



## ***Financiera de Desarrollo Territorial S. A. - Findeter***

*Informe 3T-2017*  
**AUDITADOS**

*Informe por el periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2017*  
*Información intermedia.*  
*Bajo Normas de Contabilidad de Información Financiera Adoptadas en Colombia (NCIF)*

*(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos excepto número de acciones)*



---

## II. Notas a los Estados Financieros- FINDETER

### 1. Entidad que reporta

La Financiera de Desarrollo Territorial S. A., Findeter S. A. (la Financiera o Findeter S. A.), fue constituida por escritura pública número mil quinientos setenta (1.570) de fecha mayo catorce (14) de mil novecientos noventa (1990), con autorización de funcionamiento expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 3354 de septiembre 17 de 1990. Findeter es una sociedad anónima de economía mixta constituida bajo las leyes de la Republica de Colombia con domicilio principal en Bogotá en la Calle 103 No. 19 - 20, organizada como un establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público del Gobierno Colombiano, sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. Su principal accionista es el Gobierno Nacional de Colombia a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público con un 92.55% de participación.

El objeto social de Findeter es la promoción del desarrollo regional y urbano, mediante la financiación y asesoría principalmente a los municipios y departamentos de Colombia en lo referente a diseño, ejecución y administración de proyectos o programas de inversión, en proyectos tales como construcción, ampliación y reposición de infraestructura en los sectores de agua potable, vías de transporte, planteles educativos, instalaciones deportivas, hospitales y servicios de salud, etc.; igualmente la ejecución de aquellas actividades que por disposición legal le sean asignadas o las que el Gobierno Nacional le atribuya. Actúa como un banco de desarrollo de segundo piso para otorgar créditos a las entidades, a través de entidades del sistema financiero Colombiano, las cuales asumen el riesgo total de crédito con el cliente y Findeter asume el riesgo de crédito de la entidad financiera, a tasas de interés generalmente por debajo del mercado, los cuales son financiados con recursos obtenidos de organismos multilaterales, captación de recursos del público a través de certificados de depósito a término, colocación de bonos en los mercados nacionales e internacionales y recursos propios.

En sesión de Junta Directiva del 31 de octubre del presente, según acta 329 se presentó la gestión financiera al 30 de septiembre de 2017.

### 2. Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia

Los estados financieros individuales que se acompañan han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) compilados que incluyen: Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), compiladas en el decreto 2420 de 2014, modificado por el decreto 2496 y decreto 2131 de 2016 emitidos por el Gobierno Nacional, salvo en lo referente al tratamiento de la clasificación y valoración de las

inversiones según lo estipula la NIC 39 y NIIF 9, además del tratamiento de la cartera de crédito y su deterioro, el reconocimiento de deterioro de los bienes recibidos en pago o restituidos, independientemente de su clasificación contable, para las cuales se aplican las disposiciones contables emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia incluidas en la Circular Básica Contable y Financiera.

Las NCIF (Normas de Contabilidad e Información Financiera aceptadas en Colombia) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Boards – IASB, por sus siglas en inglés). Las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2015.

Los estados financieros de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, para el trimestre terminado en 30 de septiembre de 2017, han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad e Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF) y en especial lo requerido por la NIC 34- Información Financiera Intermedia y las disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicables en los estados financieros separados.

Las políticas contables aplicadas en los Estados Financieros de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, al 31 de diciembre de 2016, han sido aplicadas con estos estados financieros intermedios, los cuales deben leerse en conjunto con los últimos estados financieros del 2016.

### **3. Políticas contables significativas**

#### **a) Bases de medición**

Los estados financieros individuales han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas, que han sido medidas usando una base alternativa a cada fecha de balance.

<u>Partida</u>	<u>Base de medición</u>
Instrumentos financieros derivados	Valor razonable con cambios en resultados
Instrumentos financieros clasificados al valor razonable	Valor razonable con cambios en resultados y para instrumentos de patrimonio que se hayan designado en el reconocimiento

	inicial, al valor razonable con cambios en otro resultado integral
Propiedades de inversión	Valor razonable con cambios en resultados
Propiedad (Terrenos y Edificios)	Costo Revaluado

## b) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales de la Financiera se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad la cual es el peso colombiano, que es la moneda funcional y la moneda de presentación. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

## 4. Juicios y estimados

### Uso de juicios y estimados contables con efecto significativo en los estados financieros

Findeter hace estimados y supuestos que afectan los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente periodo contable. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la Financiera y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables.

