



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores Accionistas
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter:

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 31 de marzo de 2023 de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter, la cual comprende:

- el estado intermedio condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2023;
- los estados intermedios condensados de resultados y otros resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023;
- el estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023; y
- el estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023;
- las notas a la información financiera intermedia

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, 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 información financiera intermedia 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 al 31 de marzo de 2023 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

 Digitally signed by
Hovana Catherine
Capera Valbuena

Hovana Catherine Capera Valbuena
Revisor Fiscal de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter
T.P. 88093-T
Miembro de KPMG S.A.S.

12 de mayo de 2023



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)

Señores Accionistas
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter:

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 31 de marzo de 2023 de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter (la Financiera), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2023;
- los estados de resultados y otros resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023;
- el estado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023; y
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023;
- las notas a la información financiera intermedia

La administración es responsable por la preparación y presentación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, 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 información financiera intermedia 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 el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de la Financiera al 31 de marzo de 2023, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.



Digitally signed by
Hovana Catherine
Capera Valbuena

Hovana Catherine Capera Valbuena
Revisor Fiscal de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter
T.P. 88093-T
Miembro de KPMG S.A.S.

12 de mayo de 2023

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado Intermedio Condensado de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de situación financiera	Nota	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	\$ 902.650.513	1.033.518.547
Activos financieros de inversión y derivados	11	574.918.494	534.440.830
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	12	11.017.320.346	11.161.477.854
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13	103.881.682	100.515.111
Propiedades y equipo, neto	15	31.109.562	31.230.151
Activo por derechos de uso, neto	16	226.060	330.032
Propiedades de inversión		1.067.900	1.067.900
Activos intangibles, neto	17	2.447.724	2.449.655
Activos por impuestos diferidos, neto	14	284.699.580	283.799.869
Otros activos, neto	18	3.429.998	4.494.386
Total de activos		\$ 12.921.751.859	13.153.324.335
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable		\$ 82.497.042	14.795.606
Impuestos a las ganancias corriente, neto	14	115.760.391	117.620.894
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		25.539.977	28.519.181
Certificados de depósito a término		6.577.448.887	6.780.523.885
Títulos de inversión en circulación		1.601.661.293	1.582.021.770
Obligaciones financieras		3.044.443.909	3.198.872.502
Pasivo por arrendamiento		224.845	337.035
Beneficios a empleados		18.241.335	12.655.067
Garantías financieras	19	29.486.678	31.922.347
Provisiones	20	2.527.277	2.412.153
Total pasivos		\$ 11.497.831.634	11.769.680.440
Capital suscrito y pagado	21	1.154.222.237	1.154.222.237
Reservas		103.104.300	103.104.300
Resultados adopción por primera vez		39.925.003	39.925.003
Otros resultados integrales	22	4.651.160	202.498
Utilidad acumulada		86.189.857	-
Utilidad del Periodo		35.827.668	86.189.857
Patrimonio de los accionistas		\$ 1.423.920.225	1.383.643.895
Total de patrimonio y pasivos		\$ 12.921.751.859	13.153.324.335

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
 Firmado digitalmente por
 INGRID CATALINA
 GIRALDO CARDONA
 Fecha: 2023.05.12 08:10:47
 -05'00'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (*)
 Representante Legal

HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
 Digitally signed by HOVANA
 CATHERINE CAPERA VALBUENA
 Date: 2023.05.12 13:23:42 -05'00'
HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
 Revisor Fiscal
 T.P. 88093-T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 12 de mayo de 2023)

HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA
 Firmado digitalmente por
 HOLLMAN JAVIER PUERTO
 BARRERA
 Fecha: 2023.05.12 07:01:20
 -05'00'
HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA(*)
 Contador
 T.P. 31196-T

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad de Findeter.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Resultados
por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	Por los periodos de tres meses que terminaron	
		el 31 de marzo 2023	el 31 de marzo 2022
Ingresos netos operacionales ordinarios			
Intereses cartera de créditos	23	\$ 430.391.868	176.165.301
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	24	58.514.849	13.041.383
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto		5.051.701	912.271
(Pérdida) por valoración derivados, neto		(126.045.361)	(136.997.148)
Gastos operacionales			
Intereses certificados de depósito a término	25,1	(249.767.964)	(76.983.862)
Intereses títulos de inversión en circulación		(41.890.775)	(31.590.718)
Intereses obligaciones financieras	25,2	(45.502.754)	(9.389.643)
Utilidad por diferencia en cambio, neto		83.892.750	115.549.514
Margen financiero, neto		\$ 114.644.314	50.707.098
Deterioro y recuperación para activos financieros de credito y cuentas por cobrar, neto	12	(1.613.856)	6.004.982
Deterioro de otras cuentas por cobrar		(936.013)	(879.671)
Margen financiero, despues de deterioro, neto		\$ 112.094.445	55.832.409
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios			
Ingresos de asistencia tecnica	26	9.045.081	16.969.877
Ingresos por comisiones y otros servicios	26	1.095.966	1.332.717
Gastos por comisiones y otros servicios		(2.690.060)	(1.218.126)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos		\$ 7.450.987	17.084.468
Otros ingresos y gastos			
Otros ingresos	27	10.543.043	7.742.832
Otros gastos	27	(67.840.938)	(54.563.041)
Otros ingresos y gastos, neto		\$ (57.297.895)	(46.820.210)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		\$ 62.247.537	26.096.667
Gasto por impuestos a las ganancias		(26.419.869)	(7.095.007)
Resultado del periodo		\$ 35.827.668	19.001.660

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

INGRID CATALINA Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
GIRALDO CARDONA Fecha: 2023.05.12 08:11:31 -05'00'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (*)
Representante Legal

HOVANA Digitally signed by HOVANA CATHERINE
CATHERINE CAPERA CAPERA VALBUENA
VALBUENA Date: 2023.05.12 13:16:28 -05'00'
HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
Revisor Fiscal
T.P. 88093-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 12 de mayo de 2023)

HOLLMAN JAVIER Firmado digitalmente por HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA
PUERTO BARRERA Fecha: 2023.05.12 07:51:40 -05'00'
HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA(*)
Contador
T.P. 31196-T

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad de Findeter.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER
Estado intermedio Condensado de Flujos de Efectivo
por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

		el 31 de marzo 2023	el 31 de marzo 2022
Utilidad del periodo	Notas	\$ 35.827.668	19.001.660
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto usado en las actividades de operación:			
Depreciaciones propiedades y equipo	15	157.853	101.610
Depreciaciones por derecho de uso	16	103.972	332.404
Amortizaciones de intangibles	17	427.421	418.578
Amortizaciones otros activos	18	1.218.591	1.040.333
Deterioro (Recuperación) para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto	12	1.613.856	(6.004.983)
Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto	13	936.013	879.671
Gasto por impuesto a las ganancias del periodo		26.419.869	7.095.007
Reintegro por provisión de garantías financieras	19	(2.435.669)	(319.097)
Diferencia en cambio de bancos en moneda extranjera		681.528	3.243.454
Utilidad por valoración de inversiones, neto		(63.566.550)	(13.953.654)
Perdida por valoración derivados, neto		126.045.361	136.997.148
Intereses cartera de créditos	23	(430.391.868)	(176.165.301)
Gastos por intereses		337.161.493	117.964.223
Gasto por beneficios a empleados que no genera salida de efectivo		11.183.658	7.965.211
Cambios en activos y en pasivos operacionales:			
Inversiones negociables		29.298.998	48.299.336
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		238.277.473	(446.266.884)
Cuentas por cobrar		(4.302.583)	(30.533.488)
Otros activos		(154.203)	(158.073)
Instrumentos financieros derivados		(58.343.925)	(58.967.839)
Impuestos a las ganancias corriente neto		(18.863.746)	(10.098.972)
Certificados de depósito a término		(201.744.573)	332.267.000
Obligaciones financieras		(82.721.739)	(124.292.769)
Pasivo por arrendamiento		4.472	17.684
Beneficios a empleados		(5.597.390)	(2.167.013)
Provisiones	20	115.124	97.931
Cuentas por pagar y otros pasivos		(2.979.207)	(3.564.105)
Impuesto pagado de renta		(12.077.786)	(635.348)
Pagos intereses por arrendamiento	16	(4.472)	(17.684)
Intereses pagados		(331.313.616)	(91.734.662)
Intereses cobrados		334.658.044	72.455.178
Efectivo neto usado en las actividades de operación		\$ (70.365.932)	(216.703.444)
Adiciones de propiedades y equipo	15	(37.264)	188.256
Adiciones de otros activos intangibles	17	(425.490)	(136.946)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión		\$ (462.754)	51.310
Pagos de créditos bancarios y otras obligaciones financieras		(59.245.630)	(45.477.927)
Pagos por capital contratos de arrendamiento	16	(112.190)	(328.972)
Efectivo neto usado en las actividades de Financiación		\$ (59.357.820)	(45.806.899)
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		(130.186.506)	(262.459.032)
Diferencia en cambio sobre el efectivo		(681.528)	(3.243.454)
Disminución neto de efectivo y equivalente al efectivo		\$ (130.868.034)	(265.702.486)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	10	1.033.518.547	1.113.487.756
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	10	\$ 902.650.513	847.785.270
Disponible Restringido	10	(1.266.337)	(13.606.056)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido		\$ 901.384.176	834.179.214

