



Financiera de Desarrollo Territorial S. A. - Findeter

Informe 3T-2019
AUDITADOS

Información intermedia al 30 de septiembre de 2019
Bajo Normas de Contabilidad de Información Financiera Adoptadas en Colombia (NCIF)

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



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 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 30 de septiembre de 2019 de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter (Findeter), la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019;
- los estados condensados de resultados y del otro resultado integral por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019; y
- 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, basado 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

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2019 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.

Gabriela Margarita Monroy 
Gabriela Margarita Monroy Díaz
Revisor Fiscal Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter
T.P. 33256 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2019



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 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 30 de septiembre de 2019 de Financiera de Desarrollo Territorial S.A Findeter (Findeter), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019;
- los estados de resultados y del otro resultado integral por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019; y
- las notas al reporte.

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, basado 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

Basado 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 Findeter al 30 de septiembre de 2019, 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.

Gabriela Margarita Monroy Díaz

Gabriela Margarita Monroy Díaz

Revisor Fiscal Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter

T.P. 33256 - T

Miembro de KPMG S.A.S.

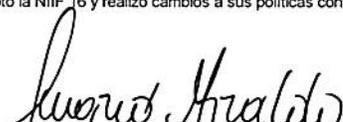
14 de noviembre de 2019

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado Condensado de Situación Financiera
Al 30 de septiembre de 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de situación financiera	Nota	30 de septiembre 2019 (*)	31 de diciembre 2018
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	\$ 514.791.050	717.949.878
Activos financieros de inversión y derivados	11	439.903.064	348.429.220
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	12	8.460.670.356	8.505.449.222
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		96.171.342	83.023.343
Propiedades y equipo, neto	14,5	32.498.416	29.480.230
Activo por derechos de uso, neto	4	2.485.975	-
Propiedades de inversión		589.203	589.203
Activos intangibles, neto	14,5	945.226	1.397.006
Activos por impuestos corrientes, neto		-	23.582.645
Activos por impuestos diferidos, neto	13	34.662.517	4.661.455
Otros activos, neto		305.913	1.767.625
Total de activos		\$ 9.583.023.062	9.716.329.827
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable		\$ 9.123	577.070
Impuestos a las ganancias corriente, neto	13	2.208.048	-
Certificados de depósito a término	14,1	4.775.556.067	5.183.899.111
Titulos de inversión en circulación	14,2	1.551.031.591	1.167.454.806
Obligaciones financieras		1.979.717.833	2.128.118.856
Pasivo por arrendamiento	4	2.381.534	-
Beneficios a empleados		6.174.989	5.379.351
Garantías financieras	15	58.588.010	66.693.159
Provisiones	16	1.874.455	4.155.793
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		14.390.756	19.692.903
Otros pasivos no financieros		996	995
Total pasivos		\$ 8.391.933.402	8.575.972.044
Patrimonio de los accionistas	17	\$ 1.191.089.660	1.140.357.783
Total de patrimonio y pasivos		\$ 9.583.023.062	9.716.329.827

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que acompañan los estados financieros.

(*) Findeter adopto la NIIF 16 y realizó cambios a sus políticas contables al 1 de enero de 2019. Con los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se reexpresa.


INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA(*)
 Representante Legal


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


GABRIELA MARGARITA MONROY DÍAZ
 Revisor Fiscal
 T.P. 33256-T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

(*) 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.

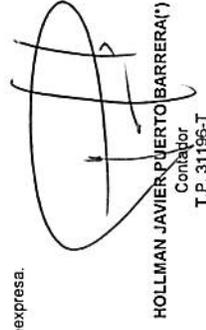
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado Condensado de Resultados
(Cifras expresadas en miles de pesos)

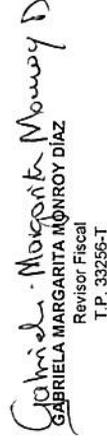
Nota	Por los periodos de nuevo meses que terminaron el 30 septiembre 2019 (*)	Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 septiembre 2019	el 30 septiembre 2018
Ingresos netos operacionales ordinarios			
Intereses cartera de créditos	\$ 443.645.761	148.807.708	151.297.869
Utilidad por valoración de inversiones, neto	37.473.897	11.916.415	9.872.706
Gastos operacionales			
Intereses certificados de depósito a término	(206.949.753)	(67.369.483)	(77.180.353)
Intereses obligaciones financieras	(61.877.912)	(19.775.455)	(21.825.733)
Intereses títulos de inversión en circulación	(74.389.184)	(28.843.484)	(22.752.599)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	(103.637.944)	(115.760.507)	(10.989.165)
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	88.435.335	105.917.856	4.502.529
Margen financiero, neto	122.700.200	35.893.050	33.325.254
Deterioro de activos financieros de crédito, neto	5.932.380	4.742.559	(460.192)
Margen financiero, después de deterioro, neto	128.632.580	40.633.609	32.865.062
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios			
Ingresos de asistencia técnica	47.659.521	17.921.988	16.566.728
Ingresos por comisiones y otros servicios	11.000.306	3.560.534	4.137.769
Gastos por comisiones y otros servicios	(5.578.550)	(3.219.289)	(2.675.225)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	53.081.277	18.263.234	18.029.271
Otros ingresos y gastos			
Otros ingresos	10.520.810	4.943.316	435.031
Otros gastos	(102.471.485)	(34.194.290)	(33.365.236)
Otros ingresos, neto	(91.950.675)	(29.250.974)	(32.930.205)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	89.763.182	29.647.869	17.964.128
Gasto por impuestos a las ganancias	(43.582.379)	(23.609.722)	(6.626.692)
Utilidad del ejercicio	46.180.803	6.038.147	11.337.436

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que acompañan los estados financieros.

(*) Findeter adoptó la NIIF 16 y realizó cambios a sus políticas contables al 1 de enero de 2019. Con los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se reexpresa.


