



## **INFORME DEL REVISOR 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 2021 de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter, la cual comprende:

- el estado intermedio condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021;
- los estados intermedios condensados de resultados y otros resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2021;
- el estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021;
- el estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021; 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 2021 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.

Jorge Enrique Peñaloza Porras  
Revisor Fiscal de  
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter  
T.P. 43402-T  
Miembro de KPMG S.A.S.

12 de noviembre de 2021



## **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 2021 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 30 de septiembre de 2021;
- los estados de resultados y otro resultado integral por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2021;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021; 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 la Financiera al 30 de septiembre de 2021, 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.

Jorge Enrique Peñaloza Porras  
Revisor Fiscal de  
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter  
T.P. 43402-T  
Miembro de KPMG S.A.S.

12 de noviembre de 2021

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

	Nota	30 de septiembre 2021	31 de diciembre 2020
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	\$ 572.736.869	1.180.670.793
Activos financieros de inversión y derivados	11	559.420.269	361.763.745
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	12	9.968.144.193	10.024.994.463
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		94.905.994	92.334.041
Propiedades y equipo, neto	14	27.125.699	27.645.779
Activo por derechos de uso, neto	15	713.390	1.928.469
Propiedades de inversión		874.000	874.000
Activos intangibles, neto	16	1.215.685	1.997.831
Activos por impuestos diferidos, neto	13	125.336.465	78.701.351
Otros activos, neto	17	27.207	2.426.653
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 11.350.499.771</b>	<b>11.773.337.125</b>
<b>Patrimonio y pasivos</b>			
<b>Pasivos</b>			
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable	18	\$ 17.624.716	58.361.272
Impuestos a las ganancias corriente, neto	13	32.948.024	8.683.242
Certificados de depósito a término		6.211.919.677	6.776.680.932
Títulos de inversión en circulación		1.555.507.011	1.571.958.773
Obligaciones financieras		2.186.928.442	2.046.669.107
Pasivo por arrendamiento	15	746.558	2.004.006
Beneficios a empleados		9.817.813	6.636.216
Garantías financieras	19	49.437.257	55.239.827
Provisiones	20	2.124.540	6.835.965
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		16.694.116	17.151.862
<b>Total pasivos</b>		<b>\$ 10.083.748.155</b>	<b>10.550.221.202</b>
Capital emitido		1.084.671.848	1.077.741.944
Reservas		95.475.810	94.775.281
Resultados adopción por primera vez		52.075.778	52.075.778
Otros resultados integrales		(14.381.580)	(9.107.513)
Utilidad del Periodo		48.909.760	7.630.433
<b>Patrimonio de los accionistas</b>	21	<b>\$ 1.266.751.616</b>	<b>1.223.115.923</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>\$ 11.350.499.771</b>	<b>11.773.337.125</b>

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

  
**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA(\*)**  
Representante Legal

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

Escriba el texto a

**JORGE ENRIQUE PEÑALOZA PORRAS**  
Revisor Fiscal  
T.P. 43402-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 12 de noviembre de 2021)

(\*) 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**  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Nota	Por los periodos de nueve meses que terminaron		Por los periodos de tres meses que terminaron	
	el 30 septiembre 2021	el 30 septiembre 2020	el 30 septiembre 2021	el 30 septiembre 2020
<b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>				
Intereses cartera de créditos	22 \$ 369.626.092	471.586.631	126.337.497	145.191.691
Utilidad por valoración de inversiones, neto	23 11.578.860	27.243.431	7.318.505	19.012.398
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	23 2.076.515	1.592.858	783.451	489.005
Utilidad por valoración derivados, neto	27 166.952.092	245.893.367	19.993.556	39.214.991
<b>Gastos operacionales</b>				
Intereses certificados de depósito a término	24 (148.296.075)	(224.502.754)	(50.057.656)	(70.688.554)
Intereses títulos de inversión en circulación	24 (80.627.329)	(86.024.053)	(28.789.285)	(27.847.403)
Intereses obligaciones financieras	25 (31.985.379)	(43.631.687)	(10.558.284)	(11.935.818)
(Pérdida) por diferencia en cambio, neto	26 (188.010.850)	(278.888.901)	(29.509.427)	(54.952.133)
<b>Margen financiero, neto</b>	<b>\$ 101.313.926</b>	<b>113.268.892</b>	<b>35.518.357</b>	<b>38.484.176</b>
Recuperación (Deterioro) para activos financieros de crédito, neto	12 730.215	(6.922.564)	3.996.838	(337.949)
(Deterioro) para otras cuentas por cobrar, neto	(723.731)	-	(125.164)	
<b>Margen financiero, después de deterioro, neto</b>	<b>\$ 101.320.410</b>	<b>106.346.328</b>	<b>39.390.031</b>	<b>38.146.227</b>
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>				
Ingresos de asistencia técnica	28 56.502.280	45.166.187	18.961.734	12.843.852
Ingresos por comisiones y otros servicios	28 6.432.143	8.781.331	1.933.360	3.038.779
Gastos por comisiones y otros servicios	(7.910.021)	(6.918.740)	(3.800.335)	(3.837.440)
<b>Ingresos por comisiones y otros servicios, netos</b>	<b>\$ 55.024.402</b>	<b>47.028.778</b>	<b>17.094.759</b>	<b>12.045.191</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>				
Otros ingresos	29 15.618.757	14.562.502	4.347.632	8.285.893
Otros gastos	29 (119.729.213)	(113.973.680)	(44.808.052)	(42.173.662)
<b>Otros gastos, neto</b>	<b>\$ (104.110.456)</b>	<b>(99.411.178)</b>	<b>(40.460.420)</b>	<b>(33.887.770)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias</b>	<b>\$ 52.234.356</b>	<b>53.963.928</b>	<b>16.024.370</b>	<b>16.303.648</b>
(Gasto) ingreso por impuestos a las ganancias del periodo	(3.324.596)	(27.257.329)	11.545.151	(4.690.289)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>\$ 48.909.760</b>	<b>26.706.599</b>	<b>27.569.521</b>	<b>11.613.359</b>

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

  
**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (\*)**  
Representante Legal

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

**JORGE ENRIQUE PEÑALOZA PORRAS**  
Revisor Fiscal  
T.P. 43402-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 12 de noviembre de 2021)

