a cartera de créditos con afiliados, el 1,5% corresponde a inversiones en renta variable y el 0,2% restante corresponde al disponible.

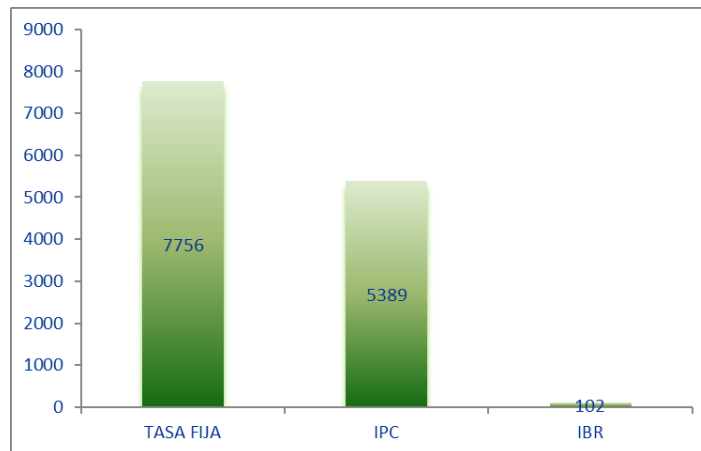
Tabla 1. Comparación Activos 2023-2022

DESCRIPCION	2023	2022	CRECIMIENTO/ DECRECIMIENTO
Renta Fija	13.247	8.035	65%
Carteras Colectivas	3.612	2.011	80%
Cartera (sin provisiones)	2.207	1.704	30%
Renta Variable	282	162	74%
Cuentas por cobrar	6	3	122%
Disponible	38	636	-94%
TOTAL	19.392	12.550	54,5%

Millones de \$

De acuerdo con las instrucciones y estrategia del Comité de Inversiones y Riesgos, durante 2023 se realizaron inversiones en **renta fija** indexadas a IPC, IBR y tasa fija.

Gráfica 2. Distribución inversiones



En la distribución de inversiones del Fondo por tipo de emisor, se destaca que el 83% estaba colocado en CDT's (\$11.053 millones) y en Bonos Pensionales el 17% (\$2.194 millones), distribuidos en diferentes emisores del sector financiero y real así:

Tabla 2. Inversión por emisor

POR EMISOR		
EMISORES	VLR MERCADO	PARTICIPACION
MINHACIENDA	2.194	17%
BANCO DE CIO EXTERIOR DE COLOM	1.888	14%
BANCO BBVA COLOMBIA	1.821	14%
BANCO FALABELLA S.A.	1.388	10%
BANCO POPULAR S.A.	1.240	9%
BANCO DAVIVIENDA S.A.	1.110	8%
FINDETER S.A.	1.019	8%
BANCO COOMEVA S.A.	716	5%
ISA INTERCONEXION ELECTRICA	508	4%
BANCOLOMBIA S.A.	452	3%
BANCO FINANDINA S.A.	306	2%
ISAGEN	256	2%
GRUPO DE INVERSIONES SURA	203	2%
CODENSA S.A. E.S.P.	145	1%
TOTAL PORTAFOLIO	13.247	100%

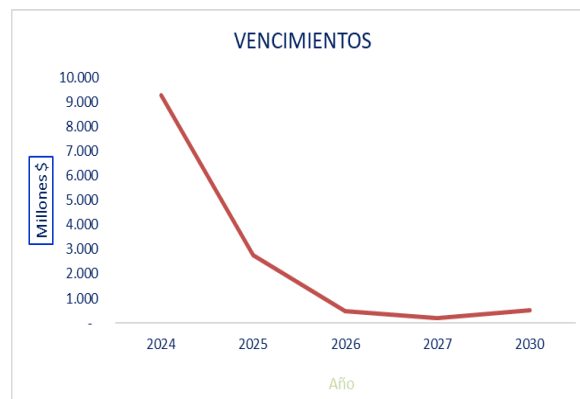
El perfil de vencimientos de las inversiones de **renta fija** es el siguiente:

Tabla 3. Vencimientos por año

AÑO	VALOR EN MILLONES
2024	9.272
2025	2.769
2026	496
2027	202
2030	508

Se destaca que los vencimientos están concentrados en el año 2024 y 2025.