La Financiera también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

### i. Valor razonable de instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en el estado de situación financiera a su valor razonable a cada fecha de reporte, determinados a Nivel de jerarquía 2. Los valores razonables descritos se estiman usando técnicas de valuación que incluyen datos que son observables y no observables en un mercado. Los principales supuestos utilizados en la valuación se describen en la nota 5. La Administración considera que las técnicas de valuación y los supuestos seleccionados son apropiados para determinar los valores razonables.

### ii. Deterioro de Activos Financieros:

## **Provisión de cartera de crédito**

El modelo interno no objetado (metodología de deterioro de cartera de redescuento) está documentado con procedimientos y métodos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia (Capítulo II de la circular externa 100 de 1995).

No obstante, el juicio establecido para calcular el deterioro de cartera de redescuento de un intermediario tiene como objetivo mitigar pérdidas ante un eventual default de este. Este proceso pasa por varias etapas:

- Análisis cuantitativo de los estados financieros del intermediario.
- Análisis cualitativo del intermediario.
- Cálculo del valor a provisionar (deterioro).
- Ajuste por riesgo sistémico del valor a provisionar (deterioro).

Teniendo en cuenta que Findeter S.A realiza operaciones con varios tipos de intermediarios (Cajas de Compensación Familiar, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Fondos de Empleados, Establecimientos de Crédito e INFIS), la metodología se debe ajustar a las particularidades de cada tipo de intermediario.

La categoría de riesgo depende de la calificación ponderada que a su vez surge de la combinación de los siguientes factores:

- Calificación cuantitativa
- Calificación cualitativa.
- Consulta en CIFIN
- Calidad de cartera beneficiarios

### **iii. Estimación para procesos legales**

Estima y registra una provisión para procesos legales, con el fin de cubrir las posibles pérdidas por los casos laborales, juicios civiles, mercantiles, fiscales u otros según las circunstancias que, con base en la opinión de la Dirección Jurídica de la Entidad y el Comité de Defensa Judicial, apoyada en conceptos de los asesores legales externos cuando las circunstancias lo ameritan, se consideran probables de pérdida y pueden ser razonablemente cuantificados. Dada la naturaleza de los reclamos, casos y/o procesos, no es posible en algunas oportunidades hacer un pronóstico certero o cuantificar un monto de pérdida de manera razonable, por lo cual, las diferencias entre el monto real de los desembolsos efectivamente realizados y los montos estimados y provisionados inicialmente, son reconocidas en el período en el que son identificadas.

#### **iv. Beneficios a empleados**

La medición de las obligaciones derivadas de la convención colectiva como son bonificación por quinquenios y por retiro de pensiones y otras obligaciones a largo plazo dependen de una gran variedad de premisas y supuestos a largo plazo determinados sobre bases actuariales, incluyendo estimados del valor presente de los pagos futuros proyectados de los beneficios, considerando la probabilidad de eventos futuros potenciales, tales como incrementos en el salario mínimo y experiencia demográfica. Estas premisas y supuestos pueden tener un efecto en el monto y en las contribuciones futuras, de existir alguna variación.

Para efectos del cálculo se basó en la teoría de seguros para contingencias de vida. De acuerdo con esto, se establece que la probabilidad de un tiempo futuro de vida para una persona con características poblacionales determinadas, dicha probabilidad se estima a partir de una tabla de vida con decesos anuales publicada para cada país o grupo de interés.

#### **5. Estimación de valor razonable**

Findeter valora los activos y pasivos financieros negociados en un mercado activo con información disponible y suficiente a la fecha de valoración tales como derivados y títulos de deuda y patrimonio, por medio de la información de precios publicada por el proveedor de precios oficial contratado (INFOVALMER S.A.), cuyas metodologías tienen el aval de la Superintendencia Financiera de Colombia y junto con el otro proveedor aprobado (PIP) centralizan la información del mercado. De esta forma, la financiera obtiene los precios y las curvas publicadas por el proveedor y las aplica de acuerdo con la metodología correspondiente al instrumento a valorar.

El valor razonable de los activos no monetarios tales como mantenidos para la venta y propiedades de inversión es determinado por peritos independientes usando el método del costo de reposición.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

- Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

Findeter clasifica los activos y pasivos financieros en cada una de estas jerarquías, partiendo de la evaluación de los datos de entrada utilizados para obtener el valor razonable.

## **Metodologías aplicables para la valoración de inversiones en títulos de deuda y títulos participativos:**

- Precios de Mercado: metodología aplicada a activos y pasivos que cuentan con mercados suficientemente amplios, en los cuales se generan el volumen y número de transacciones suficientes para establecer un precio de salida para cada referencia negociada. Esta metodología, equivalente a una jerarquía nivel 1, es utilizada generalmente para inversiones en títulos de deuda soberana, de entidades financieras y deuda corporativa en mercados locales e internacionales.
- Márgenes y curvas de referencia: metodología aplicada a activos y pasivos para los cuales se utilizan variables de mercado como curvas de referencia y spreads o márgenes con respecto a cotizaciones recientes del activo o pasivo en cuestión o similares. Esta metodología, equivalente a una jerarquía nivel 2, es utilizada generalmente para inversiones en títulos de deuda de entidades financieras y deuda corporativa del mercado local de emisores poco recurrentes y con bajos montos en circulación.