INGRID CATAJUNA GIRALDO CARDONA (*)
Representante Legal


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


GABRIELA MARGARITA MONROY DÍAZ
Revisor Fiscal
T.P. 33256-T

Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

(*) 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.

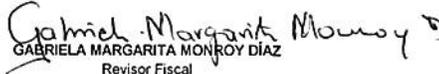
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
 Estado Condensado del Otro Resultado Integral
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

	Por los periodos de nueve meses que terminaron		Por los periodos de tres meses que terminaron	
	el 30 de septiembre 2019	el 30 de septiembre 2018	el 30 de septiembre 2019	el 30 de septiembre 2018
Utilidad del ejercicio	\$ 46.180.803	49.608.584	6.038.147	11.337.436
Partidas que no seran reclasificadas a "resultados del periodo"				
Revalorizacion de activos fijos	14,6 3.455.252	-	715.182	-
Reconocimiento de impuesto diferido	(859.815)	244.793	(859.815)	244.793
Valuación de Inversiones en instrumentos de patrimonio, acciones y otros instrumentos financieros	1.955.637	(1.507.167)	(82.236)	463.082
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	4.551.074	(1.262.374)	(226.869)	707.875
Resultado integral total	\$ <u>50.731.877</u>	<u>48.346.210</u>	<u>5.811.278</u>	<u>12.045.311</u>

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensados que acompañan los estados financiero.


 INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA(*)
 Representante Legal


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


 GABRIELA MARGARITA MONROY DÍAZ
 Revisor Fiscal
 T.P. 33256-T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

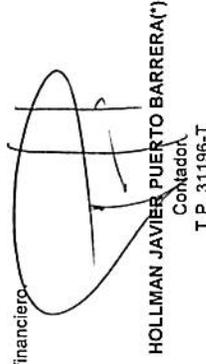
(*) Los suscritos Representante Legal y Contador público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad de Findeter.

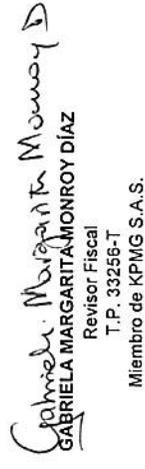
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado condensado de cambios en el patrimonio
Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019
(Miles de pesos colombianos)

	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros Resultados Integrales	Ganancias acumuladas		Total patrimonio de los accionistas	
	Reserva Legal	Reservas ocasionales			De ejercicios anteriores	Del ejercicio		
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 924.315.660	53.397.292	12.187.056	34.071.300	(10.102.174)	18.004.477	52.146.489	1.084.020.100
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de Utilidades	47.400.851		(469.011)		(1.262.374)		(52.146.489)	49.608.584
Resultado del periodo	47.400.851		(469.011)		(1.262.374)		49.608.584	(1.262.374)
Otro resultado integral			11.718.045		(11.364.548)		(2.537.905)	48.346.210
Total cambios en el patrimonio	\$ 971.716.511		11.718.045		(11.364.548)		49.608.584	1.132.366.310
Saldo final al 30 de septiembre de 2018	\$ 971.716.511	58.611.941	11.718.045	34.071.300	(10.324.400)	18.004.478	56.559.908	1.140.357.783
Saldo al 1 de enero de 2019								
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de Utilidades	17 53.246.683	5.655.991	(2.342.766)				(56.559.908)	46.180.803
Resultado del periodo	53.246.683		(2.342.766)		4.551.074		46.180.803	4.551.074
Otro resultado integral			9.375.279		(5.773.326)		(10.379.105)	50.731.878
Total cambios en el patrimonio	\$ 1.024.963.194	64.267.932	9.375.279	34.071.300	(5.773.326)	18.004.478	46.180.803	1.191.089.661
Saldo final al 30 de septiembre de 2019								

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensados que acompañan los estados financieros.


INGRID CAJALINA GIRALDO CARDONA(*)
Representante Legal


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


GABRIELA MARGARITA MONROY DÍAZ
Revisor Fiscal
T.P. 33256-T
Miembro de KPMG S.A.S.

(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

(*) 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.

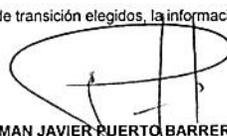
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER
Estado Condensado de Flujos de Efectivo
Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)