Grafica 3. Vencimientos por año



Las inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (FIC) cerraron en \$3.612 millones. Actualmente, el Fondo trabaja con tres Comisionistas de Bolsa (Credicorp Capital, Corredores Davivienda y Global Securities) y con Fiduciaria Bancolombia. El saldo del activo en estos fondos a 31 de diciembre fue el siguiente:

Tabla 4. Comisionistas/Fiduciaria

CARTERA COLECTIVA	VALOR
CREDICORP CAPITAL	2.831
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	387
CORREDORES DAVIVIENDA	383
GLOBAL SECURITIES	11
TOTAL	3.612

En millones de pesos

El 50% de las inversiones en FIC se encuentran en Fonval Fondo de Valores, Fondo Abierto de Corredores Davivienda con el 28,3% y en Fiduciaria Bancolombia se tenía el 10,7%.

Tabla 5. Inversiones en Carteras Colectivas

CARTERA COLECTIVA	VALOR DE CIERRE	COMISIONISTA
Credicorp Capital - Fonval Fondo de Valor	1808	CREDICORP CAPITAL
Credcorp Capital - Inmoval	383	CREDICORP CAPITAL
Fiduciaria Bancolombia	387	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA
Fondo Abierro Interés	1023	CORREDORES DAVIVIENDA
Global Securities (Interbolsa Credit)	11,4	GLOBAL SECURITIES
TOTAL	3.612	

En millones de pesos

Por su parte, las inversiones en renta variable, al cierre de la vigencia estaban conformadas y valoradas así:

Tabla 6. Inversiones Renta Variable

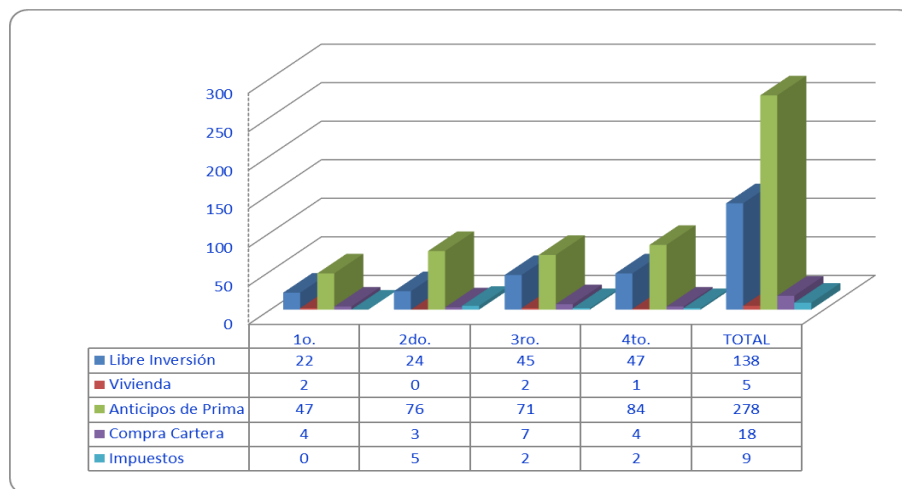
ACCION	No. Acciones	Valor Mercado
Patrimonio Estrategia Inmobiliaria -PEI	42	273
Bancoldex	5.024	8,7
Colpatria	2.965	0,3
TOTAL	8.031	282

En millones de pesos

De otra parte, la cartera de créditos neta del Fondo ascendió a \$2.207 millones, de los cuales \$1.843 millones (84%) corresponden a créditos de libre inversión, anticipos de prima legal y extralegal y compra de cartera. El restante por valor de \$365 millones corresponde a créditos de vivienda.

Durante 2023 se aprobaron cuatrocientos cuarenta y ocho (448) operaciones de crédito, por un valor de \$3.008 millones. Los créditos de anticipos de prima fueron los que más se realizaron, seguidos de los créditos de libre inversión.

Grafica 4. Número de operaciones por línea de crédito



2.2. Pasivo

El pasivo del Fondo fue de \$19.384 millones, con un crecimiento del 54,6% respecto al 2022. Está conformado por aportes afiliados (\$10.290 millones) que representan el 53,1% de los aportes, seguido por contribución de la empresa (\$3.865 millones) que corresponden al 19,9% del total, contribución por consolidar el 15,6% (\$3.024 millones), entre otros.

El monto por distribuir del Fondo de Perseverancia fue de \$35 millones, con un decrecimiento 67% frente al 2022, originado en el menor número de retiros voluntarios de afiliados sin terminar el proceso de consolidación.