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

INGRID CATALINA GONZALEZ
 GONZALEZ GONZALEZ
 GONZALEZ GONZALEZ
 Fecha: 2023.05.12 08:12:23 -05'00'

INGRID CATALINA GONZALEZ GONZALEZ (*)
 Representante Legal

HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
 CAPERA VALBUENA
 CAPERA VALBUENA
 Date: 2023.05.12 13:16:51 -05'00'

HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
 Revisor Fiscal
 T.P. 88093-T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 12 de mayo de 2023)

HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA
 HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA
 Fecha: 2023.05.12 07:01:57 -05'00'
 HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA (*)
 Contador
 T.P. 31196-T

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad de Findeter.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado Intermedio Condensado de Cambios en el Patrimonio
por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022
(Miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros resultados integrales ORI	Ganancias acumuladas		Total patrimonio de los accionistas
		Reserva legal	Reservas ocasionales			Ganancias acumuladas	Utilidad del Periodo	
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 1.084.671.848	72.422.057	23.053.753	52.075.778	(6.485.686)	-	77.178.879	1.302.916.629
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	77.178.879	(77.178.879)	-
Utilidad del período	-	-	-	-	-	-	19.001.660	19.001.660
Otro resultado integral	-	-	-	-	(4.376.678)	-	-	(4.376.678)
Total cambios en el patrimonio	-	-	-	-	(4.376.678)	77.178.879	(58.177.219)	14.624.982
Saldo final al 31 de marzo de 2022	\$ 1.084.671.848	72.422.057	23.053.753	52.075.778	(10.862.364)	77.178.879	19.001.660	1.317.541.611
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 1.154.222.237	80.139.945	22.964.355	39.925.003	202.498	-	86.189.857	1.383.643.895
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	21 -	-	-	-	-	86.189.857	(86.189.857)	-
Utilidad del período	-	-	-	-	-	-	35.827.668	35.827.668
Otro resultado integral	-	-	-	-	4.448.662	-	-	4.448.662
Total cambios en el patrimonio	-	-	-	-	4.448.662	86.189.857	(50.362.189)	40.276.330
Saldo final al 31 de marzo de 2023	\$ 1.154.222.237	80.139.945	22.964.355	39.925.003	4.651.160	86.189.857	35.827.668	1.423.920.225

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Fecha: 2023.05.12 08:13:05 -05'00'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (*)
Representante Legal

HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA
Firmado digitalmente por HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA
Fecha: 2023.05.12 07:02:14 -05'00'
HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA(*)
Contador
T.P. 31196-T

HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
Digitally signed by HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
Date: 2023.05.12 13:17:59 -05'00'
HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
Revisor Fiscal
T.P. 88093-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 12 de mayo de 2023)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad de Findeter.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado Intermedio Condensado de Otros Resultados Integrales por
los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

		Por los periodos de tres meses que terminaron	el 31 de marzo 2022
		el 31 de marzo 2023	el 31 de marzo 2022
Utilidad del ejercicio	\$	35.827.668	19.001.660
Partidas que no seran reclasificadas a resultados del ejercicio			
Partidas que seran reclasificadas a resultados del ejercicio			
Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta	22	6.210.112	(6.029.968)
Reconocimiento de impuesto diferido	22	(1.761.450)	1.653.290
Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		4.448.662	(4.376.678)
Resultado integral del periodo	\$	<u>40.276.330</u>	<u>14.624.982</u>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
 Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
 Fecha: 2023.05.12 08:14:31 -05'00'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (*)
 Representante Legal

HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA
 Firmado digitalmente por HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA
 Fecha: 2023.05.12 07:02:29 -05'00'
HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA(*)
 Contador
 T.P. 31196-T

HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
 Digitally signed by HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
 Date: 2023.05.12 13:18:29 -05'00'
HOVANA CATHERINE CAPERA VALBUENA
 Revisor Fiscal
 T.P. 88093-T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 12 de mayo de 2023)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad de Findeter.

Financiera de Desarrollo Territorial S. A. - Findeter

Información financiera intermedia condensada bajo Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF) al 31 de marzo de 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos excepto el número de acciones)

1. Entidad que reporta

La Financiera de Desarrollo Territorial S. A., en adelante Findeter, fue constituida por escritura pública número mil quinientos setenta (1570) de fecha 14 de mayo de 1990, con autorización de funcionamiento expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 3354 de 17 de septiembre de 1990. Findeter es una sociedad anónima de economía mixta constituida bajo las leyes de la República de Colombia con domicilio principal en la ciudad de Bogotá en la Calle 103 No. 19 - 20, organizada como un establecimiento de crédito, vinculado al Grupo Bicentenario SAS, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Su principal accionista es el Grupo Bicentenario SAS con un 92.55% de participación, la cual tiene su domicilio principal en Bogotá- Colombia. Cuenta actualmente con cinco regionales, y una zona, para un total de seis oficinas en el país. Su término de duración es indefinido, Findeter cuenta con un total de empleados de planta de 621 a 31 de marzo de 2023 (613 en marzo de 2022).

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, entre las que se encuentra la administración de fondos y cuentas especiales, derivadas de contratos interadministrativos suscritos con entidades gubernamentales para el desarrollo de actividades asociadas con la asistencia técnica y administración de recursos.

El desarrollo de su objeto social está definido por el Decreto 663 de 1993, Findeter, actúa como un Banco de desarrollo de segundo piso para otorgar créditos a las entidades del Estado, entidades territoriales o particulares que se dediquen a desarrollar los proyectos de construcción, ampliación y reposición de infraestructura y asistencia técnica para adelantar adecuadamente esas actividades, en los sectores antes mencionados, 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 con 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 el marco de apoyar las políticas económicas del Gobierno, le fueron otorgadas facultades mediante los Decretos Presidenciales Números 468 del 23 de marzo de 2020 y 581 del 15 de abril de 2020, para el otorgamiento de créditos bajo la modalidad de crédito directo a las entidades prestadoras de servicios públicos con ocasión de la pandemia del Covid-19.

En sesión de Junta Directiva del 25 de abril del presente año, según acta No. 411 se presentó la gestión financiera al 31 de marzo de 2023.

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

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad Información Financiera Intermedia (NIC 34) contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, los decretos 938 y 1670 de 2021 y el 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2023, 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 Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al segundo semestre de 2020.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 34, los estados financieros intermedios son elaborados con la intención de poner al día el último informe de estados financieros anuales, haciendo énfasis en las nuevas actividades, hechos y circunstancias ocurridas durante el periodo intermedio que se reporta, sin duplicar información previamente publicada en el informe anual, estos estados financieros intermedios condensados del periodo, no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022.

Findeter aplica a los estados financieros las siguientes excepciones del Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

La aplicación de la NIIF 9, respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones; para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

3. Políticas contables significativas

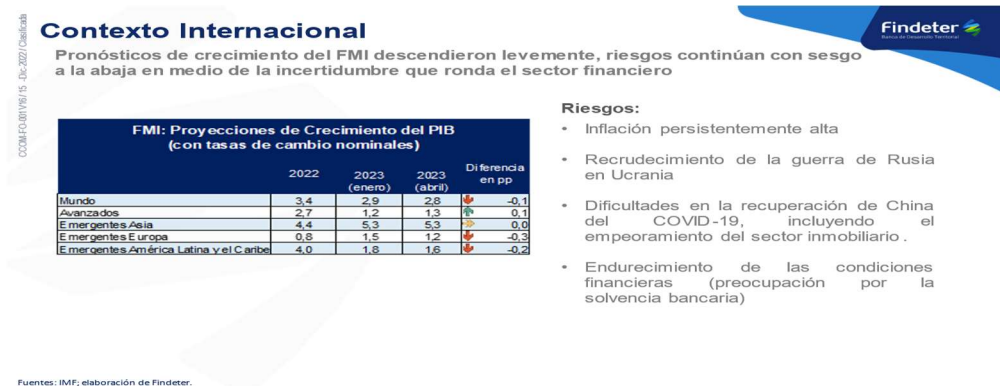
Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros condensados de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, son las mismas que las aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

4. Hechos relevantes

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a marzo 31 de 2023 estuvieron influenciada por condiciones del entorno macroeconómico descritas a continuación:

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania continúa alterando el dinamismo de la producción y comercialización de los combustibles fósiles a nivel mundial, lo cual sumado a las sanciones impuestas por EE. UU y la Unión Europea a Rusia, han llevado a que los precios de estos commodities. De igual forma, Rusia al ser uno de los principales exportadores de la urea, fertilizante cuya materia prima para su elaboración es el gas natural, la mayor cotización de este commodity ha derivado el aumento del precio de este insumo y por ende ha aumentado el costo de algunos productos como la papa, trigo, maíz, entre otros, incidiendo en el aumento de la inflación.