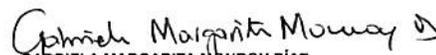
		el 30 de septiembre 2019 (*)	el 30 de septiembre 2018
Utilidad del ejercicio	Notas 6	46.180.803	49.608.584
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto procedente de las actividades de operación:	\$		
Depreciaciones	14,5	511.525	534.797
Depreciaciones por derecho de uso	4	1.106.303	-
Amortizaciones	14,5	773.344	671.673
Ingresos por intereses		(443.645.761)	(469.865.893)
Utilidad por valoración de inversiones, neto		(37.473.897)	(31.347.085)
Gastos por intereses		343.216.849	371.252.264
Utilidad o pérdida por diferencia en cambio, neto		103.637.944	(2.016.336)
Valoración de derivados y operaciones de contratos forward, neta		(88.435.336)	21.521.793
Deterioro para activos financieros de crédito, neto	12	(5.932.380)	(5.463.249)
Reintegro y gasto por provisiones, neto	16	(563.671)	544.323
Reintegro de garantías financieras	15	(8.105.150)	-
Ingresos causados por asistencia técnica		(11.719.538)	(8.793.610)
Gasto por impuesto a las ganancias del periodo		43.582.379	26.559.294
Cambios en activos y ajuste por diferencia en cambio en pasivos operacionales:			
Inversiones negociables		(52.074.654)	(28.490.737)
Cartera de créditos y operaciones de leasing financiero		219.524.739	(153.325.003)
Cuentas por cobrar		(1.537.395)	(12.531.760)
Propiedad y equipo		30.343	15.121
Activo por impuesto diferido		(30.860.877)	-
Disminución otros activos		1.461.714	2.214.034
Instrumentos financieros derivados		87.867.388	(12.216.641)
Beneficios empleados		795.638	2.176.188
Pasivos estimados y provisiones		-	(1.246.903)
Cuentas por pagar y otros pasivos		(315.236.013)	256.206.464
Efectivo provisto (usado) por las actividades de operación		(146.895.703)	6.007.318
Recaudo por arrendamientos de corto plazo		47.697	-
Pagos por arrendamiento de activos de bajo valor		(3.048.627)	-
Pagos por arrendamiento a corto plazo		(2.172.480)	-
Impuesto pagado de renta		(18.550.127)	(7.775.709)
Pagos intereses por arrendamiento	4	(240.527)	-
Intereses pagados		(452.201.886)	(483.315.575)
Intereses recibidos		298.756.829	329.568.428
Efectivo neto usado por las actividades de operación	\$	(324.304.824)	(155.515.538)
Adiciones de propiedades y equipo	14,5	(74.459)	(186.826)
Adiciones de otros activos intangibles	14,5	(321.564)	(1.131.706)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	\$	(396.023)	(1.318.532)
Emisión de títulos de inversión en circulación	14,2	400.000.000	-
Créditos de bancos y otras obligaciones financieras		105.556.041	63.186.037
Pagos de créditos bancarios y otras obligaciones financieras	14,3	(383.303.158)	(129.993.171)
Pagos contratos de arrendamiento	4	(970.217)	-
Efectivo neto (usado) provisto en las actividades de Financiación	\$	121.282.666	(66.807.134)
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		(203.418.181)	(223.641.204)
Diferencia en cambio sobre el efectivo		259.353	(1.354.453)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	\$	(203.158.828)	(224.995.657)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo		717.949.878	770.919.769
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$	514.791.050	545.924.112
Disponible Restringido	10	(1.484.073)	(23.075.066)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido	\$	513.306.977	522.849.046

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que acompañan los estados financieros.

(*) Findeter adopto la NIIF 16 y realizó cambios a sus políticas contables al 1 de enero de 2019. Con los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se reexpresa.


INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA(*)
 Representante Legal


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


GABRIELA MARGARITA MONROY DÍAZ
 Revisor Fiscal
 T.P. 33256-T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

(*) 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

Informe para los periodos de nueve y tres meses que terminaron al 30 de septiembre de 2019

Estados Financieros Condensados bajo Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF)

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

1. Entidad que reporta

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, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público del Gobierno Colombiano, vigilada por 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.

Findeter cuenta actualmente con cinco regionales y dos zonas, para un total de siete oficinas en el país. Su término de duración es indefinido.

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.

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 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 sesión de Junta Directiva del 29 de octubre de 2019, del presente año, según acta No. 357 se presentaron los estados financieros condensados al 30 de septiembre de 2019, los cuales fueron autorizados para su publicación.

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 y 2483 de 2018. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con las interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Internacional Accounting Standards Board –IASB), las normas de base corresponden a las traducidas al español y emitidas en el segundo semestre de 2017.

Findeter aplica a los presentes estados financieros intermedios condensados las siguientes excepciones contempladas en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- Tratamiento de la clasificación y valoración de las inversiones según la NIIF 9, además del tratamiento de la cartera de crédito y su deterioro, para las cuales se aplican las disposiciones contables emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia incluidas en la Circular Básica Contable y Financiera.

Los estados financieros intermedios condensados 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 2018.

3. Políticas contables significativas

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros intermedios condensados de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, son las mismas que las aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con excepción de la NIIF 16 “arrendamientos”.

Política contable arrendamientos

La NIIF 16 Arrendamientos, es efectiva desde el 1 de enero de 2019. Esta norma establece unas características básicas para determinar la clasificación de un contrato de arrendamiento según especificaciones y/o criterios establecidos en la norma, para lo cual

fueron definidas las políticas que serán aplicadas en Findeter en su calidad de arrendatario, así:

Medición Inicial - Arrendatario

Los activos por derecho de uso, que estén bajo la aplicación de la NIIF 16 “Arrendamientos”, serán medidos inicialmente al costo (importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, costos de adecuación y costos de desmantelamiento).

El pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos por arrendamiento pendientes, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

De otra parte los contratos de arrendamiento, que no serán medidos, aplicando lo dispuesto en la NIIF 16, se reconocerán de la siguiente manera:

Contrato de arrendamiento de corto plazo, que son los suscritos por un periodo igual o inferior a doce meses. De acuerdo con lo indicado por la norma en el apéndice A: “Un arrendamiento que, en la fecha de comienzo, tiene un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos”, por consiguiente, estos se registrarán directamente al gasto por arrendamiento.

Contratos de arrendamiento con activos subyacentes de bajo valor, son aquellos que considerados de manera individual, no supere el 1% del total de la propiedad y equipo de Findeter. Los pagos derivados de estos serán reconocidos directamente en el gasto por arrendamiento.

Medición posterior – Arrendatario

El activo por derecho de uso - Será medido a valor razonable según NIC 16 “Propiedades y equipo”. De acuerdo con lo estipulado en el párrafo 77 de la norma, revelando la fecha de la última revaluación, el profesional idóneo para adelantar la tarea y las variaciones de sus impactos patrimoniales.

La tasa de Interés, aplicable para las actualizaciones del pasivo por arrendamiento, será la tasa promedio de Leasing de inmuebles del sector financiero.

Arrendador

Findeter en calidad de arrendador, clasificará sus contratos de arrendamiento, como arrendamiento de corto plazo, reconociendo en el estado de resultados los ingresos

generados, por los cánones de arrendamiento cobrados. Para el presente periodo los ingresos ascienden a \$47.697.