Tabla 7. Pasivo

PASIVO	2023	2022	CRECIMIENTO/ DECRECIMIENTO
Aporte Afiliados	10.290	6.814	51%
Aporte Empresa	3.865	3.521	10%
Contribución por Consolidar	3.024	1.596	89%
Utilidades Reinvertidas	217	243	-11%
Aportes Extraordinarios	150	184	-18%
Rendimientos decretados por pagar	1.678	81	0%
Fondo de Perseverancia	58	58	0%
Fondo de Perseverancia por distribuir	35	21	67%
Otros pasivos	57	16	256%
Retención en la Fuente	9	6	43%
TOTAL	19.383	12.541	54,6%

En millones de pesos

2.3. Patrimonio

El patrimonio del Fondo se encuentra discriminado así:

Tabla 8. Composición Patrimonio

RUBRO	2023	2022
Valorización o Desvalorización Patrimonio	8,6	8,6
Reserva estabilización rendimientos	0	0
TOTAL	8,6	8,6

En millones de pesos

2.4. Ingresos

Durante el 2023, los ingresos crecieron un 189%. El principal ingreso fue renta fija y/o carteras colectivas, seguido por otros intereses préstamos.

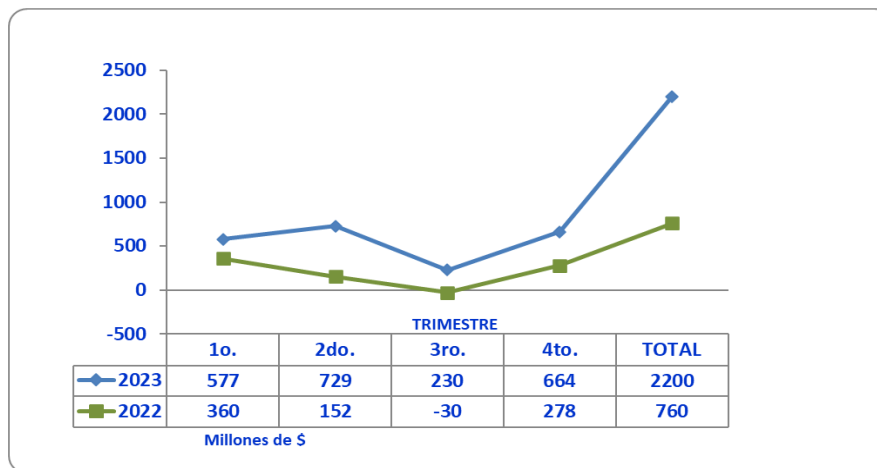
Tabla 9. Ingresos

RUBRO	2023	2022	CRECIMIENTO/ DECRECIMIENTO
Renta Fija y/o Carteras Colectivas	1.910	504	279%
Intereses Préstamos	275	178	54%
Otros Ingresos	1	72	-99%
Utilidad o Pérdida Venta Inversiones	14	6	133%
TOTAL	2.200	760	189%

En millones de pesos

El comportamiento trimestral del ingreso comparando con el de 2022 se muestra a continuación:

Grafica 5. Comportamiento del ingreso



2.5. Gastos

Dentro de los gastos, se tiene el rubro de desvalorización de inversiones que para esta vigencia presento el siguiente comportamiento:

Tabla 10. Desvalorización inversiones

RUBRO	2023	2022	CRECIMIENTO/ DECRECIMIENTO
Desvalorización inversiones	91	342	-73%

En millones de pesos

Las desvalorizaciones de inversiones siguen marcadas por el comportamiento de los títulos inmobiliarios Patrimonio Estratégico PEI e Inmoval. A pesar de que decrece en un 73% respecto de 2022, se generó una desvalorización acumulada de \$91 millones en 2023.

Este comportamiento se origina con la entrada en vigor, el 1 de junio de 2021 de la Circular Externa 006 de la Superintendencia Financiera de Colombia que introdujo un cambio de valoración para los fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos o títulos producto de titularización de activos, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores. Esta directriz obligó a reflejar o valorar estos portafolios con el promedio de negociación del último mes y no con el valor de unidad, como se hacía hasta el 31 de mayo de 2021. Adicional a lo anterior, durante 2022, los títulos del PEI pasaron de la rueda de Renta Fija a la de Renta Variable, generando volatilidad en esta cuenta.

Los gastos operacionales de FINDAHORRO fueron de \$270 millones, con un crecimiento del 33% con respecto al año 2022.