(\*) 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 Otros Resultados Integrales**  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	Por los periodos de nueve meses que terminaron		Por los periodos de tres meses que terminaron	
		el 30 de septiembre 2021	el 30 de septiembre 2020	el 30 de septiembre 2021	el 30 de septiembre 2020
Utilidad del periodo		\$ 48.909.760	26.706.599	27.569.521	11.613.359
<b>Partidas que no seran reclasificadas a "resultados del periodo"</b>					
Revalorizacion de activos fijos	14	(90)	-	-	-
Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta.		(5.684.390)	752.010	(1.150.479)	(1.001.110)
Reconocimiento de impuesto diferido		410.413	(73.397)	(24.690)	100.722
<b>Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos</b>		<b>(5.274.067)</b>	<b>678.613</b>	<b>(1.175.169)</b>	<b>(900.388)</b>
<b>Resultado integral del periodo</b>		<b>\$ <u>43.635.693</u></b>	<b><u>27.385.212</u></b>	<b><u>26.394.352</u></b>	<b><u>10.712.971</u></b>

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

  
**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA(\*)**  
Representante Legal

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

**JORGE ENRIQUE PEÑALOZA PORRAS**  
Revisor Fiscal  
T.P. 43402-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 12 de noviembre de 2021)

(\*) 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 Cambios en el Patrimonio**  
 por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020  
 (Miles de pesos colombianos)

	Capital emitido	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros Resultado integral	Utilidad del Periodo	Total patrimonio de los accionistas
		Reserva legal	Reservas ocasionales				
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	\$ 1.024.963.194	64.267.932	9.375.279	52.075.778	(1.850.616)	73.910.820	1.222.742.387
Cambios en el patrimonio:							
Capitalización de utilidades	52.778.750	7.391.082	13.740.988	-	-	(73.910.820)	-
Utilidad del período	-	-	-	-	-	26.706.599	26.706.599
Otro resultado integral	-	-	-	-	678.613	-	678.613
Total cambios en el patrimonio	<u>52.778.750</u>	<u>7.391.082</u>	<u>13.740.988</u>	<u>-</u>	<u>678.613</u>	<u>(47.204.221)</u>	<u>27.385.212</u>
<b>Saldo final al 30 de septiembre de 2020</b>	\$ <u>1.077.741.944</u>	<u>71.659.014</u>	<u>23.116.267</u>	<u>52.075.778</u>	<u>(1.172.003)</u>	<u>26.706.599</u>	<u>1.250.127.599</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	\$ 1.077.741.944	71.659.014	23.116.267	52.075.778	(9.107.513)	7.630.433	1.223.115.923
Cambios en el patrimonio:							
Capitalización de utilidades	21 6.929.904	763.043	(62.514)	-	-	(7.630.433)	-
Utilidad del período	-	-	-	-	-	48.909.760	48.909.760
Otro resultado integral	-	-	-	-	(5.274.067)	-	(5.274.067)
Total cambios en el patrimonio	<u>6.929.904</u>	<u>763.043</u>	<u>(62.514)</u>	<u>-</u>	<u>(5.274.067)</u>	<u>41.279.327</u>	<u>43.635.694</u>
<b>Saldo final al 30 de septiembre de 2021</b>	\$ <u>1.084.671.848</u>	<u>72.422.057</u>	<u>23.053.753</u>	<u>52.075.778</u>	<u>(14.381.580)</u>	<u>48.909.760</u>	<u>1.266.751.616</u>

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

  
**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA(\*)**  
 Representante Legal

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

Escriba el texto aquí

**JORGE ENRIQUE PEÑALOZA PORRAS**  
 Revisor Fiscal  
 T.P. 43402-T  
 Miembro de KPMG S.A.S.

(Véase mi informe del 12 de noviembre de 2021)

(\*) 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 Flujos de Efectivo**  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

		por los periodos de nueve meses que terminaron	
		el 30 de septiembre 2021	el 30 de septiembre 2020
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>Notas</b>	<b>48.909.760</b>	<b>26.706.599</b>
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto (Usado en provisto por las actividades de operación):</b>	<b>\$</b>		
Depreciaciones propiedades y equipo	14	533.536	560.672
Depreciaciones por derecho de uso	15	1.195.340	1.166.596
Amortizaciones de intangibles	16	1.062.860	872.062
Amortización otros activos	17	2.487.523	1.847.796
Recuperación (deterioro) para activos financieros de crédito, neto	12	(730.215)	6.922.564
Deterioro para otras cuentas por cobrar, neto		(723.731)	-
Gasto por contratos de arrendamiento	15	19.739	(8.518)
Gasto por impuesto a las ganancias del periodo		3.324.596	27.257.329
Reintegro por otras provisiones, neto	20	(4.711.425)	(323.556)
Reintegro por provisiones de garantías financieras	19	(5.802.570)	(5.823.490)
Utilidad por valoración de inversiones, neto	23	(13.655.376)	(28.836.289)
Utilidad y por valoración derivados, neto	27	(166.952.092)	(245.893.367)
Intereses cartera de créditos	22	(369.626.092)	(472.072.301)
Gastos por intereses		260.908.783	354.158.493
Gasto por beneficios a empleados que no genera salida de efectivo		5.083.307	3.917.963
<b>Cambios en activos y ajuste por diferencia en cambio en pasivos operacionales:</b>			
Inversiones negociables		(189.685.538)	(1.671.826)
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		251.467.871	(1.016.680.400)
Cuentas por cobrar		(2.571.954)	7.329.016
Otros activos		(88.077)	(201.658)
Instrumentos financieros derivados		126.215.536	233.980.873
Beneficios empleados		(1.901.710)	2.414.671
Cuentas por pagar y otros pasivos		(359.565.168)	1.571.730.769
<b>Subtotal</b>	<b>\$</b>	<b>(414.805.097)</b>	<b>467.353.999</b>
Impuesto pagado de renta		(3.176.739)	(14.894.217)
Pagos intereses por arrendamiento	15	(63.373)	(264.992)
Intereses pagados		(290.227.342)	(369.549.370)
Intereses cobrados		176.462.437	285.108.669
<b>Efectivo neto (Usado en) provisto por las actividades de operación</b>	<b>\$</b>	<b>(531.810.114)</b>	<b>367.754.089</b>
<b>Flujos de Efectivo por actividades de Inversión</b>			
Adiciones de propiedades y equipo	14	(13.456)	(3.799)
Adiciones de otros activos intangibles	16	(280.714)	(344.825)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>(294.170)</b>	<b>(348.624)</b>
<b>Flujos de Efectivo por actividades de Financiación</b>			
Nuevos préstamos en créditos de bancos y otras obligaciones financieras		76.416.155	235.102.075
Pagos de créditos bancarios y otras obligaciones financieras		(158.229.760)	(123.321.505)
Pagos capital contratos de arrendamiento	15	(1.235.252)	(1.190.395)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de Financiación</b>	<b>\$</b>	<b>(83.048.857)</b>	<b>110.590.175</b>
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		(615.153.141)	477.995.640
Diferencia en cambio sobre el efectivo		7.219.217	19.474.251
<b>(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente al efectivo</b>	<b>\$</b>	<b>(607.933.924)</b>	<b>497.469.891</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	10	1.180.670.793	695.223.180
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$</b>	<b>572.736.869</b>	<b>1.192.693.071</b>
Disponible Restringido	10	(10.555.945)	(2.346.933)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido</b>	<b>\$</b>	<b>562.180.924</b>	<b>1.190.346.138</b>