Como consecuencia, los bancos centrales de diversos países han continuado con los incrementos de la tasa de política monetaria con el fin de controlar la inflación, situación que ha elevado la probabilidad de una recesión económica, los siguientes son los pronósticos y riesgos en el contexto internacional:



Focalizada en América latina se estima una reducción y particularmente para Colombia el pronóstico de crecimiento se reduce en 1 pb, rondando niveles del 1% en crecimiento del PIB:

Contexto Internacional- América Latina

El FMI actualiza sus pronósticos de crecimiento para el 2023 y reduce en 2 puntos porcentuales sus expectativas para América Latina y el Caribe

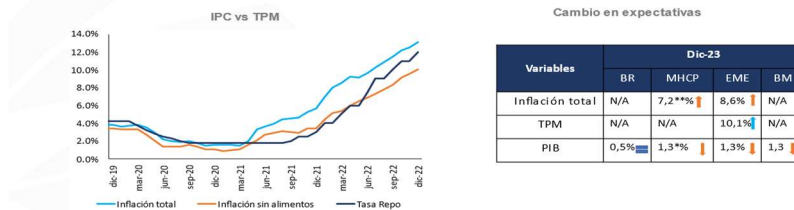
Pronósticos crecimiento FMI

Región	2023	
	Actual	Ajuste en pp frente a est. Ant.
Latinoamérica y El Caribe	1.6	-0,2
Brasil	0,9	-0,3
Chile	-1,0	0,5
Colombia	1,0	-0,1
México	1,8	0,1
Perú	2,4	-0,1

Fuente: Bloomberg; elaboración de Findeter

En el ámbito local, las sanciones económicas a Rusia y los incrementos de tasas de las economías desarrolladas, traen consigo algunos beneficios y desventajas para la economía nacional. Por una parte, se ha observado una fortaleza del crecimiento económico que, de acuerdo con lo previsto en el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP), se proyectó para 2022 un crecimiento del PIB de 6,5%, sin embargo, las cifras superaron las expectativas cerrando en el 7,5%. A su vez, la presión que se ha dado sobre la inflación, especialmente en el componente de alimentos por los factores externos descritos anteriormente (ver siguiente gráfico) y por eventos internos como la temporada invernal que ha desestimulado la oferta, han conllevado a que la política monetaria adoptada por el emisor sea en su decisión más reciente el aumento de la tasa de interés en 25 pb alcanzado el 13%.

La persistencia de la inflación continúa impulsando al alza las expectativas de inflación y tasas de interés, al tiempo que frena el crecimiento



Cambio en expectativas

Variables	Dic-23			
	BR	MHCP	EME	BM
Inflación total	N/A	7,2***	8,6%	N/A
TPM	N/A	N/A	10,1%	N/A
PIB	0,5%	1,3**	1,3%	1,3

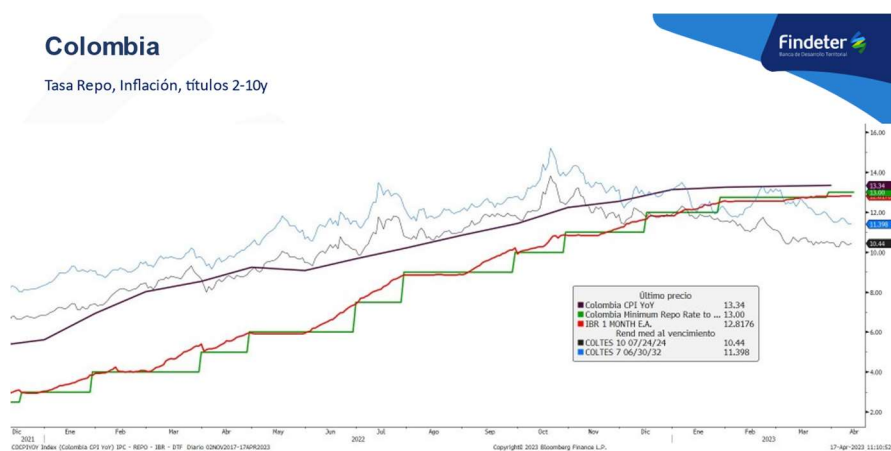
- Las presiones sobre la inflación total y básica continúan incidiendo en que el Banrep haya subido su tasa de intervención en diciembre.
- Del mismo modo, se han ajustado al alza las expectativas de inflación total y tasa de intervención para el cierre de 2023. Asimismo, se espera una importante ralentización de la economía para este año, superior a la proyectada unos meses atrás.

Fuente: Banco de la República (Minutas de política monetaria, diciembre de 2022 y octubre de 2022), MHCP (Plan Financiero 20 23 y MFMP 2022) y BM (Perspectivas Económicas globales enero 2023 y junio 2022) | elaboración de Findeter.

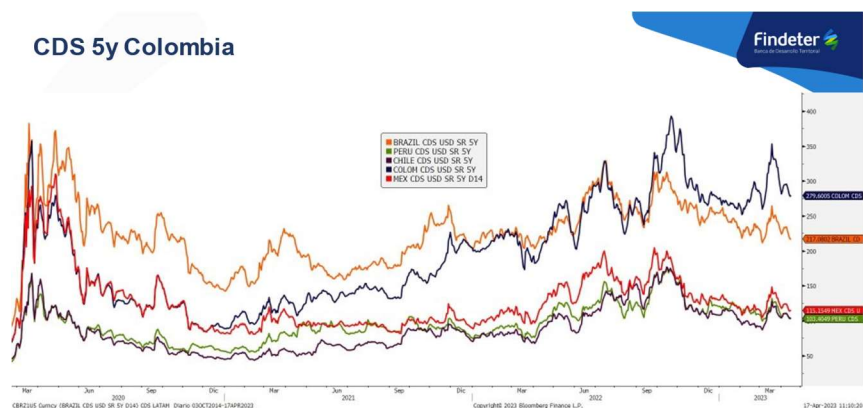
*Antes 1,8; **Antes 5,6

El aumento de la tasa Repo se ha transmitido a las diferentes tasas de la economía entre ellas IBR y DTF sobre las cuales se tiene indexación en activo y pasivo de Findeter, esta situación se traduce en un impacto directo en la causación de los ingresos y gastos de la Entidad. En términos de ingresos se ha generado un beneficio al cierre de marzo de 2023, en virtud que las tasas de la cartera indexada en IBR que representa el 80% del total de la cartera (\$8.6 billones) han aumentado en promedio 930 pb respecto 2022 y en IPC el cual representa el

13% de la cartera (1.42 billones) en 2023 aumentaron 938 pb, conllevando a que los ingresos también aumenten por este efecto.



Por otra parte, el aumento de las tasas FED conllevan implícitamente al aumento del riesgo de crédito soberano como se observa en el incremento de los niveles del Credit Default Swaps que para Colombia en el año 2023 continúa siendo el más alto de sus pares en Latinoamérica y está en 62 pb por encima de Brasil, lo cual impacta directo en el costo de la deuda, lo cual trae repercusiones directas en el costo de consecución de los recursos para solventar las operaciones, situación a la cual Findeter no ha sido ajena tal como se puede observar en el comportamiento de los gastos financieros. Lo anterior se puede observar que la prima de riesgo para Colombia superó a las de las economías comparables de la región:



Por último, se espera que el Banco de la República moderará su proceso de normalización monetaria en el 2023, y las actuales expectativas prevén un descenso en los niveles de la política de intervención monetaria en el segundo semestre de 2023.

5. Negocio en marcha

La preparación de los estados financieros condensados se realizó sobre la base de negocio en marcha. Se determinó que no existe incertidumbre alguna sobre hechos, eventos o condiciones que puedan aportar duda significativa sobre la posibilidad de que Findeter siga funcionando normalmente durante los próximos 12 meses.

6. 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 Findeter y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables.

Findeter 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. Deterioro de Activos Financieros:

1. Provisión de cartera de crédito

Para la cartera de redescuento calcular el deterioro de un intermediario, es un proceso cuyo objetivo es mitigar pérdidas ante un eventual default de éste. Este proceso pasa por varias etapas:

- 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 ajusta a las particularidades de cada tipo de intermediario.

La categoría de riesgo depende de la calificación ponderada que a su vez surge del factor calificación cuantitativa.

2. A 31 de marzo de 2023, se identificó el juicio crítico, relacionado con la determinación del nivel de riesgo del cliente, efectuado de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el anexo 3 del capítulo II de la circular básica contable 100, el cual es revisado por los analistas de crédito.

La aplicación de este juicio está orientada al análisis de la cartera de crédito directo, donde se efectúa esta verificación.

ii. 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 y administrativos u otros, según las circunstancias que, con base en la opinión de la Dirección Jurídica de Findeter 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.

iii. Impuesto de renta diferido

Para efectos del cálculo del impuesto diferido, se parte de la estimación, sobre la enajenación o abono de los activos expresados en moneda extranjera o liquidación y pago total de los pasivos expresados en moneda extranjera, cuya materialización tendrá efectos fiscales en la diferencia en cambio que se realice de acuerdo a las fechas proyectadas de cada una de las obligaciones activas o pasivas que FINDETER tiene; para efectos de estimar el impuesto diferido por la diferencia en cambio causada se toma el total de la cartera activa y pasiva expresada en divisas, estimando de manera anualizada el capital que se va recaudar o pagar según sea el caso y esa ponderación se multiplica por la diferencia en cambio que este pendiente de realización.

iv. Cálculo de la reserva técnica de bonos de agua.