Tabla 11. Gastos Operacionales

RUBRO	2023	2022	CRECIMIENTO/ DECRECIMIENTO
Honorarios Administración	143	112	28%
Industria y Comercio	31	11	182%
Revisoria Fiscal	20	20	0%
Mantenimiento Software	20	10	100%
Proyecto SIAR	18	13	38%
Otros gastos	18	24	-25%
Contribución Superfinanciera	11	9	22%
Asamblea	9	4	125%
TOTAL	270	203	33,0%

En millones de pesos

A continuación, se hace un breve resumen de los gastos más relevantes:

1. Honorarios (\$143 millones) representan un 53% de los gastos y corresponde a los pagos realizados al Gerente, Contador y asistentes técnico y Administrativo de Gerencia. Debido a la carga de trabajo del Fondo, se contrató por servicios a una persona para apoyar el proceso de aportes y créditos.

2. Industria y Comercio (\$31 millones), representan el 11% de los gastos. Su incremento obedece aumento de los ingresos.
3. Revisoría Fiscal (\$20 millones) representan el 10% de los gastos y corresponde al pago que se realiza a la firma de Revisoría Fiscal.
4. Mantenimiento Software web (\$20 millones) representa el 7% de los gastos y corresponde al mantenimiento del aplicativo del fondo y página web. Este mantenimiento se paga proporcionalmente al activo del fondo y a ello se debe su incremento en un cien por ciento.
5. Proyecto SIAR (\$18 millones) representan el 7% de los gastos y corresponde a los pagos realizados por el estudio sobre el Sistema de Administración de Riesgos y a la elaboración de los informes requeridos por la Junta Directiva y la Superintendencia Financiera de Colombia durante el segundo semestre de 2023.
6. Contribución Superintendencia Financiera de Colombia (\$11 millones) representan el 4% de los gastos y se origina por ser una entidad vigilada.
7. Otros gastos (\$18 millones), representan el 7% de los gastos. Dentro de este rubro los principales gastos están relacionados con útiles y papelería, elementos de cafetería, mantenimiento de equipos, depreciación, comisión por transferencias bancarias, transporte, entre otros.

2.6 Utilidad y Rentabilidad

De los nueve (9) Fondos Mutuos con activos superiores a \$10.000 millones y menores de \$21.000 millones para la vigencia analizada, todos presentaron utilidad en sus estados financieros.

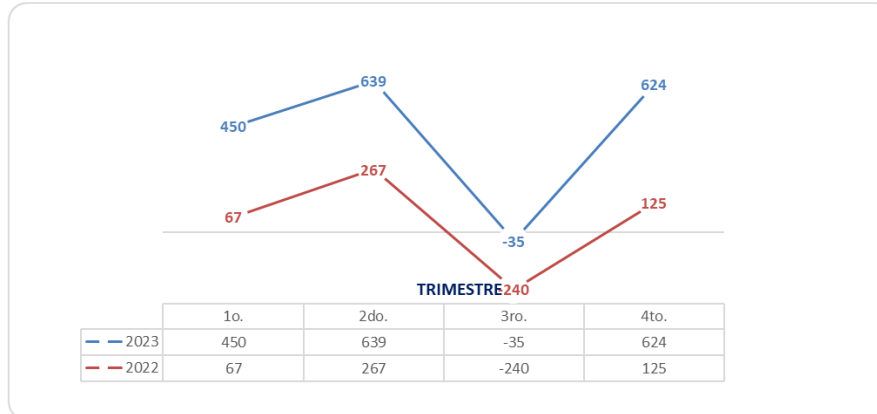
La utilidad neta anual del Fondo fue de \$1.678 millones, con un crecimiento del 765,9% frente al 2022. La rentabilidad efectiva del activo del Fondo fue del 8,7%.