4. Impacto aplicación NIIF 16 “arrendamientos”

Efecto de Implementación de NIIF 16

Después de determinadas las políticas y analizadas las condiciones de los contratos vigentes, se cuantificó el impacto de la aplicación de esta norma para los estados financieros para el año 2019, tal como se muestra en el siguiente resumen:

TIPO ACTIVO	DERECHO DE USO	PASIVO POR ARRENDAMIENTO
OFICINAS	3,592,278	3,592,278

Para efectos de aplicación de la norma Findeter, registrará como depreciación del derecho de uso de forma lineal hasta el final del arrendamiento; de acuerdo con los cálculos efectuados, ha sido registrado un total de \$1.106.302 durante el año 2019, como depreciación del activo por derecho de uso, y después de la determinación de la tasa implícita, se registró con cargo al pasivo por arrendamiento un total de \$ 970.217 como pago de capital y \$ 240.527 como pago de intereses.

	Activos por derecho de uso	Pasivo por Arrendamiento
1 de enero de 2019	3,592,278	3,592,278
Depreciación derecho de uso	(1,106,302)	-
Pagos de Capital pasivo	-	(970,217)
Pagos de Intereses pasivo	-	(240,257)
Saldo a 30 de septiembre de 2019	\$ 2,485,976	\$ 2,381,804

Findeter posee arrendamientos de corto de plazo, y son todos aquellos suscritos por un periodo de un año o inferior. Para el caso de los contratos de arrendamiento de equipos de cómputo, Findeter los ha clasificado como de bajo valor, debido al costo de cada equipo de cómputo, el cual es de \$1.946 por la vigencia del contrato, monto que según política contable se clasifica como un activo de bajo valor.

5. 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 y estimados efectuados con estos estados financieros condensados no presentaron cambios y por consiguiente corresponden a los realizados en los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2018.

6. 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.

Cabe señalar que no existen niveles de integración entre los segmentos, las unidades de negocio efectúan actividades separadas, que no generan fijación de precios inter-segmentos. El rendimiento generado por cada segmento se mide sobre la utilidad antes del impuesto sobre la renta, de acuerdo con los informes mensuales presentados a la Junta Directiva.

Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por los trimestres y semestres terminados en 30 de septiembre de 2019 y 2018:

	9 MESES						3 MESES					
	Servicios Financieros		Asistencia Técnica		Por los períodos de nueve meses que terminan		Servicios Financieros		Asistencia Técnica		Por los períodos de tres meses que terminan	
	30-Sept-19	30-Sept-18	30-Sept-19	30-Sept-18	30-Sept-19	30-Sept-18	1 de julio a 30 de septiembre 2019	1 de julio a 30 de septiembre 2018	1 de julio a 30 de septiembre 2019	1 de julio a 30 de septiembre 2018	1 de julio a 30 de septiembre 2019	1 de julio a 30 de septiembre 2018
Ingresos netos operacionales ordinarios												
Intereses cartera de créditos	443,645,761	469,865,893	-	-	443,645,761	469,865,893	148,807,708	151,297,869	-	-	148,807,708	151,297,869
Utilidad por valoración de inversiones, neto	37,473,897	31,347,085	-	-	37,473,897	31,347,085	11,916,415	9,872,706	-	-	11,916,415	9,872,706
Gastos operacionales												
Gastos Financieros	(343,216,849)	(371,252,264)	-	-	(343,216,849)	(371,252,264)	(115,988,422)	(121,758,685)	-	-	(115,988,422)	(121,758,685)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	(103,637,944)	2,016,336	-	-	(103,637,944)	2,016,336	(115,760,507)	(10,589,165)	-	-	(115,760,507)	(10,589,165)
Pérdida y utilidad por valoración de derivados, neto	88,435,335	(21,521,793)	-	-	88,435,335	(21,521,793)	106,917,856	4,502,529	-	-	106,917,856	4,502,529
Margen financiero, neto	122,700,200	110,455,257	-	-	122,700,200	110,455,257	35,893,051	33,325,254	-	-	35,893,051	33,325,254
Deterioro para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto	5,932,380	5,463,334	-	-	5,932,380	5,463,334	4,742,559	(460,192)	-	-	4,742,559	(460,192)
Margen financiero, después de deterioro, neto	128,632,580	115,918,591	-	-	128,632,580	115,918,591	40,635,609	32,865,063	-	-	40,635,609	32,865,063
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios												
Ingresos de asistencia técnica	-	-	47,659,521	53,253,093	47,659,521	53,253,093	-	-	17,811,741	16,566,728	17,811,741	16,566,728
Ingresos por comisiones y otros servicios	11,000,306	16,861,792	-	-	11,000,306	16,861,792	3,670,780	4,137,769	-	-	3,670,780	4,137,769
Gastos por comisiones y otros servicios	(5,268,248)	(6,281,322)	(310,302)	-	(5,578,550)	(6,281,322)	(3,093,954)	(2,675,276)	(125,294)	-	(3,219,238)	(2,675,276)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	5,732,058	10,580,470	47,349,219	53,253,093	53,081,278	63,833,563	576,786	1,462,544	17,686,447	16,566,728	18,263,233	18,029,272
Otros ingresos y gastos												
Otros ingresos	10,520,810	3,758,671	-	-	10,520,810	3,758,671	5,714,086	230,311	-	-	5,714,086	230,311
Otros gastos	(50,941,678)	(57,180,877)	(51,529,806)	(50,162,070)	(102,471,484)	(107,342,947)	(16,313,767)	(17,130,655)	(18,651,292)	(16,029,863)	(34,565,059)	(33,160,518)
Otros ingresos, neto	(40,420,868)	(53,422,206)	(51,529,806)	(50,162,070)	(91,950,674)	(103,584,276)	(10,599,681)	(16,900,344)	(18,651,292)	(16,029,863)	(29,250,973)	(32,930,206)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	93,943,769	73,076,854	(4,180,586)	3,091,023	89,763,182	76,167,878	30,612,715	17,427,263	(964,846)	536,865	29,647,870	17,964,128
Gasto por impuesto a las ganancias	(45,612,164)	(25,481,472)	2,029,784	(1,077,822)	(43,582,379)	(26,559,294)	(24,378,065)	(6,428,651)	768,343	(138,041)	(23,629,722)	(6,676,692)
Utilidad del ejercicio	48,331,606	47,595,383	(2,150,802)	2,013,201	46,180,803	49,608,585	6,234,651	10,998,612	(196,502)	338,824	6,038,148	11,337,436
	SERVICIOS FINANCIEROS	ASISTENCIA TÉCNICA	TOTAL									
	30-Sept-19	31-Dic-18	30-Sept-19	31-Dic-18	30-Sept-19	31-Dic-18						
Activos	9,527,802,262	9,673,799,741	50,289,778	42,530,086	9,578,092,039	9,716,329,827						
Pasivos	8,357,296,340	8,556,401,576	29,706,040	19,570,468	8,387,002,380	8,575,972,044						