Para las garantías financieras la medición de la reserva asociada a la garantía expedida por Findeter a los Intermediarios que participan en la operación de sustitución de deuda de los “Bonos de Agua” con el FIDEICOMISO FINDETER CRÉDITOS ET – AGUA tiene como fundamento analizar los factores de riesgo presentes en la vida de los créditos. Se focalizan y son objeto de análisis y estudio los siguientes factores de riesgo:

- La disminución de intereses debido a una probable reestructuración de las deudas del municipio dentro del marco de la Ley 550.
- La sensibilidad de los flujos a cambios en la tasa de interés de los créditos, índice de precios al consumidor IPC.
- La sensibilidad de los ingresos por cambios en la asignación del presupuesto del Sistema General de Participación SGP en los temas de agua potable y saneamiento básico.
- Afectación negativa al esquema como consecuencia de posibles contingencias jurídicas tendientes a desconocer la existencia o legalidad de los créditos adquiridos por los municipios

El análisis de cada uno de estos factores de riesgo determina un nivel de pérdidas esperadas basados en la información disponible.

v. Cálculo de la reserva técnica de Fondo Nacional de garantías.

Para el cálculo de las reservas técnicas del Fondo Nacional de Garantías, se fundamenta en la estimación de las pérdidas esperadas para los diferentes productos retrogarantizados por Findeter. Para los productos VIS se estimó una pérdida esperada del 5,71% para un horizonte de 8,5 años. Este horizonte es el máximo tiempo posible en el que un crédito puede contar con la garantía, considerando que el mandato garantiza los créditos durante los 7 primeros años y que se puede hacer la reclamación de una garantía que tenga máximo 18 meses de mora.

El porcentaje de pérdida esperada es el resultado de la estimación realizada sobre una base histórica de créditos sobre inmuebles VIS recuperados y vendidos por bancos, así como del diseño de tablas de liquidación de pérdidas estimadas en las que se estiman las pérdidas para créditos con diferentes plazos entre 5 y 20 años, con diferentes proporciones entre el valor del préstamo y el valor del inmueble (Loan to Valué o LTV) y escenarios sobre el año en el que puede ocurrir el siniestro.

7. Segmentos de operación

Findeter definió para la prestación de servicios dos segmentos operativos de líneas de negocios; Servicios Financieros y Asistencia Técnica, para el efecto se estableció la asignación directa de los ingresos, gastos, activos y pasivos, de acuerdo con la asignación de los centros de costos de las áreas de Findeter, para el periodo que se informa, se mantienen definidos los mismos segmentos que para los últimos estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2022. Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por los periodos de tres meses terminados en 31 de marzo de 2023 y 2022:

Miles de pesos
Segmento sobre los que debe informarse

	Servicios Financieros		Asistencia Técnica		Por los periodos de tres meses que terminaron	
	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	430,391,868	176,165,301	-	-	430,391,868	176,165,301
Utilidad por valoración de inversiones, neto	58,514,849	13,041,383	-	-	58,514,849	13,041,383
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	5,051,701	912,271	-	-	5,051,701	912,271
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(126,045,360)	(136,997,148)	-	-	(126,045,360)	(136,997,148)
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(337,161,493)	(117,964,223)	-	-	(337,161,493)	(117,964,223)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	83,892,750	115,549,514	-	-	83,892,750	115,549,514
Margen financiero, neto	114,644,314	50,707,098	-	-	114,644,314	50,707,098
Deterioro para cartera de crédito, neto	(1,613,856)	6,004,982	-	-	(1,613,856)	6,004,982
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	-	(936,013)	(879,671)	(936,013)	(879,671)
Margen financiero, después de deterioro, neto	113,030,458	56,712,080	(936,013)	(879,671)	112,094,445	55,832,410
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	9,045,081	16,969,877	9,045,081	16,969,877
Ingresos por comisiones y otros servicios	1,095,966	1,332,717	-	-	1,095,966	1,332,717
Gastos por comisiones y otros servicios	(2,515,105)	(1,125,972)	(174,955)	(92,153)	(2,690,060)	(1,218,126)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	(1,419,139)	206,744	8,870,126	16,877,723	7,450,987	17,084,468
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	10,543,043	7,742,832	-	-	10,543,043	7,742,832
Otros gastos	(46,492,701)	(34,947,333)	(21,348,237)	(19,615,708)	(67,840,938)	(54,563,041)
Otros ingresos, neto	(35,949,658)	(27,204,502)	(21,348,237)	(19,615,708)	(57,297,895)	(46,820,210)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	75,661,661	29,714,322	(13,414,124)	(3,617,656)	62,247,537	26,096,668
Gasto por impuestos a las ganancias	(32,113,257)	(8,078,554)	5,693,388	983,547	(26,419,869)	(7,095,007)
Utilidad del periodo	43,548,404	21,635,768	(7,720,736)	(2,634,109)	35,827,668	19,001,660

	SERVICIOS FINANCIEROS		ASISTENCIA TÉCNICA		TOTAL	
	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Activos	12,880,496,798	13,110,611,698	41,255,061	42,712,637	12,921,751,859	13,153,324,336
Pasivos	11,451,097,099	11,725,666,556	46,734,535	44,013,884	11,497,831,634	11,769,680,440

8. Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones del periodo

Findeter no presenta estacionalidad en sus operaciones, las transacciones se desarrollaron de manera homogénea durante el periodo que se informa.

9. Estimación de valor razonable

Findeter valora los activos y pasivos financieros tales como derivados y títulos de deuda y patrimonio los cuales son negociados en un mercado activo con información disponible y suficiente a la fecha de valoración, por medio de la información de precios publicada por el proveedor de precios oficial avalado por la Superintendencia Financiera de Colombia (PRECIA S.A.). De esta forma, Findeter 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 como las propiedades de inversión y los terrenos y edificios es determinado por expertos independientes usando avalúos técnicos.

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 Findeter 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.

i. Mediciones de valor razonable sobre base recurrente

Las mediciones recurrentes son aquellas que requieren las normas de Información Financiera aceptadas en Colombia- NCIF, en cada periodo sobre el que se informa, sobre los activos y pasivos financieros, y los cuales se miden regularmente sobre el valor razonable, de ser requerida una medición de un instrumento financiero a valor razonable de forma circunstancial, se cataloga 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, con conocimiento de los

mercados, los insumos y las aproximaciones utilizadas para la estimación de los valores razonables de las bases recurrentes.

De otra parte y de acuerdo con las metodologías no objetadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios (PRECIA), recibe la información proveniente de todas las fuentes externas e internas de negociación, información y registro.

Las metodologías para la determinación del valor razonable de las inversiones en Findeter son:

- 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 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.
- 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.

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.

Para el caso de los fondos de inversión colectiva, la valoración de la unidad de participación vigente para el día y aplicable para las operaciones realizables en esta fecha estará dado por el valor del pre-cierre del Fondo de Inversión Colectiva dividido entre el número total de unidades para el inicio del día. Debe tenerse en cuenta, que el valor de la unidad del Fondo de Inversión Colectiva es el que determinará el número de unidades correspondientes a los inversionistas. El valor de la unidad de cada tipo de participación del Fondo de Inversión Colectiva vigente para el día y aplicable para las operaciones realizables en esta fecha estará dado por el valor del pre-cierre de cada

tipo de participación del Fondo de Inversión Colectiva dividido entre en el número de unidades del tipo de participación para el inicio del día.

- Para el caso de la inversión clasificada en jerarquía de valor razonable 3, la cual corresponde a la inversión en el Fondo de capital privado de Infraestructura Ashmore Colombia, la valoración de la unidad de participación que se tiene, 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.

Adicionalmente, el reconocimiento de las inversiones de patrimonio, las cuales no tienen mercado y se miden de acuerdo con la variación patrimonial de la entidad donde se posee la inversión. Según las instrucciones de reconocimiento y medición de la Superintendencia Financiera de Colombia, capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera 100, las cuales se clasifican en nivel de jerarquía 3.

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable son los siguientes:

Activos	Valor razonable 31 de marzo de 2023			Nivel de jerarquía			Valor razonable 31 de diciembre de 2022		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Inversiones Negociables									
Títulos de deuda otras entidades financieras	179.433.281	-	179.433.281	-	151.590.506	-	151.590.506	-	
Títulos de deuda de Gobierno	197.069.323	197.069.323	-	-	125.824.324	125.824.324	-	-	
Fondo de Capital Privado- Ashmore	42.573.455	-	-	42.573.455	43.123.228	-	-	43.123.228	
Fondos de Inversión Colectiva	19.801.858	-	19.801.858	-	18.990.598	-	18.990.598	-	
Disponibles para la venta									
Títulos de deuda de Gobierno	70.190.752	70.190.752	-	-	65.515.154	65.515.154	-	-	
Acciones FNG	37.666.270	-	-	37.666.270	35.605.826	-	-	35.605.826	
Forward de moneda	4.772.147	-	4.772.147	-	65.489.650	-	65.489.650	-	
Total de Inversiones	551.507.086	267.260.075	204.007.286	80.239.725	506.139.286	191.339.478	236.070.754	78.729.054	
Pasivos									
Forward de moneda	82.497.042	-	82.497.042	-	14.795.606	-	14.795.606	-	
Garantías Financieras	29.486.678	-	-	29.486.678	31.922.347	-	-	31.922.347	
Total pasivos	111.983.719	-	82.497.042	29.486.678	46.717.953	-	14.795.606	31.922.347	

Para efectos de establecer los valores de revelación del Fondo de Capital Privado como Activo de Nivel 3, se procedió a establecer la serie histórica de la posición de la inversión de los últimos 41 meses, así como el Valor en riesgo para cada uno de los meses y reportado a la SFC. Dando los siguientes resultados:

Año	Mes	Valor Posición	Var max	Desviación Standard
2019	Noviembre	52.416.386	7.705.209	206.342.561.699.155
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	3.437.047.966.459.010
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	3.548.569.731.157.530
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	3.441.306.357.092.200
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	3.239.995.089.353.460
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	2.843.889.931.378.150
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	2.948.242.243.499.630
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	2.855.753.780
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	774.849.531.966.188
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	1.016.109.142.811.700
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	1.588.036.712.988.630
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	1.386.243.204.516.940
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	1.587.962.615.663.720
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	1.132.877.374.941.540
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	1.132.877.374.941.540
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	896.015.197.907.021
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	749.704.217.276.758
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	649.087.726.582.103
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	514.226.102.240.689
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	380.459.839.123.988
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	334.797.683.757.055
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	255.721.501.822.025
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	363.175.040.330.957
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	355.721.520.469.876
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	229.040.455.811.554
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	507.818.975.582.066
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	391.131.431.912.584
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	407.462.277.519.937
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	260.014.868.726.761
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	161.314.900.134.431
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	79.115.504.712.575
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	29.103.181.485.004
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	7.024.265.734.836
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	291.109.900.676
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	18.560.994.122.293
2022	Octubre	44.352.250	6.519.781	534.622.214.133.302
2022	Noviembre	44.994.773	6.614.232	405.422.113.828.099
2022	Diciembre	43.123.227	6.339.114	831.461.171.676.175
2023	Enero	43.871.658	6.449.134	642.924.327.214.047
2023	Febrero	44.898.343	6.600.056	423.674.587.883.326
2023	Marzo	42.573.454	6.258.298	985.377.084.298.160
	Promedio	49.326.254	7.250.959	971.517
	Desviación Estándar		983.586	
	Desviación Media		971.517	
	Check		12.069	

Se toma el VAR de la posición por ser una medida de riesgos y viene filtrado por su metodología cálculo.

Con base en las anteriores afirmaciones se procede a calcular la desviación de la serie de datos arrojando un valor de \$983.586, lo que significa que las medias del promedio tienen un gap promedio por ese valor, igualmente se toma para estresar la posible pérdida en esa medida.

Como resultado de lo anterior se procede a calcular el impacto potencial en la cuenta de resultados bajo una hipótesis menos favorable que es el valor promedio del VAR de la serie de datos estresándolo al sumarle el valor de una desviación estándar de esa serie de datos:

Impacto Potencial en cuenta resultados hipótesis negativa (Pérdida) =

$$\$-7.250.959 - \$983.586 = \$ -8.234.545$$

Para medir el Impacto potencial en la Cuenta de resultados Hipótesis Positiva, se toma el promedio de la posición activa en la serie y se multiplica por el valor de la tasa activa de cartera de redescuento para el mes final del cálculo marzo de 2023, 17,62% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de \$8.691.286

Findeter al 31 de marzo de 2023, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por \$42.573.455, cifra que equivale a tener una participación de 12,84% y contar con 1.035.492 unidades, sobre el total del Fondo.

Fondo de Capital Privado Ashmore- inversión	Saldo
31 de marzo de 2023	\$ 42.573.455
31 de diciembre de 2022	\$ 43.123.228
Variación	\$ (549.773)

A 31 de marzo de 2023, el fondo de capital privado, generó una utilidad neta por valoración de \$1.349.975.

Fondo de Capital Privado Ashmore	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingreso por Valoración	\$ 3.131.137	\$10.265.553
Gasto por valoración	1.781.162	1.492.321
Neto Valoración	\$ 1.349.975	\$ 8.773.232

La variación entre la valoración y el saldo final de la inversión a 31 de marzo de 2023, corresponde a la redención de capital efectuada por el fondo, de \$ 1.899.748. La valoración del Fondo es reportada por un tercero independiente de acuerdo con lo establecido en el reglamento del Fondo. Las variables de valoración se presentan en el siguiente cuadro:

Tipo	Técnica de valoración	Información significativa no observable	Interrelación entre la información no observable significativa y la medición del valor razonable
Consideración Contingente	La valoración de las empresas que hacen parte del Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia FCP-I se realiza a través de las metodologías Flujo de Caja descontado y Avalúo de Activos.	<p>La principal información significativa no observable corresponde a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los ingresos estimados para el periodo de valoración. 2. La estructura de pricing y costos de las compañías 3. El costo promedio ponderado de capital utilizado para descontar los flujos futuros 4. El nivel de gastos administrativos y de ventas. 5. Las políticas de administración de capital de trabajo utilizadas en la proyección. 6. La estructura de balance utilizada en la proyección. 7. La política de dividendos de cada una de las compañías. <p>La información de los puntos mencionados anteriormente proviene de los planes de negocio que se generan al interior de cada compañía, que a su vez se construyen con base en un desempeño histórico, en unos objetivos de crecimiento específicos de acuerdo con información de mercado y en las estrategias del negocio.</p>	<p>El valor de la unidad estimado puede aumentar o disminuir si:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los supuestos de ingresos proyectados se cumplen 2. Si hay un efectivo control de costos y gastos en cada compañía 3. Si se incrementan o disminuyen los requerimientos de capital de trabajo 4. Si la política de dividendos es modificada sustancialmente. 5. Si la tasa de descuento usada para descontar los flujos de caja libre aumenta o disminuye.

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable no presentaron transferencias de jerarquía de valor al corte del 31 de marzo de 2023 frente a 31 de diciembre de 2022.

- ii. **Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:** Al 31 de marzo de 2023, existen activos o pasivos valorados a valor razonable determinados sobre bases no recurrentes.

El siguiente es el detalle de la forma en que fueron valorados los activos y pasivos financieros manejados contablemente hasta el vencimiento y que son valorados a valor razonable únicamente para propósitos de esta revelación.

De acuerdo con las metodologías descritas a continuación, las cuales se utilizan para re-exresar los activos y pasivos sobre las bases no recurrentes, se realiza únicamente el cálculo para efectos de revelación, y clasificándose en Jerarquías de valor razonable 2 y 3.

Las cuentas por cobrar y por pagar de Findeter son registradas según su valor de transacción, no tienen asociados intereses o flujos de pago excepto el principal y corresponden a cifras de corto plazo.

Para la determinación del valor razonable de la cartera de créditos, los activos financieros de inversión en títulos a costo amortizado, las obligaciones financieras, los certificados de depósito a término y los títulos de inversión en circulación, se determinó las siguientes metodologías y los inputs necesarios para su cálculo:

- **Proyección de flujos**

Para cada uno de los portafolios se proyectan individualmente los flujos de dinero que se van a recibir y/o pagar en la vigencia de cada uno de ellos. Para la respectiva proyección se toma la tasa de interés del flujo actual a la fecha de corte para determinar el valor de interés que se tendría que recibir y/o pagar en el periodo inmediatamente siguiente a la fecha de corte del cálculo y se determinan los días al vencimiento de mismo.

- **Determinación de la tasa de descuento**

Se determina la tasa efectiva activa o pasiva de cada uno de los portafolios según corresponda, en la fecha de corte, de acuerdo con las características faciales de cada uno y los valores causados en la fecha de corte. Esta tasa es Base 365/real.

- **Cálculo de la duración.**

Con los cálculos anteriores se obtienen los valores presentes y las duraciones individuales las cuales al ser sumadas (valores presentes) y ponderadas (duraciones), resultan en el valor razonable de cada uno de los portafolios por índice y moneda.

En el siguiente detalle, se presenta el valor en libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros, sobre la base no recurrente:

	<u>31 de marzo de 2023</u>		<u>31 de diciembre de 2022</u>		<u>Jeraquia</u>
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	<u>Nivel</u>
Activos					
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto \$	11.017.320.346	11.180.166.902	11.161.477.854	11.425.405.478	3
Activos financieros de inversión *	23.411.408	24.226.959	28.301.544	30.861.520	3
Total activos financieros	11.040.731.754	11.204.393.861	11.189.779.398	11.456.266.998	
Pasivos					
Certificados de Depósito a Término	6.577.448.887	6.831.094.684	6.780.523.885	6.969.798.077	3
Títulos de inversión en circulación	1.601.661.293	1.603.087.398	1.582.021.770	1.585.179.200	3
Obligaciones financieras	3.044.443.909	2.876.712.947	3.198.872.502	3.020.423.658	3
Total pasivos	\$ 11.223.554.089	11.310.895.029	11.561.418.157	11.575.400.935	

* Los activos financieros de inversión, corresponde a títulos remanentes del proceso de titularización de cartera, efectuado por Findeter, los cuales fueron adquiridos y están registrados a costo amortizado.