## **Metodologías aplicables para la valoración de instrumentos financieros derivados:**

- Instrumentos financieros derivados OTC: estos instrumentos son valorados aplicando el enfoque de flujo de caja descontado, en el que a partir de insumos publicados por el proveedor de precios de curvas de tasa de interés domésticas, extranjeras e implícitas, y tasas de cambio, se proyectan y descuentan los flujos futuros de cada contrato en función del subyacente del que se trate. El portafolio de estos instrumentos, clasificados en el nivel 2 de valor razonable, se compone por contratos forwards de monedas.

## **Mediciones de valor razonable sobre base recurrente**

Las mediciones recurrentes son aquellas que requieren o permiten las normas contables NIIF en el estado de situación financiera al final de cada periodo sobre el que se informa. De ser requeridas de forma circunstancial, se catalogan como no recurrentes.

Para la determinación de los niveles de jerarquía del valor razonable se realiza una evaluación de las metodologías utilizadas por el proveedor de precios oficial y el criterio experto de las áreas de tesorería, quienes tienen conocimiento de los mercados, los insumos y las aproximaciones utilizadas para la estimación de los valores razonables.

Para el caso del fondo de capital privado Ashmore, se encuentra clasificado en nivel de jerarquía de valor 3, la valoración de la unidad de participación que se reporta diariamente por la inversión que tienen en el Fondo de Infraestructura Colombia Ashmore I, se obtiene del valor del Fondo al cierre del día anterior (Valor del Patrimonio) más los resultados del día en que se está valorando

el Fondo ((+) Aportes (-) Retiros (+) Ingresos (-) Gastos), dividido por el número de Unidades de Participación expedidas por el Fondo al cierre del día anterior (Unidades totales del Fondo, que se generan en cada llamado de capital). El resultado da el valor de la unidad de participación del Fondo que se reporta a los inversionistas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento.

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable no presentaron transferencias de jerarquía de valor con corte a septiembre 30 de 2017; estos son los activos y pasivos valorados sobre la base recurrente:

Activos	Valor razonable	Nivel de jerarquía			Valor razonable	Nivel de jerarquía		
	30 de septiembre de 2017	1	2	3	31 de diciembre de 2016	1	2	3
Inversiones Negociables	7,605,800	7,605,800	0	0	5,049,600	5,049,600	0	0
Fondo de Capital Privado- Ashmore	51,099,619	0	0	51,099,619	49,802,360	0	0	49,802,360
Fondos de Inversión Colectiva y otros	28,820,106	0	28,820,106	0	18,961,075	0	18,961,075	0
Recompras de Certificados de Depósito a Término	14,737,787	0	14,737,787	0	12,679,279	0	12,679,279	0
Otras Inversiones Mandato Fondo Nacional de Garantías	2,495,434	2,495,434	0	0	0	0	0	0
Títulos de deuda	111,053,963	111,053,963	0	0	106,381,262	106,381,262	0	0
Forward de moneda	298,929	0	298,929	0	1,318,620	0	1,318,620	0
<b>Total activos</b>	<b>216,111,637</b>	<b>121,155,196</b>	<b>43,856,822</b>	<b>51,099,619</b>	<b>194,192,196</b>	<b>111,430,862</b>	<b>32,958,974</b>	<b>49,802,360</b>
<b>Pasivos</b>								
Forward de moneda	24,307,778	0	24,307,778	0	16,802,920	0	16,802,920	0
<b>Total pasivos</b>	<b>24,307,778</b>	<b>0</b>	<b>24,307,778</b>	<b>0</b>	<b>16,802,920</b>	<b>0</b>	<b>16,802,920</b>	<b>0</b>

## 6. Cartera de créditos y operaciones de leasing financiero

La cuenta de activos financieros por cartera de créditos en el balance se muestra clasificada por cartera comercial, consumo y vivienda, teniendo en cuenta que esta es la clasificación adoptada por la Superintendencia Financiera en el nuevo Catálogo Único de Información Financiera "CUIF", se presentan los saldos de la cartera de acuerdo con las modalidades en el siguiente detalle de clasificación:

	<b>Sept-17</b>	<b>Dic-16</b>
Préstamos ordinarios	\$ 7,964,505,921	7,773,502,489
Cartera vivienda (empleados y ex empleados)	34,808,103	35,216,650
Créditos a empleados	2,847,463	2,510,229
Créditos a ex empleados	607,937	503,364
Subtotal	<b>\$ 8,002,769,424</b>	<b>7,811,732,732</b>
Deterioro	(68,701,288)	(65,413,078)