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

  
**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (\*)**  
Representante Legal

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

**JORGE ENRIQUE PEÑALOZA PORRAS**  
Revisor Fiscal  
T.P. 43402-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 12 de noviembre de 2021)

(\*) 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**

*Informe por el periodo finalizado al 30 de septiembre de 2021*

*Información financiera intermedia condensada bajo Normas de Contabilidad de Información Financiera  
Aceptadas en Colombia (NCIF)*

*(Cifras expresadas en miles de pesos excepto los USD y 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.

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 26 de octubre del presente año, según acta No. 389 se presentó la gestión financiera al 30 de septiembre de 2021.

## **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 y 1432 de 2020. Las NCIF 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 en 2018, además, la incorporación de la modificación de la NIIF 16 Arrendamientos Reducciones del Alquiler relacionados con el COVID-19 emitidas en 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 2020.

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 2020.

## **4. Hechos relevantes**

Los resultados financieros con corte a septiembre 30 de 2021 no se vieron afectados por la evolución de la pandemia del COVID 19; sin embargo, los mismos si se vieron influenciados por situaciones del entorno económico.

El crecimiento del PIB Colombiano ascendió a 17,6% durante lo corrido del segundo semestre de 2021 mostrando de esta forma un mayor dinamismo en diferentes sectores de la economía, lo anterior genera un efecto positivo porque deriva en una reactivación de negocios no financieros cuyas líneas muestran un comportamiento positivo en ingresos en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Este dinamismo en la actividad económica también se refleja en un incremento de la inflación, la cual cerró en 4,51% con corte a septiembre de 2021 generando de esta forma un aumento de los ingresos y gastos tanto de la cartera como del fondeo indexado a este indicador comparado entre el movimiento del primer y segundo trimestre del año 2021 frente al trimestre finalizado al 30 de septiembre de 2021.

Derivado del crecimiento mostrado por el PIB, así como al aumento de la inflación ya mencionados el Banco de la República comenzó a re direccionar su política monetaria hacia una más contractiva, lo anterior quedó reflejado en el incremento de la tasa REPO en 25 Pbs hasta llegar al 2%, comportamiento que fue anticipado por el indicador IBR 1 y 3 meses generando de esta forma un impacto positivo en los estados financieros de la entidad dado que el 68% de la cartera se encuentra indexada en estos índices.

Pese al aumento de tasas explicado es importante mencionar que la tasa real de la economía colombiana es ampliamente expansionista, razón por la cual el Banco de la República continuará con el ciclo alcista de tasas hasta lograr un control de la inflación sin afectar el crecimiento económico. Lo anterior se reflejará de forma positiva en el margen financiero de la entidad vía incremento de los ingresos por financiación.

## **5. Negocio en marcha**

La preparación de los estados financieros 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**

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 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.

Al 30 de septiembre de 2021, 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.



Miles de pesos  
Segmento sobre los que debe informarse

	<u>SERVICIOS FINANCIEROS</u>		<u>ASISTENCIA TECNICA</u>		<u>TOTALES</u>	
<b>Por los periodos de tres meses que terminaron al 30 de septiembre de 2021</b>						
<b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>						
Intereses cartera de créditos	126.337.497	145.191.691	-	-	126.337.497	145.191.691
Utilidad por valoración de inversiones, neto	7.318.505	19.012.398	-	-	7.318.505	19.012.398
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	783.451	489.005	-	-	783.451	489.005
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	19.993.556	39.214.991	-	-	19.993.556	39.214.991
<b>Gastos operacionales</b>						
Gastos Financieros	(89.405.225)	(110.471.775)	-	-	(89.405.225)	(110.471.775)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	(29.509.427)	(54.952.133)	-	-	(29.509.427)	(54.952.133)
<b>Margen financiero, neto</b>	<b>35.518.357</b>	<b>38.484.177</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.518.358</b>	<b>38.484.177</b>
Deterioro para cartera de credito, neto	3.996.838	(337.949)	-	-	3.996.838	(337.949)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	(125.164)	-	-	-	(125.164)	-
<b>Margen financiero, despues de deterioro, neto</b>	<b>39.390.031</b>	<b>38.146.228</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.390.032</b>	<b>38.146.227</b>
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	18.961.734	12.843.852	18.961.734	12.843.852
Ingresos por comisiones y otros servicios	1.933.360	3.038.779	-	-	1.933.360	3.038.779
Gastos por comisiones y otros servicios	(3.741.517)	(3.746.753)	(58.818)	(90.688)	(3.800.335)	(3.837.440)
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos</b>	<b>(1.808.157)</b>	<b>(707.973)</b>	<b>18.902.916</b>	<b>12.753.164</b>	<b>17.094.760</b>	<b>12.045.191</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Otros ingresos	4.347.632	8.285.893	-	-	4.347.632	8.285.893
Otros gastos	(27.697.734)	(26.493.235)	(17.110.318)	(15.680.427)	(44.808.052)	(42.173.662)
<b>Otros ingresos, neto</b>	<b>(23.350.102)</b>	<b>(18.207.342)</b>	<b>(17.110.318)</b>	<b>(15.680.427)</b>	<b>(40.460.420)</b>	<b>(33.887.770)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias</b>	<b>14.231.773</b>	<b>19.230.913</b>	<b>1.792.599</b>	<b>(2.927.263)</b>	<b>16.024.371</b>	<b>16.303.649</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	10.253.629	(5.532.414)	1.291.521	842.125	11.545.150	(4.690.289)
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>24.485.401</b>	<b>13.698.499</b>	<b>3.084.120</b>	<b>(2.085.138)</b>	<b>27.569.521</b>	<b>11.613.360</b>

## **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.

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 y I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera 100.

- 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 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.

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 Value o LTV) y escenarios sobre el año en el que puede ocurrir el siniestro.