7. Administración del riesgo financiero

Proceso Gestión de Riesgos

La Financiera, en el curso ordinario de sus negocios se expone a diferentes riesgos financieros y no financieros, es por esto que dentro de Findeter la gestión del riesgo se considera como uno de los ejes principales de la administración y como un proceso estratégico.

Como premisa fundamental la gestión de los riesgos es transversal a Findeter y su gestión parte desde la Junta Directiva y la Alta Dirección.

SISTEMAS DE ADMINISTRACION DE RIESGOS

A continuación, se presenta un detalle de los diferentes sistemas existentes en Findeter para la administración de sus riesgos:

SARM y SARL

Durante la vigencia 2019, la Junta Directiva de Findeter revisó de forma integral el contenido del manual de los sistemas SARM y SARL, aprobando cambios entre los que se destacan la actualización de funciones de la estructura organizacional, la actualización del marco de acción de las operaciones de tesorería, así mismo se modificó el alcance, la composición y las políticas para el funcionamiento del Comité de Inversiones.

SARC

Durante la vigencia 2019, con aprobación de Junta Directiva se actualizó el perfil de riesgo de crédito de Findeter permitiendo que los Institutos de Fomento y Desarrollo regional (INFIS) vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia y con calificación crediticia "AAA", puedan realizar operaciones de redescuento con la Financiera. Adicionalmente se construyó, aprobó y aplicó la nueva metodología para asignación de cupos de inversión en el sector real.

SARO

Findeter tiene implementado el Sistema de Administración de Riesgo Operativo con el cual se identifican, miden, controlan, monitorean y comunican los riesgos operativos propios de la Financiera, cumpliendo así con lo establecido en el Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. De acuerdo

con las disposiciones de esta norma, la Financiera cuenta con la Unidad de Riesgo Operativo – URO –, liderada por la Vicepresidencia de Riesgos.

La Unidad de Riesgo Operativo – URO con el fin de fortalecer la cultura de administración de riesgos en la organización y atender los requerimientos normativos, durante la vigencia 2019 se surtió la actualización del Manual para la Administración del Riesgo Operativo en donde se incluyeron políticas y lineamientos relacionados con la gestión de riesgos de seguridad de la información y ciberseguridad y cumplimiento de las medidas de embargo.

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 los periodos 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 las propiedades y equipo 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 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.

i. Mediciones de valor razonable sobre base recurrente

Las mediciones recurrentes son aquellas que requieren o permiten las normas contables NIIF en cada periodo sobre el que se informa y las cuales se miden regularmente sobre esa base. De ser requerida su medición 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, con conocimiento de los mercados, los insumos y las aproximaciones utilizadas para la estimación de los valores razonables.

De otra parte y de acuerdo con las metodologías aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios, 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 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.
- **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.

Las cuentas por cobrar del Fondo 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.

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

Activos y Pasivos Financieros	Valor razonable	Nivel de jerarquía			Valor razonable	Nivel de jerarquía		
	30 de septiembre de 2019	1	2	3	31 de diciembre de 2018	1	2	3
Inversiones Negociables								
Títulos de Deuda Otras Entidades Financieras	\$ 98,136,219	-	98,136,219	-	74,729,765	543,390	74,186,375	-
Títulos de Deuda de Gobierno	97,801,627	97,801,627	-	-	117,063,327	88,630,647	28,976,070	-
Fondo de Capital Privado- Ashmore	53,198,657	-	-	53,198,657	52,739,897	-	-	52,739,897
Fondos de Inversión Colectiva	18,385,209	-	18,385,209	-	19,861,333	-	19,861,333	-
Cambios en Patrimonio								
Acciones Fondo Nacional de Garantías	30,262,196	-	-	30,262,196	28,324,612	-	28,324,612	-
Forward de Moneda	112,732,101	-	112,732,101	-	24,841,316	-	24,841,316	-
Total activos	410,516,010	97,801,627	229,253,530	83,460,853	317,560,250	89,174,037	176,189,706	52,739,897
Pasivos								
Forward de Moneda	9,123	-	9,123	-	577,070	-	577,070	-
Total pasivos	\$ 9,123	-	9,123	-	577,070	-	577,070	-

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable no presentaron transferencias de jerarquía de valor al corte del 30 de septiembre de 2019.

Para el caso de la inversión clasificada en jerarquía de valor razonable 3, el 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.

Findeter al 30 de septiembre de 2019, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por \$53.198.657, cifra que equivale a tener una participación de 12.86% y contar con 1.874.957,62 unidades, sobre el total del Fondo. 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 Avelúo 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.

El valor de la unidad también puede verse afectado por la contabilización del carry interest acordado en el reglamento del Fondo, dicho cargo tiene como base la valoración de las inversiones calculadas por un tercero externo y se aplica a los estados financieros del Fondo.