<b>Total</b>	<b>\$ 7,934,068,136</b>	<b>7,746,319,654</b>
--------------	-------------------------	----------------------

Los movimientos de gastos y recuperaciones de deterioro de cartera de créditos de Findeter al 30 de septiembre de 2017 y 2016 se detallan de la siguiente manera:

<b>Deterioro Cartera de crédito</b>	<b>Sept-17</b>	<b>Sept-16</b>
Saldo Inicial	\$ 65,413,078	63,712,130
Recuperaciones	(11,326,200)	(12,391,039)
Gastos	14,614,409	9,540,251
<b>Saldo Final</b>	<b>\$ 68,701,288</b>	<b>60,861,342</b>

## 7. Obligaciones

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	<b>Sept-17</b>	<b>Dic-16</b>
Certificados de depósito a termino	\$ 4,672,156,000	4,755,332,000
Créditos de bancos y otras obligaciones financieras	1,895,494,289	2,001,232,236
Títulos de inversión en circulación (1)	1,133,626,972	928,587,505
	<b>\$ 7,701,277,260</b>	<b>7,685,151,741</b>

(1) Está compuesto por:

- El 26 de abril de 2017 Findeter realizó una emisión de Bonos Subordinados en el mercado público de valores a través de la cual se adquirieron recursos por \$203.680.000 a un plazo de 7 años y tasa de corte IPC + 3.57%, debido a su carácter subordinado esta emisión contó con calificación AA+ y la demanda fue 2.4 veces el monto adjudicado; La consecución de estos recursos permitió tanto diversificar las fuentes de fondeo, así como mejorar el margen de solvencia para la entidad incrementándolo en 178 PB.

- El saldo de Bonos Internacionales emitidos en el año 2014, captados en Dólares americanos que están denominados en pesos, al 30 de septiembre es \$929.946.972; más un saldo de \$4.198 de los Bonos de desarrollo Urbano.

## 8. Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones:

	Procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones (1)	Otras provisiones diversas (2)	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>\$ 2,608,882</b>	<b>45,619,634</b>	<b>48,228,516</b>
Provisiones nuevas		16,826,022	16,826,022
Provisiones revertidas no utilizadas(3)	0	( 3,008,000)	(3,008,000)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2017</b>	<b>\$ 2,608,882</b>	<b>59,437,656</b>	<b>62,046,538</b>

- (1) Las provisiones por procesos legales corresponden a: procesos laborales por \$2.608.882; para estas provisiones no es posible determinar un calendario de desembolsos puesto que hay diversidad de procesos en instancias diferentes.
- (2) Las otras provisiones corresponde a los valores calculados para el cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías por \$30.149.956 y la provisión sobre los bonos de agua garantizados por la entidad por \$28.343.936. Dichas provisiones son calculadas de acuerdo con las tablas de estimación técnica donde se detalla los supuestos y la curvas que determinan la materialización de los riesgos asociados a los productos garantizados. Dichas provisiones registraron un incremento en el periodo por valor de \$16.826.022; de los cuales \$9.557.831 corresponden a Provisión de Bonos de Agua y \$6.324.426 a Provisión Técnica.
- Se encuentra registrada la provisión del Impuesto de Industria comercio por valor de \$943.765 correspondiente a la provisión del mes de septiembre de 2017.
- (3) Las Provisiones revertidas no utilizadas corresponden a reversiones de provisiones estimadas de servicios al cierre de 31 de diciembre de 2016.

## 9. Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce basado en la mejor estimación de la administración tanto del impuesto de renta corriente como del impuesto de renta diferido. La tasa tributaria efectiva de Findeter S. A. respecto de operaciones continuas para el período de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2017 fue de 10.45% (Periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2016, fue de 46.78%.)

La variación de (36.33) % en la tasa efectiva de tributación se origina principalmente porque para el periodo de tres meses terminado a septiembre de 2016, la Compañía no tenía actualizado el impuesto diferido activo y pasivo, por lo cual la tasa efectiva de tributación para este periodo se encuentra sobreestimada. Dicha situación no se presenta para el trimestre terminado a septiembre de 2017, puesto que el impuesto diferido activo y pasivo se encuentra actualizado.

La tasa tributaria efectiva de la Compañía respecto de operaciones continuas para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 fue de 40.39% (Periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2016, 53,28%).