Para el modelamiento de las probabilidades se utilizaron matrices de transición con el fin de establecer la probabilidad de que un crédito alcance más de 18 meses de mora o sea entregada en dación de pago.

Para los productos VIPA, la determinación de las reservas técnicas se fundamenta igualmente en el valor de la pérdida esperada, para este producto el porcentaje de pérdida esperada es del 2,3%, determinado de manera análoga al de VIS

- 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.

Las cuentas por cobrar 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.

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 2021	1	2	3	31 de diciembre de 2020	1	2	3
Equivalentes del efectivo (interbancarios)	\$ 115.506.111		115.506.111		\$ 47.004.543		47.004.543	
<b>Inversiones Negociables</b>								
Títulos de deuda otras entidades financieras	\$ 115.350.066	-	115.350.066	-	70.516.633	-	70.516.633	-
Títulos de deuda de Gobierno	281.132.878	281.132.878	-	-	170.502.005	170.502.005	-	-
Fondo de Capital Privado- Ashmore	45.226.415	-	-	45.226.415	42.085.661	-	-	42.085.661
Fondos de Inversión Colectiva	18.075.622	-	18.075.622	-	18.408.324	-	18.405.576	-
<b>Disponibles para la venta</b>								
Acciones	26.240.458	-	26.240.458	-	30.344.313	-	30.344.313	-
Contratos de futuro	57.580		57.580					
Forward de moneda	43.928.526	-	43.928.526	-	615.188	-	615.188	-
<b>Total activos</b>	<b>645.517.656</b>	<b>281.132.878</b>	<b>319.158.363</b>	<b>45.226.415</b>	<b>379.476.667</b>	<b>170.502.005</b>	<b>166.886.253</b>	<b>42.085.661</b>
<b>Pasivos</b>								
Contratos de futuro	57.250	-	57.250	-				
Forward de moneda	17.567.466	-	17.567.466	-	58.361.272	-	58.361.272	-
Garantías Financieras	49.437.257	-	49.437.257	-				
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 67.061.973</b>	<b>-</b>	<b>67.061.973</b>	<b>-</b>	<b>58.361.272</b>	<b>-</b>	<b>58.361.272</b>	<b>-</b>

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 de posición de la inversión de los ultimo 23 meses, así como el Valor en riesgo para cada uno de los meses y reportado a la SFC. Dando los siguientes resultados:

<b>Año</b>	<b>Mes</b>	<b>Valor Posición</b>	<b>Var max</b>	<b>Desviacion Standard</b>
2019	Noviembre	52.416.386	7.705.209	3.585.953.041.393
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	2.130.318.581.937.940
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	2.218.306.863.528.730
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	2.133.671.410.145.390
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	1.975.801.360.948.480
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	1.669.308.091.984.320
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	1.749.477.101.270.110
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	154.195.009.253.501
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	236.087.884.833.739
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	376.573.405.108.245
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	749.621.182.420.334
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	613.122.946.566.933
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	749.570.273.852.749
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	2.127.904.139.666.030
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	2.127.904.139.666.030
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	1.798.139.967.869.610
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	1.588.157.568.377.390
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	1.440.063.431.212.630
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	1.235.348.273.253.400
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	1.022.486.787.185.850
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	946.697.212.920.502
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	810.100.365.202.780
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	994.022.319.654.556
	<b>Promedio</b>	<b>52.009.020</b>	<b>7.645.326</b>	<b>1.119.986</b>

**Desviación Estándar 1.162.751**

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 media de la serie de datos arrojando un valor de \$1.162.751, lo que significa que las medias del promedio tienen un gap promedio por ese valor, igualmente se toma para estresar la posible pérdida del promedio.

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) =

$$7.645.326 + 1.162.751 = 8.808.077$$

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 septiembre de 2021 5.74% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de \$2.985.318.

Findeter al 30 de septiembre de 2021, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por \$45.226.415, cifra que equivale a tener una participación de 12.86% y contar con 1.203.945,60 unidades, sobre el total del Fondo. Generando un incremento por \$3.140.754 frente a 31 de diciembre de 2020.

<b>Fondo de Capital Privado Ashmore- inversión</b>	<b>Saldo</b>
30 de septiembre de 2021	\$ 45.226.415
31 de diciembre de 2020	42.085.661
<b>Variación</b>	<b>\$ 3.140.754</b>

A 30 de septiembre de 2021, el fondo de capital privado, genero una utilidad neta por valoración de \$4.251.681.

<b>Fondo de Capital Privado Ashmore</b>	<b>30 de septiembre de 2021</b>	<b>31 de diciembre de 2020</b>
Ingreso por Valoración	4.321.734	19.960.292
Gasto por Valoración	70.053	24.040.650
<b>Neto Valoración</b>	<b>4.251.681</b>	<b>(4.080.358)</b>

La variación entre la valoración y el saldo final de la inversión a 30 de septiembre corresponde a la redención de capital efectuada por el fondo por \$ 1.110.927. 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"> <li>1. Los ingresos estimados para el periodo de valoración.</li> <li>2. La estructura de pricing y costos de las compañías</li> <li>3. El costo promedio ponderado de capital utilizado para descontar los flujos futuros</li> <li>4. El nivel de gastos administrativos y de ventas.</li> <li>5. Las políticas de administración de capital de trabajo utilizadas en la proyección.</li> <li>6. La estructura de balance utilizada en la proyección.</li> <li>7. La política de dividendos de cada una de las compañías.</li> </ol> <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"> <li>1. Los supuestos de ingresos proyectados se cumplen</li> <li>2. Si hay un efectivo control de costos y gastos en cada compañía</li> <li>3. Si se incrementan o disminuyen los requerimientos de capital de trabajo</li> <li>4. Si la política de dividendos es modificada sustancialmente.</li> <li>5. Si la tasa de descuento usada para descontar los flujos de caja libre aumenta o disminuye.</li> </ol>

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable no presentaron transferencias de jerarquía de valor al corte del 30 de septiembre de 2021 frente a 31 de diciembre de 2020.

- ii. **Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:** Al 30 de septiembre de 2021, 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, se determina que los activos y pasivos medidos a valor razonable para efectos de revelación, se clasifican en Jerarquías de valor razonable 2 y 3.