10. Efectivo y equivalentes de efectivo

El siguiente cuadro corresponde a las calificaciones Bancarias, de las entidades financieras donde Findeter posee el saldo del efectivo y sus equivalentes, a 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

BANCO	CALIFICACION DE RIESGO	MARZO 31 DE 2023	DICIEMBRE 31 DE 2022
Banco de Bogotá S.A.	AAA	\$ 3.270.860	\$ 3.187.603
Banco Popular S.A.	AAA	271.449.469	364.841.053
Bancolombia S.A.	AAA	5.361.374	8.889.030
Banco GNB Sudameris	AA+	167.728	99.908
BBVA Colombia S.A.	AAA	161.842.460	791.712
Banco Santander S.A.	AAA	364.772	357.450
Banco Itau S.A.	AAA	121.495	117.859
Banco de occidente S.A.	AAA	644.050	757.001
Davivienda S.A.	AAA	3.554.170	5.463.790
Banco Caja Social S.A.	AAA	71.586	46.887.076
Banco Av Villas S.A.	AAA	16.274	192.027.575
Banco Scotiabank Colpatría S.A.	AAA	294.552.637	85.043.177
Corficolombiana	AAA	29.656.131	188.340.277
Banco de la República	Riesgo País	49.454.717	69.720.571
Bancos Moneda extranjera	BBB	26.710.834	51.840.014
Caja Menor	Sin calificación	27.553	23.297
Interbancarios (1)	AAA	54.118.066	13.615.491
Efectivo Restringido (2)	AAA	1.266.337	1.515.663
		\$ 902.650.513	\$ 1.033.518.547

No existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, excepto por la pignoración sobre los recursos del Banco de la República por \$49.454.717. Ver Nota 28 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones; no obstante, no existe restricción sobre su uso.

(1) A 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por \$54.118.066 y \$13.615.491 respectivamente, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

Información a 31 de marzo de 2023

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	12,02%	\$ 54.118.066	3/04/2023	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia

Total \$ 54.118.066

Información a 31 de diciembre de 2022

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	11,14%	\$ 13.615.491	2/01/2023	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia

Total \$ 13.615.491

- (2) Corresponde a los saldos de efectivo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, registrados en el Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$1.109.192 y \$1.360.163, y Fondo de Pre- inversión por \$157.145 y \$155.500, respectivamente, para un total de \$1.266.337 y \$1.515.663.

El efectivo y equivalentes de estos fondos es restringido, en razón al hecho que tienen asignaciones exclusivas para su objeto, como es el caso del Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías que deben cubrir la siniestralidad de los créditos de vivienda de interés social, para el caso del Fondo de Pre- inversión estos tienen un ordenamiento para atender las necesidades de estudios técnicos de prefactibilidad de requerimientos de infraestructura de entes territoriales.

11. Activos financieros de inversión y derivados

La siguiente tabla muestra los saldos y las calificaciones de las contrapartes de los títulos que componen el portafolio de Findeter, con corte a 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Emisor	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	Calificación
Banco De Comercio Exterior S.A.	\$ 4.074.420	\$ 3.920.580	NO REGISTRA
Banco De Bogotá S.A.	46.840.890	35.224.910	AAA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	27.299.385	37.745.474	AAA
Banco Popular S.A.	12.737.100	12.834.281	AAA
Banco Davivienda S.A.	11.686.225	21.783.180	AAA
Banco Colpatría Red Multibanca S. A	5.169.291	21.236.340	AAA
Banco Comercial Av Villas S.A.	2.057.960	941.530	AAA
Banco De Occidente S.A	10.490.258	19.240.936	AAA
Corficolombiana S.A.	21.527.380	23.315.088	AAA
Bancolombia S.A.	27.265.588	32.588.280	AAA
Ministerio De Hacienda Y Crédito Publico	267.260.075	191.339.479	AAA
CMR Falabella S.A.	2.004.370	1.884.970	AAA
Fondo De Inversión Colectiva Fiduprevisora	19.801.858	18.990.597	AAA
FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1	42.573.454	43.123.227	AAA
Titularizadora Colombia S.A.	24.153.549	29.151.984	AAA
Enertolima S.A. E.S.P.	100	100	AAA
Fondo Nacional De Garantías S. A	37.666.070	35.605.626	NO REGISTRA
Ecopetrol S.A.	100	100	NO REGISTRA
Itaú CorpBanca Colombia S.A.	474.996	5.514.148	NO REGISTRA
Banco CorpBanca S.A.	1.638.825	-	AAA
Banco De La Republica	10.196.600	-	RIESGO PAIS
	\$ 574.918.494	\$ 534.440.830	

(*) Las contrapartes con las cuales Findeter tiene constituidas las operaciones Forward, son: (Banco BBVA, Banco Colpatria, Banco Itau Corpbanca, Davivienda, Bogota, Occidente, Popular, Bancolombia y Corficolombiana). Y operaciones de futuro con Corredores asociados.

El portafolio de inversiones de Findeter, se clasifica en:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Inversiones Negociables	\$ 438.877.916	\$ 339.528.656
Inversiones al Vencimiento	23.411.408	28.301.544
Inversiones Disponibles para la venta	107.857.023	101.120.980
Instrumentos derivados	4.772.147	65.489.650
	\$ 574.918.494	\$ 534.440.830

En la actualidad no existe restriccion sobre el portafolio de Findeter, las inversiones del Fondo nacional de garantias y el fondo de preinversión, son administradas y manejadas en los fondos para el giro ordinario de los mismos.

12. Cartera de créditos y operaciones de leasing financiero, neto

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

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Préstamos ordinarios	\$8.667.019.740	\$8.972.574.310
Prestamos Crédito Directo	2.197.911.307	2.057.206.172
Cartera vivienda (empleados y exempleados)	69.599.907	68.640.525
Créditos a empleados (consumo)	6.174.678	5.375.323
Créditos a exempleados (consumo)	785.107	713.164
Cuentas por cobrar intereses	143.141.199	122.666.108
Subtotal	\$ 11.084.631.938	\$ 11.227.175.602
Deterioro	(67.311.592)	(65.697.748)
Total	\$11.017.320.346	\$11.161.477.854

Movimiento Deterioro Cartera- Gasto	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Recuperaciones Capital	\$ 2.355.366	\$ 10.213.946
Cargos Capital	(3.299.672)	(4.126.206)
Recuperaciones Intereses	261.996	60.261
Cargos Intereses	(931.546)	(143.019)
Neto deterioro cartera	\$ (1.613.856)	\$ 6.004.982

13. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar a 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 eran, \$103.881.682 y \$100.515.111, para un incremento de \$3.366.571, derivados de la variación de la cuenta por cobrar por los intereses de tasa compensada suscritos con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Protección social, educación entre otros en \$3.881.409, de otro lado se presentó una disminución de las cuentas por cobrar por concepto de servicios de asistencia técnica de (\$1.600.194) y la variación de otras cuentas por \$1.084.992.

El siguiente es el cuadro de movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar:

	Saldo 31 de diciembre 2021	Cargos	Recuperaciones	Saldo a 31 de marzo de 2022	Saldo a 31 de diciembre 2022	Cargos	Saldo a 31 de marzo de 2023
Otros	\$ 70.882	-	-	70.882	\$ 62.919	-	\$ 62.919
Asistencia técnica	1.166.143	879.671	-	2.045.814	2.100.131	936.013	3.036.144
	\$ 1.237.025	\$ 879.671	-	\$ 2.116.696	\$ 2.163.050	\$ 936.013	\$ 3.099.063
Neto Deterioro				\$ (879.671)			\$ (936.013)

14. 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 31 de marzo de 2023 fue de 42,4% (Período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2022, 27,2%).

El incremento en la tasa efectiva de tributación de 15,2 puntos porcentuales de un periodo a otro, se origina principalmente por los siguientes factores:

Por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2023, la Financiera no generó descuentos tributarios; mientras que para el mismo trimestre del año 2022 si se presentó un descuento tributario. Esta situación generó un aumento de tasa efectiva comparativa de 6,03 puntos porcentuales.

La Financiera por el primer trimestre del año 2023, consideró un mayor gasto no deducible por concepto de industria y comercio, frente al mismo trimestre del año 2022. Esta situación generó un aumento de tasa efectiva comparativa de 4,87 puntos porcentuales.

Para el primer trimestre de 2023, el comportamiento de la tasa efectiva por diferencial de tasas empleadas en la constitución de impuestos diferidos versus la tasa nominal del año gravable fue menor; frente al mismo trimestre del año 2022. Esta situación generó un aumento de tasa efectiva comparativa de 4,06 puntos porcentuales.

15. Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de propiedad y equipo:

	Saldo neto en Libros a 31 diciembre de 2022	Adiciones 2023	Depreciación a marzo de 2023	Saldo neto en Libros 31 de marzo de 2023
Terrenos (revaluado)	\$ 7.992.600	-	-	\$ 7.992.600
Edificios y construcciones (revaluado)	22.518.678	-	(75.081)	22.443.597
Muebles, enseres y equipo de oficina	194.576	2.687	(24.406)	172.857
Vehículos	740	-	(72)	668
Equipo informático	523.557	34.577	(58.294)	499.840
	\$ 31.230.151	\$37.264	\$(157.853)	\$ 31.109.562

	Saldo neto en Libros a 31 diciembre de 2021	Adiciones 2022	Retiros y ajustes 2022	Depreciación bajas a marzo de 2022	Depreciación a marzo de 2022	Saldo neto en Libros 31 de marzo de 2022
Terrenos (revaluado)	\$ 6.847.500	-	-	-	-	\$ 6.847.500
Edificios y construcciones (revaluado)	20.002.446	-	-	-	(65.356)	19.937.090
Muebles, enseres y equipo de oficina	260.613	-	(189.618)	184.999	(31.063)	224.931
Equipo informático	51.536	3.989	(2.627)	2.627	(5.191)	50.335
	\$ 27.162.095	\$3.989	\$(192.245)	\$ 187.626	\$(101.610)	\$ 27.059.856

16. Activo por derechos de uso y pasivo por arrendamiento, neto

A continuación, se presenta el movimiento de los activos por derechos de uso y el pasivo por arrendamiento de Findeter con corte a 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, derivada de la aplicación de la NIIF 16:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Movimiento del Activo por derecho de uso		
Activos por derecho de uso -Edificios	\$ 6.345.004	\$ 5.460.076
Ajuste recálculo derechos de Uso	-	884.928
Depreciación lineal derecho de uso	(6.118.944)	(6.014.972)
Saldo Derecho de uso	\$ 226.060	\$ 330.032

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Movimiento del Pasivo por Arrendamiento		
Pasivos por arrendamiento	\$ 6.341.863	\$ 5.456.935
Ajuste recálculo Pasivo Arrendamientos	-	884.928
Pagos de Capital Pasivo	(6.117.018)	(6.004.828)
Saldo Pasivo por arrendamiento	\$ 224.845	\$ 337.035

17. Activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles, con corte a 31 de marzo de 2023 y 2022:

	31 de diciembre de 2022	Adquisición/ Adiciones	Amortización cargada al gasto	Saldo a 31 de marzo de 2023
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 2.449.655	425.490	(427.421)	\$ 2.447.724
Activo intangible Neto	\$ 2.449.655	\$425.490	\$(427.421)	\$ 2.447.724

	31 de diciembre de 2021	Adquisición/ Adiciones	Amortización cargada al gasto	Saldo a 31 de marzo de 2022
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 2.234.388	136.945	(418.578)	\$ 1.952.755
Activo intangible Neto	\$ 2.234.388	\$ 136.945	\$(418.578)	\$ 1.952.755

18. Otros activos, neto

El siguiente es el detalle de otros activos, con corte a 31 de marzo de 2023 y 2022:

	31 de diciembre de 2022	Adquisición/ Adiciones	Amortización cargada al gasto	Saldo a 31 de marzo de 2023
Seguros	\$ 4.492.286	136.350	(1.200.738)	\$ 3.427.898
Otros	\$ 2.100	-	-	\$ 2.100
Otros Activos Neto	\$ 4.494.386	\$136.350	\$(1.200.738)	\$ 3.429.998

	31 de diciembre de 2021	Adquisición/ Adiciones	Amortización cargada al gasto	Saldo a 31 de marzo de 2022
Seguros	\$ 3.255.235	27.380	- 909.641	\$ 2.372.974
Otros	\$ 2.100	-	-	\$ 2.100
Otros Activos Neto	\$ 3.257.335	\$27.380	- \$909.641	\$ 2.375.074

El gasto total por concepto de otros activos a 31 de marzo de 2023, asciende a \$1.218.591, de los cuales \$1.200.738 corresponde a la amortización y \$17.853 corresponde a pagos imputados directamente al gasto por la naturaleza del concepto.

19. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	Saldo a 31 de diciembre de 2022	Recuperaciones	Saldo a 31 de marzo de 2023
Reserva técnica FNG	\$ 20.971.238	(2.435.669)	\$ 18.535.569
Reserva Bonos de Agua	10.951.109	-	10.951.109
Saldo al 31 de marzo de 2023	\$ 31.922.347	\$ (2.435.669)	\$ 29.486.678

	Saldo a 31 de diciembre de 2021	Recuperaciones	Saldo a 31 de marzo de 2022
Reserva técnica FNG	\$ 24.652.691	(319.096)	\$ 24.333.595
Reserva Bonos de Agua	14.694.128	-	14.694.128
Saldo al 31 de marzo de 2022	\$ 39.346.819	\$ (319.097)	\$ 39.027.722

- El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de \$2.435.669, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas establecidos en Fondo.

20. Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones:

	Procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$2.133.068
Cargos	279.086
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2.412.153
Cargos	115.124
Saldo al 31 de marzo de 2023	\$2.527.277

Las provisiones por procesos legales corresponden a: 1 proceso laboral; para el cual no es posible determinar un calendario de desembolsos debido a la instancia, al cierre del periodo existen 136 procesos en contra de Findeter (93 administrativos, 3 civiles y 40 laborales), de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, solo se encuentra provisionado 1, por un valor total de \$2.527.277, calificada según NIC 37 como probable, el cual presentó un incremento en relación con el saldo registrado al 31 de diciembre de 2022, por \$115.124, generado por el recalcu de las pretensiones de procesos judiciales.

Al 31 de marzo de 2023, no se registran multas, sanciones e indemnizaciones por pagar.

21. Patrimonio de los accionistas

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:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Número de acciones suscritas y pagadas	11.542.212	11.542.212
Capital suscrito y pagado	\$ 1.154.221.200	\$ 1.154.221.200
Dividendos decretados	1.037	1.037
	\$ 1.154.222.237	\$ 1.154.222.237

Durante la Asamblea General de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2023, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de \$78.165.354. El trámite legal surtirá efectos en el mes de mayo de 2023. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

APLICACIÓN DE EXCEDENTES AÑO 2022	
CONCEPTOS	VALOR \$
TOTAL UTILIDAD DEL EJERCICIO	86.189.857
Reserva Legal	8.618.986
UTILIDAD DISPONIBLE 2022	77.570.871
Se recomienda a la Asamblea General de Accionistas de:	
1) Capitalización de las Reservas Ocasionales utilizadas en el año 2022.	594.483
2) Constitución de Reserva Ocasional- Fondo para la Inclusión Financiera	10.000.000
3) Capitalización de los Excedentes del 2022	67.570.871
4) Reasignación de Reservas Ocasionales Tasa Compensada Educación	-2.192.068
5) Reasignación de Reservas Ocasionales Tasa Compensada Línea de Ajuste Saneamiento Fiscal	-5.103.235
6) Reasignación de Reservas Ocasionales Preinversión	-14.000.000
7) Asignación de Reserva Ocasional Fondo Transformando Regiones	21.295.303
TOTAL DE APLICACIÓN DE EXCEDENTES Y MOVIMIENTO DE RESERVAS	78.165.354

Findeter es una sociedad anónima del orden nacional, constituido con participación exclusiva de entidades públicas y de acuerdo con el Artículo 30 de la Ley 1328 del 15 de julio de 2009, que modifica el Artículo 271 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, “no estará sometida a inversiones forzosas y no distribuirá utilidades en dinero efectivo entre sus socios”.

22. Otros resultados integrales- ORI

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, \$4.651.160 y \$202.498, presentando una variación por \$4.448.662, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por \$6.210.112, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por (\$1.761.450).

23. Ingresos de cartera

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, los saldos de ingresos derivados de la cartera de crédito eran \$430.391.868 y \$176.165.301 respectivamente, presentando una variación de \$254.226.567, el cual se origina por el incremento de la tasa promedio de colocación en 894 puntos básicos, pasando de 8,68% en 2022 a 17,62% en 2023, aplicables a las tasas de cartelera de los créditos comerciales.

24. Utilidad por valoración de inversiones e intereses de inversiones a valor razonable y costo amortizado, neto

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el saldo de la valoración de inversiones era \$58.514.849 y \$13.041.383 respectivamente, presentando un aumento en la utilidad por valor de \$45.473.466, generados principalmente por la valorización del portafolio de instrumentos de deuda, especialmente los indexados a: Indicador Bancario de Referencia, Unidad de Valor Real y índice de Precios al Consumidor; con tasas promedio del 23,64%.

25. Gastos operacionales intereses

25-1 Intereses certificado de depósito a término

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el saldo de los intereses de certificado de depósitos a término era \$249.767.964 y \$76.983.862 respectivamente, los cuales presentan un incremento por valor de \$172.784.102, generado principalmente por el aumento en las tasas de interés pasando de 6,64% en 2022 al 17,12% en 2023.

25-2 Intereses obligaciones financieras

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el saldo de los intereses de las obligaciones financieras era \$45.502.754 y \$9.389.643, sufriendo una variación de \$36.113.111, generados principalmente en el aumento de la tasa Libor en 82 puntos básicos promedio, que afectan los créditos AFD y KFW28318, además de los intereses de los nuevos créditos: (banco JP Morgan, por \$623.700.000, crédito BID 3842 y 3596 por \$655.977.437).

26. Ingresos de asistencia técnica, comisiones y otros servicios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, ingresos reconocidos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron una variación de (\$8.161.547), pasando de \$18.302.594 a \$10.141.047, el cual se detalla a continuación de acuerdo con el servicio prestado:

ASISTENCIA TÉCNICA (1)	A 31 de marzo de 2023	A 31 de marzo de 2022
Vivienda	\$ 2.243.153	\$ 4.410.443
Aguas	2.623.607	2.894.188
Infraestructura	3.922.159	8.536.494
Consultoría	28.986	514.715
Banca de inversión	227.176	614.037
	\$ 9.045.081	\$ 16.969.877

COMISIONES Y OTROS SERVICIOS	A 31 de marzo de 2023	A 31 de marzo de 2022
Garantías Bonos de agua	\$ 529.053	\$ 717.629
Comisiones Fondo Nacional de Garantías	59.428	124.614
Comisiones Disponibilidad	503.134	486.024
Comisión Insfopal	4.351	4.450
	\$ 1.095.966	\$ 1.332.717
	\$ 10.141.047	\$ 18.302.594

- 1- La disminución de (\$7.924.796) en la causación de los ingresos de asistencia técnica, pasando de (\$16.969.877 en 2022 a \$9.045.081 en 2023), como producto de los menores ingresos generados por la gerencia de vivienda en (\$2.167.290) contrato de san Andrés y providencia, los (\$485.728) de los Contratos de consultoría a entes territoriales, (\$270.581) de la gerencia de aguas, de la gerencia de infraestructura por (\$4.614.336) de los contratos (Aeronáutica Civil, Ministerio de Tecnologías, Ministerio de Cultura, Ministerio del deporte entre otros).