La variación de (12.88%) en la tasa efectiva de tributación se origina principalmente porque para el periodo de nueve meses terminado a septiembre de 2016, la Compañía no tenía actualizado el impuesto diferido activo y pasivo, por lo cual la tasa efectiva de tributación para este periodo se encuentra sobreestimada. Esta situación no se presenta para el periodo de nueve meses terminado a septiembre de 2017, puesto que el impuesto diferido activo y pasivo se encuentra actualizado.

## 10. Patrimonio de los accionistas

### Capital en acciones

Las acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación de la Financiera tienen un valor nominal de 100.000 por cada una, se encuentran representadas de la siguiente manera:

	<u>Sept-2017</u>	<u>Dic-2016</u>
Número de acciones suscritas y Pagadas	9.243.131	8.874.801
Capital suscrito y pagado	\$ 924.315.659	\$ 887.480.159

Durante la asamblea general de accionistas de fecha 28 de marzo de 2017, fue aprobado el proyecto de distribución de utilidades, donde se ordenó la capitalización por valor de \$36.835.500. El trámite legal surgió efecto en el mes de mayo de 2017. Además del incremento del capital autorizado de la Entidad a \$1.050.000.000, con un saldo del capital por suscribir de \$125.686.900.

La Financiera no tiene emitidas acciones preferenciales

## **11. Activos y Pasivos Contingentes**

En estas cuentas se revelan las operaciones mediante las cuales Findeter, pudiese adquirir un derecho o asumir una obligación, cuyo cubrimiento está condicionado a que un hecho se produzca o no, dependiendo de factores futuros, eventuales o remotos.

Los compromisos y contingencias corresponden a:

- 1 La entidad revela las pretensiones derivadas de los procesos jurídicos entablados en su contra (32.584.158 para 2017 y 39.069.672 para 2016), los cuales de acuerdo con los análisis efectuados por parte de la dirección jurídica no se encuentran clasificados como eventos probables o posibles y no prestan mérito de reconocimiento de provisión.
- 2 De otra parte se revelan los saldos por llamados de capital realizados por el Fondo de Capital Privado Ashmore (707.348 para 2017 y 1.426.058 para 2016). Cabe destacar que esta inversión, tiene la condición de obligatoria, por tal razón no se somete a aprobación del comité de inversión.
- 3 Los compromisos derivados de los créditos aprobados no desembolsados, provienen de contratos de crédito, que no necesariamente representan futuros requerimientos de caja, en razón a que dichos cupos pueden expirar y no ser usados total o parcialmente. Pero son reconocidos en las cuentas contingentes como posibles requerimientos de capital.

Al 30 de septiembre de 2017, se presentan saldo de créditos aprobados y no desembolsados por valor de \$ 753.147.148, derivados de los contratos de crédito para la ampliación del Aeropuerto de Barranquilla y Contratos de 4G.

## **12. Operaciones con partes relacionadas**

Entre La Financiera y sus partes relacionadas para los periodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se presentan:

- Préstamos con tasas de interés diferentes a las que ordinariamente se pagan o cobran a terceros en condiciones similares de plazo, riesgo, etc.

Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se pagaron honorarios a los Miembros de Junta por \$192.544 y \$177.879, respectivamente, por concepto de asistencia a reuniones de la Junta Directiva y Comités.

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, La Financiera registra saldos de la cartera de créditos y remuneración con el personal clave de La Financiera, según se detalla a continuación:

	<u>Sept-17</u>	<u>Dic-16</u>
Cartera de Créditos	\$ 1,895,539	2,117,235
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	\$ 6,920,966	8,361,865

### **13. Re expresión de Estados Financieros Anteriores.**

Al 31 de diciembre de 2016 Findeter S. A. registró los impuestos corrientes activos y pasivos e impuestos diferidos activos y pasivos de forma separada, es decir según su naturaleza.

Al 30 de septiembre de 2017 con el fin de presentar algunas partidas de los estados financieros ajustadas según lo solicitado por la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” y NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” reclasificó los impuestos indicados para presentarlos de forma neta, en cumplimiento de lo indicado en el párrafo 71 de la NIC 12 que indica que una entidad compensará los activos y los pasivos por impuestos y los presentará compensados en el estado de situación financiera si y solo si la Entidad:

- Tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y
- Tiene la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El siguiente es el detalle de las cuentas afectadas en el proceso de re expresión:

<u>Activos</u>		<b>Recalificación</b>	Re- expresado
	<b>31 diciembre de 2016</b>		<b>31 diciembre de 2016</b>
Activos por impuestos corrientes	\$42,446.212	(42,446.212)	-
Activos por impuestos diferidos	27,614.994	(11,511.683)	16,103.311
	<b>\$70.061.206</b>	<b>(53.957.895)</b>	<b>16.103.311</b>
<u>Pasivos y patrimonio</u>			
Pasivos por impuestos corrientes	\$42,665.708	(42,446.212)	219.496
Pasivos por impuestos diferidos	11,511.683	(11,511.683)	-
	<b>\$54.177.391</b>	<b>53.957.895</b>	<b>219.496</b>