- ii. **Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:** Al 30 de septiembre de 2019, 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 se valoran a valor razonable únicamente para propósitos de esta revelación.

- **Cartera de créditos:** Para la cartera de créditos su valor razonable fue determinado usando modelos de flujo de caja descontados a las tasas de interés de corte de los portafolios valorados.
- **Obligaciones financieras y otros pasivos financieros:** Para las obligaciones financieras y otros pasivos de créditos su valor razonable fue determinado usando modelos de flujo de caja descontados a las tasas de interés de corte de los portafolios valorados.

Para efectos de la determinación del valor razonable de la cartera de créditos, las obligaciones financieras y los otros pasivos financieros, se determinó la siguiente metodología 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 libro en libros y el valor razonable estimado de los activos y pasivos financieros, no medidos sobre la base recurrente:

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Activos		
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	\$ 8,460,603,127	8,578,633,918
Activos financieros de inversión	29,387,054	30,348,011
Total activos financieros	\$ 8,489,990,181	8,608,981,929
Pasivos		
Certificados de Depósito a Término	\$ 4,775,556,067	4,802,246,518
Títulos de inversión en circulación	1,551,031,591	1,589,865,891
Obligaciones financieras	1,979,717,833	1,953,573,961
Total pasivos	\$ 8,306,305,491	8,345,686,370
	<u>31 de diciembre de 2018</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Activos		
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	\$ 8,505,449,222	8,508,734,277
Activos financieros de inversión	30,868,970	30,884,386
Total activos financieros	\$ 8,536,318,192	8,539,618,663
Pasivos		
Certificados de Depósito a Término	\$ 5,183,899,111	5,220,783,334
Títulos de inversión en circulación	1,167,454,806	1,200,391,518
Obligaciones financieras	2,128,118,856	2,145,010,199
Total pasivos	\$ 8,479,472,773	8,566,185,051

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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

BANCO	CALIFICACION DE RIESGO	SEPTIEMBRE 30 DE 2019	DICIEMBRE 31 DE 2018
Banco de Bogotá S.A.	AAA	\$ 261,287	140,211
Banco Popular S.A.	AAA	143,236,438	212,335,162
Bancolombia S.A.	AAA	59,489,098	185,739,711
Banco GNB Sudameris	AA+	177,085,477	159,481,950
BBVA Colombia S.A.	AAA	96,831	46,899,173
Itaú Corpabanca Colombia S.A.	AAA		265,415
Banco de Occidente S.A.	AAA	5,044,813	45,243
Davivienda S.A.	AAA	38,691,942	2,923,729
Banco de la República	Sin calificación	25,039,926	22,771,412
Caja Menor	Sin calificación	15,711	17,182
Interbancarios	Sin calificación	64,345,454	85,646,732
Efectivo Restringido (1)	Sin calificación	1,484,073	1,683,958
		\$514,791,050	717,949,878

(1)Corresponde a los saldos de efectivo al 30 de junio de 2019 y 2018, registrados en los patrimonios autónomos, el Fondo Nacional de Garantías \$1.390.137, y Fondo de Pre-inversión \$93.936 para un total de \$1.484.073.

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 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 pre factibilidad 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 y la respectiva firma autorizada que emitió dicha calificación, con corte a septiembre de 2019 y diciembre de 2018:

Emisor	Sept-19	Calificación
Acciones Fondo Nacional de Garantías	\$ 30,261,996	NO REGISTRA
Arco Grupo Bancoldex	5,024,550	AAA
Banco Av villas	3,506,580	AAA
Banco de Occidente S.A.	3,321,350	AAA
Banco Popular S.A.	5,685,735	AAA
Bancolombia	12,013,570	AAA
Banco Caja Social Colmena BCSC.	4,153,880	AAA
Compañía Energética del Tolima S.A. ESP.	100	NO REGISTRA
Davivienda S.A. Red Bancafe	3,764,745	AAA
Ecopetrol S.A.	100	AAA
Fcp fondo inf col ashmore i-s1	53,198,658	NO REGISTRA
Fiduciaria Bogotá pre inversión	18,385,209	AAA
Fondo Nacional de Garantías S.A.	102,146,751	NO REGISTRA
Min hacienda-admon.imp.nal.-tes.general n	56,320,685	NO REGISTRA
Operaciones de forward	112,732,101	NO REGISTRA
Titularizadora Colombia S.A.	29,387,054	BBB+
	\$ 439,903,064	

EMISOR	Dic-18	CALIFICACION
Cajanal S.A.	\$ 100	No registra
Compañía Energética del Tolima	100	No registra
Ecopetrol S.A.	100	No registra
Ashmore	52,739,895	No registra
Fiduciaria Bogota S.A.	19,851,852	AAA
Fondo Nacional de Garantías	174,120,360	No registra
GMAC Financiera	5,058,700	AAA
Ministerio de Hacienda y Crédito Público	42,408,740	No registra
Operaciones Forward	24,841,316	No registra
Titularizadora Colombia S.A.	29,408,058	BBB+
	\$ 348,429,220	

En aquellos casos donde no se registra calificación se debe a que la contraparte no tiene calificación emitida por alguna de las firmas autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

12. 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:

	30 de septiembre de 2019	30 de diciembre de 2018
Préstamos ordinarios	\$8,442,820,409	8,493,993,689
Cartera vivienda (empleados y ex empleados)	38,588,041	37,711,872
Créditos a empleados (consumo)	2,999,366	2,911,769
Créditos a ex empleados (consumo)	1,103,435	923,669
Cuentas por cobrar seguros	67,229	-
Cuentas por cobrar intereses	39,843,988	40,586,723
Subtotal	8,525,422,469	8,576,127,722
Deterioro (1)	64,752,113	70,678,500
Total	\$8,460,670,356	8,505,449,222

(1) La disminución en provisiones reflejada entre los cortes de diciembre de 2018 y septiembre de 2019 se debe principalmente a la mejora en categoría interna de riesgo de uno de los principales clientes de Findeter.