Para efectos de 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 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 libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros, sobre la base no recurrente:

	<u>30 de septiembre de 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>		<u>Jeraquia Nivel</u>
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
<b>Activos</b>					
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	\$ 9.968.144.193	10.505.016.543	10.024.994.463	10.260.776.068	2
Activos financieros de inversión *	29.408.723	30.370.389	29.294.369	30.254.318	3
<b>Total activos financieros</b>	<b>9.997.552.916</b>	<b>10.535.386.931</b>	<b>10.054.288.832</b>	<b>10.291.030.386</b>	
<b>Pasivos</b>					
Certificados de Depósito a Término	6.211.919.677	6.239.510.279	6.776.680.932	6.799.352.150	2
Títulos de inversión en circulación	1.555.507.011	1.667.473.966	1.571.958.773	1.621.055.707	2
Obligaciones financieras	2.186.928.442	2.145.985.503	2.046.669.107	2.028.788.826	3
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 9.954.355.130</b>	<b>10.052.969.749</b>	<b>10.395.308.812</b>	<b>10.449.196.683</b>	

\* 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

<b>BANCO</b>	<b>CALIFICACION DE RIESGO</b>	<b>SEPTIEMBRE 30 DE 2021</b>	<b>DICIEMBRE 31 DE 2020</b>
Banco de Bogotá S.A.	AAA	\$ 1.248.391	4.684.884
Banco Popular S.A.	AAA	2.126.772	217.142.627
Bancolombia S.A.	AAA	3.906.735	8.556.850
Banco GNB Sudameris	AA+	261.218.510	266.778.775
BBVA Colombia S.A.	AAA	578.053	326.188.283
Banco Santander S.A.	AAA	2.307.038	27.056.520
Banco Itau S.A.	AAA	131.449.271	169.670.961
Banco de occidente S.A.	AAA	497.862	132.427
Davivienda S.A.	AAA	4.126.574	2.854.842
Banco de la República	Riesgo País	31.641.294	30.520.169
Bancos Moneda extranjera	BBB	7.550.330	75.095.048
Caja Menor	Sin calificación	23.983	25.014
Interbancarios (1)	AAA	115.506.111	47.004.543
Efectivo Restringido (2)	AAA	10.555.945	4.959.850
		<b>\$572.736.869</b>	<b>1.180.670.793</b>

La disminución por \$ 607.933.924, obedece al desarrollo natural de las operaciones de la entidad, principalmente de los recursos mantenidos en las cuentas de los bancos BBVA y Popular.

No existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, excepto por la pignoración sobre los recursos del Banco de la República por \$31.641.294. Ver Nota 30 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones.

(1) A 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por \$115.506.111 y 47.004.543 respectivamente, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

**Información a 30 de septiembre de 2021**

Entidad	Monto	Tasa	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	25.501.236	1,75%	1/10/2021	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
JP MORGAN	90.004.875	1,95%	1/10/2021	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
<b>TOTAL</b>	<b>\$115.506.111</b>				

**Información a 31 de diciembre de 2020**

Entidad	Monto	Tasa	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	47.004.543	1,74%	04/01/2021	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia

(2) Corresponde a los saldos de efectivo al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, registrados en el Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$8.635.153 y \$4.694.457, y Fondo de Pre- inversión por \$1.920.792 y \$265.393, respectivamente, para un total de \$1.920.792 y \$4.959.850.

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 pre-factibilidad de requerimientos de infraestructura de entes territoriales.

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen partidas conciliatorias.

## 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Emisor	30 de septiembre de 2021	Calificación
Fondo Nacional de Garantías S.A.	\$ 26.240.258	AAA
Banco de la Republica	81.940.500	AAA
Banco BBVA	509.030	AAA
Titularizadora Col. TIPS	1.783.021	AAA
Banco de Bogotá	36.504.675	AAA
Banco Occidente	14.991.650	AAA
Banco Corpbanca	9.999.950	AAA
Banco Popular S.A.	5.167.300	AAA
Bancolombia	21.870.120	AAA
Compañía Energética del Tolima S.A. ESP.	100	NO REGISTRA
Davivienda S.A.	17.438.430	AAA
Ecopetrol S.A.	100	AAA
Fondo de infraestructura Colombia Ashmore -FCP	45.226.415	NO REGISTRA
Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fidubogota	18.075.622	AAA
Ministerio de Hacienda y Crédito público	199.192.378	RIESGO PAIS
Corficolombiana	7.085.890	AAA
Operaciones de forward- derechos	1.130.360.070	AAA
Operaciones de forward- obligaciones	(1.086.431.544)	AAA
Operaciones de Futuros	57.580	AA+
Titularizadora Colombiana S.A.	29.408.723	AAA
	<b>\$ 559.420.269</b>	

(\*) Las contrapartes con las cuales Findeter tiene consituadas las operaciones Forward, son: (Banco BBVA, Banco Colpatría, Corpbanca, Davivienda, Bogotá, Occidente, Popular, Bancolombia y Corficolombiana). Y operaciones de futuro con Corredores asociados.

Emisor	31 de diciembre 2020	Calificación
Fondo Nacional de Garantías S.A.	30.344.113	AAA
Banco de la Republica	82.088.571	AAA
Banco BBVA	6.147.975	AAA
Titularizadora Col. TIPS N-16	2.572.473	AAA
Banco de Bogotá	19.059.291	AAA
Banco Popular S.A.	8.346.940	AAA
Bancolombia	19.170.130	AAA
Compañía Energética del Tolima S.A. ESP.	100	NO REGISTRA
Davivienda S.A.	15.219.825	AAA
Ecopetrol S.A.	100	AAA
Fondo de infraestructura Colombia Ashmore -FCP	42.085.661	NO REGISTRA
Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fidubogota	18.408.324	AAA
Ministerio de Hacienda y Crédito público	88.413.434	RIESGO PAIS
Operaciones de forward- derechos	246.994.605	AAA
Operaciones de forward- obligaciones	(246.379.417)	AAA
Titularizadora Colombiana S.A.	29.291.620	AAA
	<b>\$ 361.763.745</b>	

La variación del portafolio de inversiones por \$197.656.524, entre septiembre 30 de 2021 y diciembre 31 de 2020, corresponde a la constitución de inversiones en títulos negociables como estrategia de diversificación y alternativas para la generación de ingresos de la entidad.