#### Análisis importancia relativa

<b>Año 2016</b>	<b>Emitido</b>	<b>Ajuste</b>	<b>Re expresado</b>	<b>Importancia relativa de los ajustes estado financiero re-expresado</b>
Activo	8,953,717	(53,959)	8,899,758	0,6%
Pasivo	7,922,781	(53,959)	7,868,822	0,7%

#### 14. Hechos posteriores

No existen hechos económicos ocurridos con posterioridad a la fecha de corte (hechos subsecuentes) que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de la misma.

### III. Estados Financieros

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**  
**Estado Condensado de Situación Financiera**  
**Al 30 de septiembre de 2017**  
**(En miles de pesos)**

Estado de situación financiera	Nota	30 septiembre 2017	31 diciembre 2016 Reexpresado
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$	547.241.790	696.743.156
Inversiones		275.195.213	250.011.522
Otros activos financieros		298.929	1.318.620
Cartera de Crédito y Operaciones de Leasing Financiero	6	7.934.068.136	7.746.319.654
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		147.378.444	156.223.537
Activos por impuestos diferidos, neto		26.809.761	16.103.311
Activo no corriente mantenido para la venta		220.100	220.100
Propiedades de Inversión		606.994	606.994
Propiedades, planta y equipo		29.257.480	29.339.585
Activos intangibles distintos de la plusvalía		1.424.463	1.013.570
Otros Activos Neto		622.252	1.857.455
<b>Total de activos</b>	<b>\$</b>	<b>8.963.123.562</b>	<b>8.899.757.504</b>
<b>Patrimonio y pasivos</b>			
<b>Pasivos</b>			
Certificados de depósito a término		4.672.156.000	4.755.332.000
Títulos de inversión en circulación	7	1.133.626.972	928.587.505
Instrumentos y derivados		24.307.778	16.802.920
Créditos de bancos y otras obligaciones financieras		1.895.494.288	2.001.232.236
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		68.142.972	94.304.672
Beneficios a los empleados		6.282.235	5.627.405
Impuestos a las ganancias		9.458.091	219.496
Provisiones	8	62.046.538	48.228.516
Otros pasivos no financieros		12.525.415	13.620.978
Otros pasivos financieros		4.037.713	4.865.502
<b>Total pasivos</b>	<b>\$</b>	<b>7.888.078.002</b>	<b>7.868.821.230</b>

<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	10	924.315.660	887.480.160
Reservas		65.584.349	60.925.677
Resultados adopción por primera vez		34.071.300	34.071.300
Ganancias y pérdidas no realizadas		(9.189.337,00)	(11.039.512,00)
Ganancias acumuladas		60.263.588	59.498.649
<b>Patrimonio total</b>	<b>\$</b>	<b>1.075.045.560</b>	<b>1.030.936.274</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>\$</b>	<b>8.963.123.562</b>	<b>8.899.757.504</b>

Véanse las notas que acompañan los estados financieros condensados  
\*Originales firmados

**HILDA CRISTINA ALZATE MARTÍNEZ**  
Representante Legal

**GABRIELA MARGARITA MONROY  
DÍAZ**  
Revisor Fiscal  
T.P. 33256-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre  
de 2017)