Deterioro Cartera balance	30 de septiembre de 2019	30 de diciembre de 2018
Saldo Inicial deterioro	70,678,500	80,032,717
Recuperaciones Capital	(7,793,356)	(18,317,449)
Cargos Capital	2,998,219	9,083,554
Recuperaciones Intereses	(1,271,116)	(657,349)
Cargos Intereses	138,497	537,027
Recuperaciones cuentas por cobrar	(4,625)	-
Reclasificación cuenta	5,993	-
Saldo Final deterioro	64,752,113	70,678,500

A continuación, se presenta el movimiento del gasto por deterioro de cartera:

Movimiento Deterioro Cartera- Gasto	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Recuperaciones Capital	7,793,356	13,247,140
Cargos Capital	(2,998,219)	(8,058,154)
Recuperaciones Intereses	1,271,116	2,197,644
Cargos Intereses	(138,497)	(1,919,923)
Recuperaciones cuentas por cobrar	4,625	-
Cargos cuentas por cobrar	-	(3,458)
Neto deterioro cartera	5,932,380	5,463,249

13. 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 periodo de tres meses terminado al 30 de Septiembre de 2019 es del **79.63%** (Periodo de tres meses terminado al 30 de Septiembre de 2018, **36.89%**).

La variación de 42.75% en la tasa efectiva de tributación se origina principalmente por:

En el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2019 se registró un gasto de impuesto de renta corriente del año 2018 por valor de \$ 8.089 producto del ajuste de diferencia en cambio no realizada que se hizo en la declaración de renta del año gravable 2018, mientras que en el mismo trimestre de 2018 esta situación no se presentó. Lo anterior generó un aumento en la tasa efectiva trimestral de 27.28 puntos.

Para el trimestre terminado a septiembre de 2019, Findeter efectuó una remediación al impuesto corriente y diferido, teniendo en cuenta que durante el semestre del año 2019 el gasto de impuesto de renta se encontraba subestimado. Lo anterior, generó un aumento de la tasa efectiva de tributación de un trimestre a otro del 12.12%

La tasa tributaria efectiva de Findeter S. A. respecto de operaciones continuas para el período de nueve meses a septiembre de 2019 fue de 48.55% (Periodo de nueve meses terminado al 30 de Septiembre de 2018, 34,87%). La variación de 13.68 en la tasa efectiva de tributación se origina principalmente por los siguientes factores:

A septiembre de 2019 se presenta un aumento de gastos no deducibles por valor de \$6.471 principalmente por concepto de Impuesto de Industria y Comercio, el cual de acuerdo con la Ley 1943 de 2018 puede ser tomado como descuento tributario en renta, situación que para el periodo a septiembre de 2018 no se presentaba. Dicha situación genera un aumento en la tasa efectiva de un periodo a otro del 2.34%.

A septiembre de 2019 se reconoce un gasto de impuesto de renta corriente del año 2018 por valor de \$7.617 producto del ajuste de diferencia en cambio no realizada que se hizo en la declaración de renta del año gravable 2018, mientras que a septiembre de 2018 el ajuste realizado de periodos anteriores obedecía a un ingreso de \$1.603; lo cual genera un aumento en la tasa efectiva de 10.59%

14. Transacciones significativas

1- Certificados de depósitos y gastos por Intereses de certificados de depósito a término.

Durante este periodo se presentó una disminución del saldo del pasivo por certificados de \$408.343.044, pasando de \$5.183.899.111 al 30 de diciembre de 2018 a \$4.775.556.067 al 30 de septiembre de 2019, por el pago de títulos no renovados.

2- Títulos de inversión en circulación

Los títulos de inversión presentaron un incremento de \$383.576.785, pasando de \$1.167.454.806 al 30 de diciembre de 2018 a \$1.551.031.591 al 30 de septiembre de 2019, debido a que durante este periodo se efectuó la emisión de los bonos sostenibles por \$400.000.000, colocados en el mercado local, a una tasa promedio IPC 2.54% e IPC 2.90%, con plazos a 5 y 7 años respectivamente.

3- Pagos de créditos bancarios y otras obligaciones financieras

Los pagos de créditos bancarios y otras obligaciones financieras presentaron un aumento de \$253.309.987, pasando de \$129.993.171 al 30 de septiembre de 2018 a \$383.303.158 al 30 de septiembre de 2019, La principal causa de esta variación corresponde a las cancelaciones de los créditos con BANK OF TOKYO y CITIBANK, las cuales se realizaron en el mes de febrero de 2019 por valor de \$248.206.500.

4- Ingresos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios

Los ingresos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron una disminución de \$5.593.572 frente al año anterior, pasando de \$53.253.093 al 30 de septiembre de 2018 a \$47.659.521 al 30 de septiembre de 2019, como se había previsto el desarrollo de los proyectos de asistencia técnica, se encuentran en etapa final, lo que se refleja en menor ingreso causado por dichos servicios.

En relación con los otros servicios, en este periodo se viene presentando unos menores ingresos en las comisiones del Fondo Nacional de Garantías, por el comportamiento en el otorgamiento de las garantías.