El portafolio de inversiones de Findeter, se clasifica en:

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Inversiones Negociables	\$ 314.077.025	300.957.984
Inversiones al Vencimiento	92.710.761	29.846.260
Inversiones Disponibles para la venta	108.646.377	30.344.313
Instrumentos derivados	43.986.106	615.188
	<b>\$ 559.420.269</b>	<b>361.763.745</b>

En la actualidad no existe restricción sobre el portafolio de Findeter, las inversiones del Fondo nacional de garantías 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:

	<b>30 de septiembre de 2021</b>	<b>31 de diciembre de 2020</b>
Préstamos ordinarios (Comercial)	\$8.911.210.038	9.614.615.335
Prestamos Crédito Directo (Comercial)*	1.038.250.809	407.040.945
Cartera vivienda (empleados y ex empleados)	53.954.262	44.956.735
Créditos a empleados (consumo)	3.743.488	3.556.154
Créditos a ex empleados (consumo)	529.990	724.022
Cuentas por cobrar intereses	30.388.127	24.764.007
<b>Subtotal</b>	<b>10.038.076.714</b>	<b>10.095.657.198</b>
Deterioro *	69.932.519	70.662.734
<b>Total</b>	<b>\$9.968.144.193</b>	<b>10.024.994.463</b>

(\*) El incremento por \$631.209.864, corresponde a los desembolsos efectuados de las nuevas de líneas de crédito directo, implementadas por la entidad, para ofertar a entes territoriales, empresas de servicios públicos entre otros.

<b>Deterioro Cartera balance</b>	<b>30 de septiembre de 2021</b>	<b>30 de septiembre de 2020</b>
Saldo Inicial deterioro	\$ 70.662.734	58.163.413
Recuperaciones Capital	(9.620.157)	(2.038.052)
Cargos Capital	8.650.197	8.799.962
Recuperaciones Intereses	(67.587)	(34.662)
Cargos Intereses	307.332	195.316
<b>Saldo Final deterioro</b>	<b>69.932.519</b>	<b>65.085.977</b>

### **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.

Por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2021, la Financiera generó un ingreso por impuesto de renta y complementarios de \$11.545.151 que se genera principalmente por la recuperación de la provisión de renta del año gravable 2020 de \$9.838.117; así mismo se reconoce un ingreso por impuesto de renta diferido de \$16.311.390 el cual incorpora el efecto derivado por el incremento de la tarifa de impuesto de renta establecida en la Ley de Inversión Social.

Para el trimestre terminado al 30 de septiembre del año 2020, la tasa efectiva de tributación es del 28,77%, presentando una disminución de 7,23 puntos porcentuales frente a la tasa nominal del 36%. Esta variación se origina principalmente por la remediación de impuestos diferidos.

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2021, la Financiera generó una tasa efectiva de 6,36%, para el periodo de nueve meses terminado en septiembre de 2020 la tasa efectiva es del 50,51%, lo que representa una disminución de 44,15 puntos porcentuales.

Esta variación se origina principalmente por los siguientes factores:

- La Financiera por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2021, generó una disminución en la tasa efectiva originado por la actualización de los impuestos diferidos, derivados de la expedición de la Ley 2155 del 14 de septiembre de 2021 “Ley de inversión social” por medio del cual se incrementa la tarifa de impuesto de renta a partir del año 2022 al 35% y para las instituciones financieras la tarifa se incrementa al 38% en los años 2022 a 2025. En consideración que la Financiera cuenta con un neto de impuesto diferido activo, esta situación le generó una disminución de tasa comparativa de 32,74 puntos porcentuales.
- Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2021 la Financiera determinó un reintegro de provisión por concepto de renta y complementarios de años anteriores; situación que para el mismo periodo del año 2020 no se generó. Esta situación generó una disminución de tasa efectiva comparativa de 18,83 puntos porcentuales.
- La Financiera por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2021, determinó un menor descuento tributario por concepto de industria y comercio no objeto de impuesto diferido, frente al mismo periodo del año 2020. Esta situación generó un aumento de tasa efectiva comparativa de 3,04 puntos porcentuales.

La Ley de Inversión Social 2155 del 14 de septiembre de 2021, modificó el artículo 240 del Estatuto Tributario, incrementando la tarifa general del impuesto sobre la renta para personas jurídicas a partir del año 2022 al 35%, más 3 puntos adicionales para las entidades financieras cuando su renta líquida sea superior a 120.000 UVT; razón por la cual la Financiera reconoció en el estado de resultados un ingreso por impuesto diferido por el efecto del cambio de tarifa.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, emitió el 20 de octubre de 2021 el decreto 1311 de 2021; mediante el cual establece por única vez, la alternativa para reconocer contablemente con cargo a las utilidades acumuladas en el patrimonio, la variación en el impuesto de renta diferido derivó un aumento de la tarifa del impuesto de renta según lo establecido en la Ley de Inversión Social 2155. No obstante, la Financiera optó por no dar aplicación al citado decreto.

#### 14. Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de propiedad y equipo:

	31 de diciembre de 2020	Depreciación a dic 2020	Saldo neto en Libros a 31 diciembre de 2020	Adiciones, retiros y ajustes 2021	Depreciación a septiembre de 2021	Saldo neto en Libros 30 de septiembre de 2021
Terrenos (revaluado)	\$ 6.847.500	-	6.847.500	-	-	\$ 6.847.500
Edificios y construcciones (revaluado)	20.263.959	-	20.263.959	(90)	196.067	20.067.802
Muebles, enseres y equipo de oficina	4.008.381	3.513.856	494.525	6.897	297.815	203.607
Equipo informático	1.463.961	1.424.166	39.795	6.649	39.654	6.790
	<b>\$ 32.583.801</b>	<b>4.938.022</b>	<b>27.645.779</b>	<b>13.456</b>	<b>533.536</b>	<b>\$ 27.125.699</b>

#### 15. Activo por derechos de uso, neto

A continuación, se presenta el movimiento de los activos por derechos de uso y el pasivo por arrendamiento de Findeter para la vigencia 2021:

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2019
<b>Movimiento del Activo por derecho de uso</b>		
Activos por derecho de uso -Edificios Saldo inicial	1.928.469	2.123.498
Ajuste Derecho de uso- Tasa de Interés	(19.739)	1.362.868
Depreciación lineal derecho de uso	(1.195.340)	(1.557.897)
<b>Saldo Derecho de uso</b>	<b>713.390</b>	<b>1.928.469</b>
<b>Movimiento del Pasivo por Arrendamiento</b>		
Pasivos por arrendamiento Saldo inicial	2.004.006	1.981.012
Pagos de Capital Pasivo	(1.235.252)	(1.601.001)
Ajuste Pasivo arrendamiento	(22.196)	1.623.995
<b>Saldo Pasivo por arrendamiento</b>	<b>746.558</b>	<b>2.004.006</b>
<b>Gastos por Intereses</b>	<b>63.373</b>	<b>284.439</b>