27. Otros ingresos y otros gastos

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, los otros ingresos registraron un saldo por \$10.543.043 y \$7.742.832, respectivamente, presentando un incremento por \$2.800.211, generado principalmente por la recuperación de la reserva técnica de la garantía del Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$2.116.572, además de la recuperación del beneficio de tasa de interés en crédito por \$683.639.

Los otros gastos, presentaron un incremento por \$13.277.896, generado principalmente por la variación de los siguientes rubros: gastos de personal (Planta y temporales) por \$8.193.196, Impuestos de industria y comercio y Gravamen a los Movimientos Financieros por \$6.045.124, así como la disminución en el gasto de honorarios y demás gastos por (\$960.424).

El incremento del gasto personal se deriva, del aumento salarial de 2023 de 16%, así como, un mayor gasto por impuesto de industria y comercio derivado del aumento en la base impositiva.

28. Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias corresponden a:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Pignoración créditos BID (1)	\$ 49.454.717	\$ 69.720.571
Por litigios (pretensiones) (2)	32.237.797	96.538.507
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.251.996.605	1.290.965.590
Intereses créditos suspendidos (4)	1.111.680	1.038.004
	\$1.334.800.799	\$ 1.458.262.672

(1) Pignoración créditos BID

Findeter suscribió los Contratos de Préstamos con el BID, crédito 1967 de 2008, 2314 de 2010, 2768 de 2012, 3392 de 2015, 3596 de 2016 y 3842 de 2019, sobre los que se constituyeron a favor de la Nación, contratos de contragarantías en el que se pignoran los ingresos que reciba FINDETER por concepto del recaudo de cartera de redescuento abonado directamente en la Cuenta de Depósito No.65812166 del Banco de la República, tales ingresos deben cubrir el 120% del valor del servicio semestral de la deuda del Contrato de Empréstito.

Saldo cuenta CUD 31 de marzo de 2023	Valor a cubrir COP 31 de marzo de 2022	Cubrimiento 120%
\$ 49.454.717	\$ 41.112.224	120%

(2) Corresponde a las pretensiones de los procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 31 de marzo de 2023 suman 136 procesos, entre los que existen, procesos laborales y administrativos, y cuya evaluación de pérdida es considerada de riesgo medio y bajo, la cual se revela con el valor de las pretensiones indexadas de los demandantes, lo que sustenta realmente la posible contingencia.

- (3) Los compromisos derivados de los créditos aprobados no desembolsados son producto de los contratos con clientes, en tal sentido se determina que los saldos pendientes de crédito no usados, no necesariamente representan futuros requerimientos de caja porque dichos cupos pueden expirar y no ser usados total o parcialmente, pero son reconocidos en las cuentas contingentes como posibles requerimientos de capital.

En la siguiente relación, se informa el valor de los créditos aprobados, a las distintas entidades financieras y los cuales no han sido desembolsados por Findeter:

Entidad bancaria	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Bancolombia S.A.	\$ 142.000.000	\$ 142.000.000
Créditos Aprobados crédito Directo	1.109.996.605	1.148.965.590
	<u>\$1.251.996.605</u>	<u>\$ 1.290.965.590</u>

- (4) Intereses Suspendidos:

Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a ex funcionarios de la entidad, así como un crédito de primer piso, que no han atendido el servicio de la deuda sobre las obligaciones adquiridas. A 31 de marzo de 2023 existen 17 (24 en 2022) créditos generando estos intereses, de los cuales 9 son en la modalidad de vivienda (15 en 2022), 8 de consumo (9 en 2022).

- Findeter dentro del análisis de las implicaciones del Decreto 492 de 2020 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se da instrucciones a Findeter, para efectuar aportes de capital por valor de \$100.000.000 para el Fondo Nacional de Garantías, con el fin de fortalecer el proceso de otorgamiento de garantías crediticias, se viene adelantando un proceso de entendimiento, para el reconocimiento de esta operación, para lo cual se hizo extensiva una solicitud al Ministerio de Hacienda y Crédito Público con el fin de determinar, el camino a seguir al momento de realizar este desembolso. Al 31 de marzo de 2023, no hemos obtenido respuesta alguna.

29. Operaciones con partes relacionadas

Operaciones con partes relacionadas:

Findeter podrá celebrar operaciones, convenios o contratos con partes relacionadas, en el entendido de que cualquiera de dichas operaciones se realizará a valores razonables, atendiendo las condiciones y tarifas de mercado.

En la actualidad, Findeter no registra operaciones con el máximo accionista el Grupo Bicentenario S.A.S.

Entre Findeter y sus partes relacionadas se presentan:

1. Por efectos de las actividades propias de la Junta Directiva, se pagaron honorarios a sus miembros por concepto de asistencia a reuniones de la Junta Directiva y Comités, y remuneración con el personal clave de Findeter, la suma de:

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de marzo de 2022</u>
Honorarios de Junta Directiva	\$ 111.639	\$211.399
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	893.527	867.289
	<u>\$1.005.165</u>	<u>\$ 1.078.688</u>

2. Al 31 de marzo de 2023 y 2022, Findeter registra saldos de la cartera de créditos con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de marzo de 2022</u>
Cartera de Créditos	\$3.986.590	\$ 5.719.594

Todas las operaciones y desembolsos se realizaron en las condiciones descritas en la convención colectiva.

3. En cumplimiento de lo dispuesto en la NIC 24 Partes relacionadas, párrafo 25 Entidades relacionadas del Gobierno, Findeter revela lo indicado en el párrafo 26, teniendo en cuenta que el Gobierno Colombiano, tiene control conjunto o influencia significativa en cada una las empresas que conforman el Grupo Bicentenario, por intermedio de su participación en las juntas directivas.

Por lo antes mencionado, con corte al 31 de marzo de 2023 y 2022, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario, identificando su clase:

SALDOS A 31 DE MARZO DE 2023									
CONCEPTO	BANCO AGRARIO	FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	FONOD NACIONAL DE GARANTIAS	POSITIVA	FINAGRO	EMPRESA NACIONAL PROMOTORA DEL DESARROLLO TERRITORIAL	FIDUCIARIA LA PREVISORA	TOTAL TRANSACCIONES
BANCOS	-	-	-	1.109.192	-	-	-	157.145	1.266.337
INVERSIONES	-	-	-	146.872.265	-	-	-	1.980.186	148.852.451
CARTERA	21.465.978	358.179.171	-	-	-	-	-	-	379.645.148
CUENTAS POR COBRAR	409.141	10.689.723	-	894.365	-	-	-	-	11.993.230
TITULOS EMITIDOS	-	-	55.000.000	90.000.000	20.000.000	97.835.000	-	10.000.000	272.835.000
CUENTAS POR PAGAR	-	-	204.218	19.931.038	-	-	-	7.345.313	27.480.569
INGRESOS	695.660	13.112.448	-	10.366.407	-	-	-	-	24.174.515
GASTOS	-	-	-	3.029.912	333.290	-	-	-	3.363.201

SALDOS A 31 DE MARZO DE 2022									
CONCEPTO	BANCO AGRARIO	FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	FONOD NACIONAL DE GARANTIAS	POSITIVA	FINAGRO	EMPRESA NACIONAL PROMOTORA DEL DESARROLLO TERRITORIAL	FIDUCIARIA LA PREVISORA	TOTAL TRANSACCIONES
BANCOS	-	-	-	13.503.418	-	-	-	-	13.503.418
INVERSIONES	-	-	-	124.760.326	-	-	-	-	124.760.326
CARTERA	29.490.704	412.277.344	-	-	-	-	-	-	441.768.048
CUENTAS POR COBRAR	242.429	5.566.991	-	484.273	-	-	-	-	6.293.693
TITULOS EMITIDOS	-	20.000.000	50.000.000	98.000.000	-	119.735.000	24.400.000	1.000.000	313.135.000
CUENTAS POR PAGAR	-	-	174.934	24.767.564	-	-	-	-	24.942.498
INGRESOS	422.633	6.135.711	-	4.440.340	-	-	-	-	10.998.684
GASTOS	-	-	-	4.665.874	262.091	-	-	-	4.927.964

30. Hechos subsecuentes

Entre el 31 de marzo de 2023 y el 12 de mayo de 2023, fecha de la opinión del Revisor Fiscal de KPMG, no existen hechos que impacten los estados financieros intermedios condensados que deban ser revelados, o que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de esta.

La información intermedia condensada y las notas que se acompañan fueron aprobados por la Administración el 12 de mayo de 2023. Los resultados financieros fueron presentados a la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el Acta No. 411, de fecha 25 de abril de 2023.