5- Movimiento de propiedades y equipo e intangibles

Es siguiente es el detalle del movimiento de las propiedades y equipo e intangibles al 30 de septiembre de 2019:

	31 de diciembre de 2018	Adiciones	Retiros(1)	Ajuste Costo Revaluado (2)	Depreciación a 31 de dic 2018	Depreciación 2019	30 de septiembre de 2019
Terrenos (revaluado)	\$ 8,923,200				-	-	\$ 8,923,200
Edificios y construcciones (revaluado)	20,712,443	-	-	3,455,252	1,370,035	197,778	22,599,882
Muebles, enseres y equipo de oficina	4,255,791	67,488		-	3,182,901	269,680	870,698
Equipo informático	1,142,092	6,971		-	1,000,360	44,067	104,636
	\$ 35,033,526	74,459	-	3,455,252	5,553,296	511,525	\$ 32,498,416

	2018	Adquisición/ Adiciones	Amortización cargada al gasto	2019
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 1,397,006	321,564	773,344	\$ 945,226
Activo intangible Neto	\$ 1,397,006	321,564	773,344	\$ 945,226

	1 de enero de 2019	Depreciación	Saldo septiembre de 2019
Activos por derecho de uso	\$ 3,592,278	1,106,302	\$ 2,485,976
	\$ 3,592,278	1,106,302	\$ 2,485,976

15. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	Garantías Financieras
Saldo al 31 de diciembre de 2018	66,693,160
Reintegro	(8,105,150)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	58,588,010

Las garantías financieras presentaron una disminución de \$8.105.150, pasando de \$66.693.160 a \$58.588.010, la variación corresponde a los siguientes movimientos:

- El registro de la garantía sobre los bonos de agua, que ampara el posible siniestro de los créditos otorgados por los intermediarios financieros a las entidades territoriales acreedoras, el cual fue disminuido en \$6.903.514, de acuerdo con el análisis de la posible siniestralidad, ajustando la curva de riesgo de los bonos, generando la recuperación. La garantía otorgada tiene vencimiento en julio de 2028.
- El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social que asciende a \$31.982.187, la cual presentó una disminución de \$1.201.636 de acuerdo con el comportamiento de las garantías otorgadas.

16. Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones:

	Procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones(1)	Provisión Impuesto Industria y comercio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$2,438,126	1,717,665	4,155,791
Reintegro	(563,671)	(1,717,665)	(2,281,336)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	\$1,874,455	-	1,874,455

- (1) Las provisiones por procesos legales corresponden a: procesos laborales; para los cuales no es posible determinar un calendario de desembolsos puesto que hay diversidad de procesos en instancias diferentes. al cierre del periodo existen 88 procesos en contra de Findeter de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones se encuentran provisionados 11 procesos, por un total de \$1.874.455, calificadas según NIC 37 como posibles y eventuales, presentaron una disminución en relación con el saldo registrado al 31 de diciembre de 2018, por \$563.671, procesos judiciales fallados a favor Findeter y generaron la recuperación de la provisión.

17. 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:

	30 de septiembre de 2019	31 de Diciembre de 2018
Número de acciones suscritas y pagadas	10,249,624	9,717,139
Capital suscrito y pagado	\$1,024,962,400	971,713,900
Remanentes capitalización	794	2,611

Durante la Asamblea General de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2019, fue aprobado el proyecto de distribución de utilidades, donde se ordenó la capitalización por \$53.246.683. El

trámite legal surtió efecto en abril de 2019, mes en el que se efectuó el registro. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales

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”.

18. Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias corresponden a:

	30 de Septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Pignoración créditos BID (1)	\$25,039,926	22,771,412
Por litigios (pretensiones) (2)	803,311	1,044,911
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	577,443,425	610,372,905
Intereses créditos suspendidos (4)	966,911	923,758
	\$604,253,572	635,112,986

(1) Contragarantías

Findeter suscribió los Contratos de Prestamos con el BID, crédito 1967 de 2008, 2314 de 2010, 2768 de 2012 y 3596, 3392 de 2015, 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 como máximo el 120% del valor del servicio semestral de la deuda del Contrato de Empréstito. Además del otorgamiento de pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones.

En virtud de los Contratos de Préstamo BID S.F. 977 y BIRF (BM) 4345. Findeter constituyo Encargo Fiduciario con la Fiduciaria la Previsora No.420010 de febrero 21 de 1997, y No.4006 de julio 30 de 1998 respectivamente, como contragarantía del 120% del servicio semestral de la deuda de estos préstamos, derivado de la Garantía otorgada por la Nación.

- (2) Corresponde a las pretensiones derivadas de los procesos jurídicos en contra de Findeter, de los cuales existen varios tipos de procesos en curso como laborales y administrativos, cuya evaluación de pérdida es baja.
- (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	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Banco de Bogotá	\$ 3,839,000	3,839,000
Banco Davivienda	6,480,000	6,480,000
Bancolombia S.A.	564,003,425	596,932,905
Banco de Occidente	3,121,000	3,121,000
	\$ 577,443,425	610,372,905

(4) Intereses Suspendidos

Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a ex funcionarios de la entidad, que no han atendido el servicio de la deuda sobre las obligaciones adquiridas. En la fecha existen 17 créditos generando estos intereses, de los cuales 10 son en la modalidad de vivienda y 7 de consumo.

19. 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.

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, la suma de:

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>30 de septiembre de 2018</u>
Honorarios de Junta Directiva	354,058	143,058

2. Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, Findeter registra saldos de la cartera de créditos y remuneración con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>30 de septiembre de 2018</u>
Cartera de Créditos	-	2,436,789
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	7,536,814	7,623,189

La cartera de créditos no presenta saldo en razón al hecho que los actuales directivos de Findeter, no poseen créditos vigentes. Todas las operaciones y desembolsos se realizaron en las condiciones descritas en la convención colectiva.

3. Findeter es una entidad vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público del Gobierno Colombiano, siendo este su principal accionista.

Dentro de sus operaciones financieras los estados financieros reflejan los siguientes saldos representativos de operaciones con el ministerio de Hacienda y crédito público:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasas Compensadas	<u>\$39,135,388</u>	<u>37,764,978</u>

Corresponden a cuentas por cobrar, por concepto de la compensación de tasa de interés, en colocaciones de créditos con tasas especiales, las cuales tienen como beneficiarios de créditos a Entidades Territoriales, siendo recibidos tales beneficios a través de las entidades financieras clientes de Findeter.

20. Hechos posteriores

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