## 16. Activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles, con corte a 30 de septiembre de 2021:

	31 de diciembre de 2020	Adquisición/ Adiciones	Amortización cargada al gasto	Saldo septiembre de 2021
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 1.997.831	280.714	1.062.860	\$ 1.215.685
<b>Activo intangible Neto</b>	<b>\$ 1.997.831</b>	<b>280.714</b>	<b>1.062.860</b>	<b>\$ 1.215.685</b>

## 17. Otros activos, neto

El siguiente es el detalle de otros activos, con corte a 30 de septiembre de 2021:

	31 de diciembre de 2020	Adquisición/ Adiciones	Amortización cargada al gasto	Saldo septiembre de 2021
Seguros	\$ 2.426.653	21.137	2.420.583	\$ 27.207
<b>Otros Activos Neto</b>	<b>\$ 2.426.653</b>	<b>21.137</b>	<b>2.420.583</b>	<b>\$ 27.207</b>

El gasto total por concepto de otros activos asciende a \$2.487.523, de los cuales \$ 2.420.583 corresponde a la amortización y \$66.940 corresponde a pagos imputados directamente al gasto por la naturaleza del concepto.

## 18. Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable

Los instrumentos financieros derivados pasivos, a 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, eran \$17.624.716 y \$58.361.272 respectivamente, presentan una disminución de (\$ 40.736.556), pues el saldo de derivados pasivos a 30 de septiembre de 2021 ascendía a 265.342.684 USD, mientras que en diciembre de 2020 era de 442.053.750 USD, lo que indica que el GAAP de efectividad de los derivados se encuentra en posición ganadora.

## 19. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	<u>Garantías Financieras</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>55.239.827</b>
Recuperación de provisiones existentes	(5.802.570)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>49.437.257</b>

- El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de \$2.928.076, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas establecidos en Fondo.
- El registro de la garantía sobre los créditos bonos de agua, que ampara el posible siniestro de los créditos otorgados por los intermediarios financieros a las entidades territoriales acreedoras, genero una recuperación por \$2.874.494, de acuerdo con el análisis de la posible siniestralidad, ajustando la curva de riesgo de los bonos.

Las garantías otorgadas tienen vencimiento en julio de 2028.

## **20. Provisiones**

El siguiente es el movimiento de provisiones:

	<u>Procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>6.835.965</b>
Reintegro (1)	(4.711.425)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>2.124.540</b>

- (1) 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 123 procesos en contra de Findeter de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones se encuentra provisionado 1 proceso, por un total de \$2.124.540, calificada según NIC 37 como probable, el cual presento una disminución en relación con el saldo registrado al 31 de diciembre de 2020, por \$3.159.900, generado por el recalcu de las pretensiones de procesos judiciales los cuales generaron la recuperación.

Los \$1.551.525, restantes corresponden, a la recuperación del saldo provisionada para pagar los aportes a seguridad social sobre las sentencias judiciales pagadas entre noviembre y diciembre de 2020.

## 21. 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:

	sept-21	Dic-20
Número de acciones suscritas y pagadas	10.846.707	10.777.418
Capital suscrito y pagado	\$ 1.084.670.700	1.077.741.800
Dividendos decretados	1.148	144
	<b>\$ 1.084.671.848</b>	<b>1.077.741.944</b>

Durante la Asamblea General de Accionistas de fecha 25 de marzo de 2021, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de \$6.929.904. El trámite legal surtió efectos en el mes de mayo de 2021. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

APLICACIÓN DE EXCEDENTES FINANCIEROS	
I. EXCEDENTES EJERCICIO 2020	(\$)
TOTAL INGRESOS.	2.577.813.506
TOTAL EGRESOS.	2.547.261.559
Provisión para impuestos de renta y complementarios.	22.921.513
<b>TOTAL UTILIDAD LIQUIDA DEL EJERCICIO.</b>	<b>7.630.433</b>
PROYECTO DE APLICACIÓN:	
1.Reserva legal.	763.043
<b>SALDO DE EXCEDENTES DE 2020 POR ASIGNAR</b>	<b>6.867.390</b>
II. RESERVAS OCASIONALES	
<i>(Según Código de Comercio es potestad de la Asamblea reasignar las reservas ocasionales ya constituidas)</i>	
<b>RESERVAS OCASIONALES COMPROMETIDAS</b>	
1) Tasa Compensada Educación	2.192.068
2) Tasa Compensada Línea de Ajuste Saneamiento Fiscal	5.210.242
3) Utilidades Comprometidas años anteriores.	34.117
4) Asistencia Técnica	679.841
5) Reserva Preinversión	15.000.000
<b>SALDO DE RESERVAS OCASIONALES AL 2020</b>	<b>23.116.268</b>
UTILIZACIONES DE RESERVAS OCASIONALES EN EL AÑO 2020	
1) Valor utilizado en Tasa compensada Saneamiento Fiscal	62.514
2) Valor utilizado en Asistencia Técnica	0
<b>TOTAL</b>	<b>62.514</b>
Se recomienda a la Asamblea General de Accionistas de:	
1) Capitalización de los Excedentes del 2020 por un monto de :	6.867.390
3) Capitalización de las Reservas Ocasiones utilizadas en el año 2020.	62.514
<b>TOTAL DE APLICACIÓN DE EXCEDENTES Y MOVIMIENTO DE RESERVAS</b>	<b>6.929.904</b>

\*\*\*\* Aprobada por la Junta Directiva en su sesión del 19 de febrero del 2021

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. Ingresos de cartera**

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, los saldos de ingresos derivados de la cartera de crédito eran \$369.626.092 y \$471.586.631 respectivamente, presentando una variación de (\$101.960.539), el cual se origina por la disminución de la tasa promedio de colocación en 41 puntos básicos, pasando de 5.96% en 2020 a 5.55% en 2021.

## **23. Utilidad por valoración de inversiones e intereses de inversiones a costo amortizado, neto**

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el saldo de la valoración de inversiones era \$13.655.376 y \$28.836.289 respectivamente, presentando una disminución en la utilidad por valor de (\$15.180.913), principalmente por la desvalorización del portafolio de instrumentos de deuda, derivada de los comportamientos de las curvas de rentabilidad de los TES, CDT y bonos.

## **24. Gastos Financieros Intereses certificado de depósito a término y títulos de inversión en circulación**

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el saldo de los gastos financieros por intereses de certificado de depósitos a término y títulos de inversión en circulación era \$228.923.404 y \$310.526.806 respectivamente, los cuales presentan una disminución por valor de (\$81.603.402), generado principalmente por, la disminución en la causación de intereses de certificado de depósito por (\$76.206,679), derivados de la disminución del pasivo en (\$535.357.976) y la tasa IPC en 219 puntos básicos.