**HOLLMAN JAVIER PUERTO  
BARRERA**  
Contador  
T.P. 31196-T



**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**

**Estados Condensados de Resultados Integrales**

**Al 30 de septiembre de 2017**

**(Miles de pesos colombianos)**

	<b>Nota</b>	<b>1 de julio a 30 septiembre 2017</b>	<b>1 de julio a 30 septiembre 2016</b>	<b>30 septiembre 2017</b>	<b>30 septiembre 2016</b>
<b>Ingresos operacionales</b>					
Intereses cartera de créditos y operaciones de leasing financiero		164.475.627	187.077.950	526.706.651	517.811.335
Utilidad por valoración de inversiones, neto		10.867.405	21.391.307	32.677.329	44.583.469
<b>Gastos operacionales</b>					
Intereses certificados de depósito a término		(86.998.746)	(112.365.762)	(290.877.984)	(307.866.645)
Intereses obligaciones financieras		(19.827.653)	(18.866.071)	(60.220.710)	(47.950.533)
Intereses títulos de inversión en circulación		(22.956.805)	(19.240.410)	(63.828.371)	(57.303.005)
Pérdida por valoración de derivados y diferencia en cambio, neto		(10.068.587)	(15.804.028)	(34.397.658)	(38.584.049)
<b>Ingresos operacionales antes de deterioro de cartera</b>		<b>35.491.241</b>	<b>42.192.986</b>	<b>110.059.257</b>	<b>110.690.572</b>
(Provisión) Reversión de deterioro de cartera	6	(4.394.180)	(3.323.819)	(2.895.028)	2.446.027
<b>Utilidad operacional bruta</b>		<b>31.097.061</b>	<b>38.869.167</b>	<b>107.164.229</b>	<b>113.136.599</b>
<b>Otros ingresos y gastos operacionales</b>					
Ingresos por comisiones y otros servicios		27.409.994	20.174.526	82.493.754	65.545.300
Gastos por comisiones y otros servicios		(2.938.806)	(2.340.528)	(5.821.617)	(4.442.893)
<b>Otros ingresos y gastos operacionales, neto</b>		<b>24.471.188</b>	<b>17.833.998</b>	<b>76.672.137</b>	<b>61.102.407</b>
<b>Utilidad operacional neta</b>		<b>55.568.249</b>	<b>56.703.165</b>	<b>183.836.366</b>	<b>174.239.006</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>					
Otros ingresos		358.668	755.991	5.114.204	10.110.337
Otros gastos		(41.981.743)	(39.502.138)	(118.053.056)	(112.648.834)
<b>Otros ingresos y gastos, neto</b>		<b>(41.623.075)</b>	<b>(38.746.147)</b>	<b>(112.938.852)</b>	<b>(102.538.497)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias y CREE</b>		<b>13.945.174</b>	<b>17.957.018</b>	<b>70.897.514</b>	<b>71.700.509</b>
Impuestos a las ganancias	9	(1.456.740)	(8.400.000)	(28.638.403)	(38.200.000)
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>12.488.434</b>	<b>9.557.018</b>	<b>42.259.111</b>	<b>33.500.509</b>

Véanse las notas que acompañan los estados financieros condensados

\*Originales firmados

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER**  
**Estado Condensado de Flujos de Efectivo**  
**al 30 de septiembre de 2017**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	30 de septiembre de 2017	30 de septiembre de 2016
<b>Flujos de efectivo neto por actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros en efectivo procedentes de actividades de operación</b>	<b>7.571.508.740</b>	<b>8.265.073.327</b>
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 1.457.707.037	1.075.050.978
Cobros procedentes de depósitos y exigibilidades	6.027.792.442	7.134.587.653
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	69.428.634	55.236.296
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos	16.389.137	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	44.138	66.401
Otros cobros por actividades de operación.	147.352	131.999
<b>Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación</b>	<b>(7.861.114.568)</b>	<b>(9.011.737.745)</b>
Pagos procedentes de cartera de créditos	(1.439.055.584)	(1.883.305.362)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(6.326.639.205)	(7.053.366.389)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(49.159.281)	(50.537.627)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	(20.226.317)	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	(23.783.032)	(21.422.271)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(272.515)	(636.774)
Otros pagos por actividades de operación	(1.978.634)	(2.469.322)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes utilizados en operaciones</b>	<b>(289.605.828)</b>	<b>(746.664.418)</b>
Dividendos recibidos	-	418.720
Intereses pagados	(113.098.373)	(372.940.969)

Intereses recibidos	213.299.240	524.469.520
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(59.660.719)	(51.944.293)
Otras entradas (salidas) de efectivo	211.255.801	
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación</b>	<b>(37.809.879)</b>	<b>(646.661.440)</b>
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		
Compras de propiedades, planta y equipo	(60.219)	(314.734)
Compras de activos intangibles	(180.872)	(734.135)
Pagos derivados de operaciones con instrumentos financieros derivados.	(55.367.680)	(129.863.953)
Cobros procedentes de operaciones con instrumentos financieros derivados	10.366.455	50.885.499
Otras entradas (salidas) de efectivo	442.899	27.650.758
<b>Flujos de efectivo netos (utilizado en) procedentes de actividades de inversión</b>	<b>(44.799.417)</b>	<b>(52.376.565)</b>
<b>Flujos de efectivo netos actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de préstamos	35.771.357	626.163.800
Reembolso préstamos	(39.185.249)	-
Intereses pagados	(58.467.911)	(48.111.765)
<b>Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiación</b>	<b>(61.881.803)</b>	<b>578.052.035</b>
<b>(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>(144.491.099)</b>	<b>(120.985.970)</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(5.010.267)	(16.349.805)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	<b>(149.501.366)</b>	<b>(137.335.775)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	696.743.156	684.978.353
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ <b>547.241.790</b>	<b>547.642.578</b>
*Véanse las notas que acompañan los estados financieros condensados		
*Originales Firmados		