Tabla 12. Utilidad o Pérdida

RUBRO	2023	2022	CRECIMIENTO/ DECRECIMIENTO
Utilidad o Perdida	1.678	219	765,9%

En millones de pesos

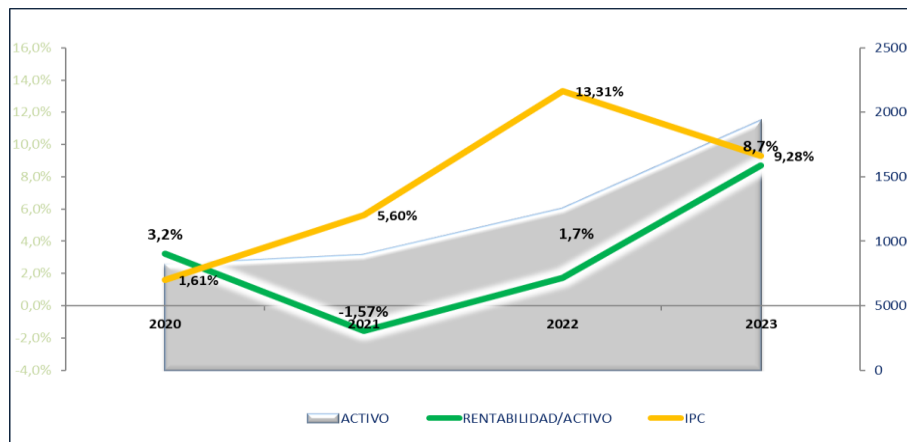
Grafica 6. Comportamiento de la Utilidad



Millones de \$

La rentabilidad histórica del Fondo es la siguiente:

Grafica 7. Rentabilidad frente al activo



El valor de cierre de la unidad del Fondo fue de \$1.336, 41 y el dividendo por unidad a distribuir es de \$153,20

2.7. Indicadores

En cumplimiento del artículo 291 del Código de Comercio la Junta Directiva y la Gerencia del Fondo hacen una explicación de los índices liquidez, rendimiento y solvencia.

Tabla 13. Indicadores

INDICES	2023	2022
LIQUIDEZ	100,09%	100,07%
SOLVENCIA	0,04%	0,1%
RENDIMIENTO	8,65%	1,75%

La liquidez del Fondo compara el activo frente al pasivo del Fondo. El índice de solvencia utilizado en este análisis es el resultante de dividir el patrimonio entre el activo. El índice de rendimiento relaciona la utilidad neta con el activo promedio del Fondo.

En el siguiente cuadro se muestran las inversiones clasificadas por el número de días restante al vencimiento contado a partir del cierre del mes de diciembre. En el caso de las acciones y teniendo en cuenta que se pueden vender en cualquier momento (excepto para las acciones de ninguna bursatilidad) los días de vencimiento son cero (0).

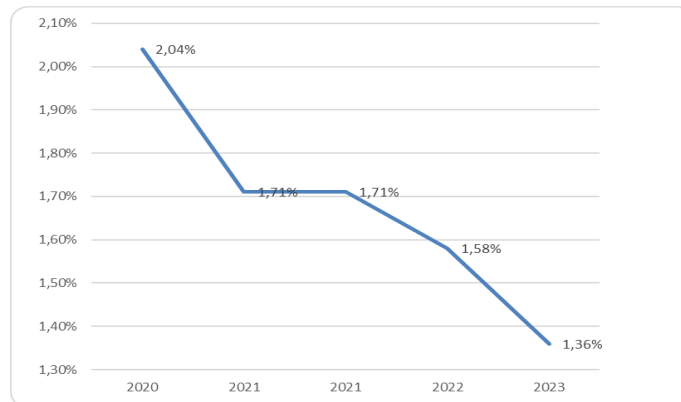
Tabla 14. Vencimientos

CONCEPTO	VALOR EN MILLONES DE \$	DIAS AL VENCIMIENTO	PARTICIPACIÓN
DISPONIBLE	38	0	9,1%
RENTA VARIABLE	282	0	67%
FONDO DE VALORES A LA VISTA	3217	31-60	767%
BONOS - CDT'S	404	61-90	96%
BONOS - CDT'S	2771	91-180	661%
BONOS - CDT'S	6098	181-360	1454%
BONOS - CDT'S	3975	Mas de 361	947%
CARTERA COLECTIVA INMOVAL, INTERBOLSA CREDIT	393	Mas de 361	94%

La mayoría de las inversiones están a más de 361 días al vencimiento (35%), seguidas por los fondos de valores a la vista (19%).

El comportamiento histórico del indicador de gasto ha sido el siguiente:

Grafica 8. Indicador de gastos



El indicador de gastos termino en 1,36%, valor por debajo del 2,15% aprobado por la Asamblea para la vigencia 2023.


MIGUEL TRIANA DELGADO

Presidente Junta Directiva


BERENICE MARTINEZ QUINTERO

Gerente FINDAHORRO