De otro lado la causación de los intereses de los bonos emitidos decreció en (\$5.396.723), derivado de la disminución de 219 puntos básicos en el IPC, tasa a la cual están indexados los bonos emitidos en el año 2019.

## **25. Intereses Obligaciones Financieras**

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, los saldos de los intereses de obligaciones financieras eran \$31.985.379 y \$43.631.687 respectivamente, disminuyendo el gasto en (\$11.646.308) como producto de una variación a favor de Findeter, de las tasas de interés en los créditos BID, los cuales se encontraban a una tasa variable promedio del 2.11%, quedando a una nueva tasa Fija promedio del 1.56%, derivado de la negociación efectuada por Findeter con la banca multilateral en el mes de octubre de 2020.

## **26. Pérdida por diferencia en cambio, neto**

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el saldo de la pérdida por diferencia en cambio era (\$188.010.850) y (\$278.888.901) respectivamente, generado principalmente por la disminución en el gasto de la reexpresión de las obligaciones financieras, debido a la disminución del saldo del pasivo adeudado pasando de 593.773.922 USD en 2020 a 573.579.954 USD en 2021, para una disminución 20.193.968 de USD.

## **27. Utilidad por valoración de derivados, neto**

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el saldo de utilidad por valoración de derivados era \$166.952.092 y \$245.893.367 respectivamente, presentando una variación por (\$78.941.275), la cual obedece a la disminución del GAAP en la TRM de negociación de los derivados constituidos.

## **28. Ingresos de asistencia técnica, comisiones y otros servicios**

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, ingresos reconocidos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron una variación de \$8.986.905, pasando de \$53.947.518 a \$62.934.423, el cual se detalla a continuación de acuerdo con el servicio prestado:

<b>ASISTENCIA TÉCNICA</b>	<b>A 30 de septiembre de 2021</b>	<b>A 30 de septiembre de 2020</b>
Vivienda (1)	\$23.025.741	16.791.790
Aguas	8.688.162	10.449.518
Infraestructura (1)	20.400.904	13.539.382
Consultoría	1.267.641	695.680
Banca de inversión	3.119.832	3.689.817
	<b>\$56.502.280</b>	<b>45.166.187</b>

<b>COMISIONES Y OTROS SERVICIOS</b>	<b>A 30 de septiembre de 2021</b>	<b>A 30 de septiembre de 2020</b>
Garantías Bonos de agua	\$ 2.661.196	2.998.296
Comisiones Fondo Nacional de Garantías	373.674	703.137
Comisiones Disponibilidad	3.390.620	5.067.257
Comisión Insfopal	6.653	12.641
	<b>\$ 6.432.143</b>	<b>8.781.331</b>
	<b>\$ 62.934.423</b>	<b>53.947.518</b>

- (1) El incremento de los ingresos en los programas de vivienda e infraestructura corresponde a la ejecución del contrato SAIPRO 9677-127-2021 Firmado en enero de 2021, que tiene por objeto la reconstrucción de las viviendas de la isla de San Andrés y Providencia.

### **29.Otros ingresos y otros gastos**

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, los otros ingresos registraron un saldo por \$15.618.757 y 14.562.502, respectivamente, presentando un incremento por \$1.056.255, generado por la recuperación de provisiones de servicios del año 2020, recuperación de incapacidades y recuperaciones de provisiones de la reserva de bonos.

Los otros gastos, presentaron un incremento por \$5.755.533, generado principalmente por la variación de los siguientes rubros: gastos de personal por \$3.731.816, Impuestos diferentes de Renta por \$778.290, gastos por mantenimientos de plataformas tecnológicas de \$911.286, así como el incremento en el gasto de Seguros por \$ 639.727.

El incremento del gasto personal se deriva de la contratación de funcionarios para apoyar las necesidades operativas de la entidad, y apoyar el desarrollo de las estrategias corporativas.

### **30.Compromisos y contingencias**

Los compromisos y contingencias corresponden a:

	<b>sep-21</b>	<b>dic-20</b>
Pignoración créditos BID (1)	\$31.641.294	30.520.169
Por litigios (pretensiones) (2)	80.919.428	85.255.498
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.792.365.180	578.170.040
Intereses créditos suspendidos (4)	1.223.595	1.123.721
	<b>\$1.906.149.497</b>	<b>695.069.428</b>

- (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.

<b>Saldo cuenta CUD 30-sept-21</b>	<b>Valor a cubrir COP 30-sept-21</b>	<b>Cubrimiento 120%</b>
31.641.294	26.105.842	121,20%

- (2) Corresponde a las pretensiones de los procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 30 de septiembre de 2021 suman 123 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:

<b>Entidad bancaria</b>	<b>sep-21</b>	<b>dic-20</b>
Bancolombia S.A.	\$ 249.165.514	455.584.887
Créditos Aprobados Crédito Directo	1.543.199.666	122.585.153
	<b>\$1.792.365.180</b>	<b>578.170.040</b>

Con relación a la variación de los créditos aprobados no desembolsados, al corte de diciembre de 2020, crédito directo estaba iniciando desembolsos, únicamente se encontraba activa la línea de crédito directo para empresas de servicios públicos, cuyas aprobaciones pendientes de desembolso sumaban \$122.585.153; durante el primer semestre de 2021 la línea de crédito directo reactivación Colombia tramo II se activa hacia entidades territoriales, por lo cual las aprobaciones con corte a septiembre 30 de 2021, suman \$1.543.199.666.

- (4) Intereses Suspendido: Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a ex funcionarios de Findeter, que no han atendido el servicio de la deuda sobre las obligaciones adquiridas. A 30 de septiembre de 2021, existen 17 créditos generando estos intereses, de los cuales 10 son en la modalidad de vivienda y 7 de consumo.
- 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 30 de septiembre de 2021, no hemos obtenido respuesta alguna.

### **31. 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>sep-21</u>	<u>dic-20</u>
Honorarios de Junta Directiva	\$ 648.819	778.567
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	8.127.816	10.173.469

2. Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre 2020, Findeter registra saldos de la cartera de créditos con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	<u>30 de septiembre 2021</u>	<u>31 de diciembre 2020</u>
Cartera de Créditos	\$ 3.280.646	770.610

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

### **32. Hechos subsecuentes**

Entre el 30 de septiembre de 2021 y el 12 de noviembre de 2021, fecha de la opinión del Revisor Fiscal de KPMG, no existen hechos que impacten los estados financieros intermedios que deban ser revelados, o que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de esta.