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**  
**Estado Condensado de Otros Resultados Integrales**  
**Al 30 de septiembre de 2017**  
**(En miles de pesos)**

	1 de julio a 30 septiembre 2017	1 de julio a 30 septiembre 2016	30 septiembre 2017	30 septiembre 2016
Utilidad del ejercicio	\$ 12.488.434	9.557.018	42.259.111	33.500.509
<b>Otro resultado integral</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio	(1.505.652)	(1.768.952)	1.850.175	(1.700.686)
<b>Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos</b>	<b>(1.505.652)</b>	<b>(1.768.952)</b>	<b>1.850.175</b>	<b>(1.700.686)</b>
<b>Resultado integral total</b>	<b>\$ 10.982.782</b>	<b>7.788.066</b>	<b>44.109.286</b>	<b>31.799.823</b>

\*Véanse las notas que acompañan los estados financieros condensados

\*Originales Firmados

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**  
**ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**Al 30 de septiembre de 2017**  
**(Miles de pesos colombianos)**

	<b>Capital suscrito y pagado</b>	<b>Reservas legales</b>	<b>Reservas Ocasionales</b>	<b>Resultados Adopción Primera vez</b>	<b>Ganancias (Pérdidas) No Realizadas</b>	<b>Utilidades Acumuladas Ganancias Acumuladas</b>	<b>Utilidad Ejercicio</b>	<b>Total patrimonio</b>
<b>Saldo inicial al 31 de Diciembre de 2015</b>	\$ 858.637.697	46.462.657	15.453.310	34.071.300	566.821	2.076.204	43.780.447	1.001.048.436
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	28.842.462	2.785.217	(3.775.507)				(43.780.447)	(15.928.275)
Resultado del período						1.591.773	33.500.509	35.092.282
Otro resultado integral	0	0	0	0	(1.700.686)			(1.700.686)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>28.842.462</b>	<b>2.785.217</b>	<b>(3.775.507)</b>	<b>-</b>	<b>(1.700.686)</b>	<b>1.591.773</b>	<b>(10.279.938)</b>	<b>17.463.321</b>
<b>Saldo final al 30 de junio de 2016</b>	\$ 887.480.159	49.247.874	11.677.803	34.071.300	(1.133.865)	3.667.977	33.500.509	1.018.511.757
<b>Saldo inicial al 31 de Diciembre de 2016</b>	\$ 887.480.159	49.247.874	11.677.805	34.071.300	(11.039.512)	18.004.477	41.494.171	1.030.936.274





KPMG S.A.S.  
Calle 90 No. 19C - 74  
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100  
Fax 57 (1) 2185490  
57 (1) 6233403

www.kpmg.com.co

## **INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Señores Accionistas  
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. "FINDETER":

### **Introducción**

He revisado la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2017 de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. "FINDETER" (la Compañía), los cuales comprenden:

- el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2017;
- el estado condensado de resultados por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2017;
- el estado condensado de otro resultado integral por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2017;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre; y
- las notas a los estados financieros intermedios.

La administración 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, incluyendo los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios; basada en mi revisión.

### **Alcance de la revisión**

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad", incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información Aceptadas en Colombia. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

**Conclusión**

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. "FINDETER" al 30 de septiembre de 2017, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluyendo los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia.

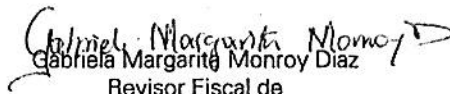
**Párrafo de énfasis**

Sin calificar mi conclusión, llamo la atención sobre la nota 13 a la información financiera intermedia condensada la cual indica que la información comparativa al y por el año que terminado el 31 de diciembre de 2016 para el estado condensado de situación financiera y el estado condensado de cambios en el patrimonio, ha sido reexpresada por reclasificaciones en presentación de algunas cifras.

**Otros asuntos**

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, excluyendo los ajustes descritos en la nota 13 a la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2017, fueron auditados por otro contador público, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia y en su informe de fecha 24 de febrero de 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Como parte de mi revisión a la información financiera intermedia condensada, he revisado los ajustes descritos en la nota 13, que fueron aplicados para reexpresar la información comparativa presentada al 31 de diciembre de 2016. No fui contratado para auditar, revisar o aplicar cualquier procedimiento a los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 diferentes de los relacionados con los ajustes descritos en la nota 13 a la información financiera intermedia condensada. Consecuentemente, no expreso una conclusión o cualquier forma de aseguramiento sobre la información intermedia condensada. Sin embargo, en mi conclusión, los ajustes descritos en dicha nota son apropiados y han sido adecuadamente aplicados.

  
Gabriela Margarita Monroy Díaz

Revisor Fiscal de  
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. "FINDETER"  
T.P. 33256-T  
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2017