



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100

[home.kpmg/co](http://home.kpmg/co)

## **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 2022 de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter, la cual comprende:

- el estado intermedio condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022;
- los estados intermedios condensados de resultados por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- el estado intermedio condensados de otros resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- el estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022;
- el estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022; 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 2022 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.



Digitally signed by Jorge  
Andrés Rodríguez P.  
Date: 2022.11.11  
12:31:34 -05'00'

Jorge Andrés Rodríguez Pozo  
Revisor Fiscal de Financiera de Desarrollo  
Territorial S.A. - Findeter  
T.P. 108251- T  
Miembro de KPMG S.A.S

11 de noviembre de 2022



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

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

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

### **Introducción**

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de septiembre de 2022 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 2022;
- los estados de resultados por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- los estados de otros resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022; 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 2022, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

 Digitally signed by  
Jorge Andrés  
Rodríguez P.  
Date: 2022.11.11  
12:36:01 -05'00'

Jorge Andrés Rodríguez Pozo  
Revisor Fiscal de Financiera de Desarrollo Territorial S.A.  
- Findeter  
T.P. 108251- T  
Miembro de KPMG S.A.S

11 de noviembre de 2022

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**  
**Estado Intermedio Condensado de Situación Financiera**  
**al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	Nota	<u>30 de septiembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	\$ 1.208.886.784	1.113.487.756
Activos financieros de inversión y derivados	11	639.316.972	488.628.387
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	12	10.779.499.970	9.573.929.584
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13	96.431.993	71.007.001
Propiedades y equipo, neto	15	27.376.050	27.162.095
Activo por derechos de uso, neto	16	184.567	750.168
Propiedades de inversión		924.955	924.955
Activos intangibles, neto	17	1.258.226	2.234.388
Activos por impuestos diferidos, neto	14	193.752.928	135.268.977
Otros activos, neto	18	723.973	3.257.334
<b>Total de activos</b>		<b>\$ <u>12.948.356.418</u></b>	<b><u>11.416.650.645</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable		\$ 4.525.260	2.505.503
Impuestos a las ganancias corriente, neto	14	42.031.425	44.617.401
Certificados de depósito a término	19	6.798.387.947	6.192.074.338
Títulos de inversión en circulación		1.561.529.125	1.575.884.381
Obligaciones financieras		3.119.315.041	2.230.638.160
Pasivo por arrendamiento	16	191.448	765.717
Beneficios a empleados		17.060.249	7.318.985
Garantías financieras	20	36.328.071	39.346.819
Provisiones	21	2.354.786	2.133.068
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		20.651.804	18.449.644
<b>Total pasivos</b>		<b>\$ <u>11.602.375.156</u></b>	<b><u>10.113.734.016</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital suscrito y pagado	22	1.154.222.236	1.084.671.848
Reservas		103.104.301	95.475.810
Resultados adopción por primera vez	23	39.925.003	52.075.778
Otros resultados integrales	23	(2.461.750)	(6.485.686)
Utilidad del Periodo		51.191.472	77.178.879
<b>Patrimonio de los accionistas</b>		<b>\$ <u>1.345.981.262</u></b>	<b><u>1.302.916.629</u></b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>\$ <u>12.948.356.418</u></b>	<b><u>11.416.650.645</u></b>

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA  
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA  
Fecha: 2022.11.11 14:36:23 -05'00'

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

HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA  
Firmado digitalmente por HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA  
Fecha: 2022.11.11 14:21:50 -05'00'

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

Digitally signed by JORGE ANDRÉS RODRÍGUEZ POZO  
Date: 2022.11.11 14:14:38 -05'00'

**JORGE ANDRÉS RODRÍGUEZ POZO**  
Revisor Fiscal  
T.P. 108251-T  
Miembro de KPMG S.A.S.

(Véase mi informe del 11 de noviembre de 2022)

(\*) 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 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 2022	el 30 septiembre 2021	el 30 septiembre 2022	el 30 septiembre 2021
<b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>					
Intereses cartera de créditos	24	\$ 701.084.594	369.626.092	295.933.667	126.337.497
Utilidad por valoración de inversiones, neto	25	56.248.256	11.578.860	28.724.033	7.318.505
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	25	4.260.730	2.076.515	2.298.764	783.451
Utilidad por valoración derivados, neto	26	230.568.262	166.952.092	192.386.398	19.993.556
<b>Gastos operacionales</b>					
Intereses certificados de depósito a término	27,1	(344.224.611)	(148.296.075)	(156.336.748)	(50.057.656)
Intereses títulos de inversión en circulación	27,2	(105.015.221)	(80.627.329)	(37.561.265)	(28.789.285)
Intereses obligaciones financieras		(42.082.447)	(31.985.379)	(19.766.637)	(10.558.284)
(Pérdida) utilidad por diferencia en cambio, neto	28	(312.810.180)	(188.010.850)	(226.976.871)	(29.509.427)
<b>Margen financiero, neto</b>		<b>\$ 188.029.383</b>	<b>101.313.926</b>	<b>78.701.340</b>	<b>35.518.357</b>
Recuperacion, (Deterioro) para activos financieros de crédito, neto	12	1.206.514	730.215	(3.619.842)	3.996.838
(Deterioro) para otras cuentas por cobrar, neto		(849.132)	(723.731)	(383.082)	(125.164)
<b>Margen financiero, después de deterioro, neto</b>		<b>\$ 188.386.765</b>	<b>101.320.410</b>	<b>74.698.416</b>	<b>39.390.031</b>
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>					
Ingresos de asistencia técnica	29	50.404.457	56.502.280	14.621.828	18.961.734
Ingresos por comisiones y otros servicios	29	3.788.263	6.432.143	1.211.433	1.933.360
Gastos por comisiones y otros servicios		(7.026.752)	(7.910.021)	(4.238.994)	(3.800.335)
<b>Ingresos por comisiones y otros servicios, netos</b>		<b>\$ 47.165.968</b>	<b>55.024.402</b>	<b>11.594.267</b>	<b>17.094.759</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>					
Otros ingresos	30	8.112.818	15.618.757	4.166.772	4.347.632
Otros gastos	30	(151.017.191)	(119.729.213)	(52.508.369)	(44.808.052)
<b>Otros gastos, neto</b>		<b>\$ (142.904.373)</b>	<b>(104.110.456)</b>	<b>(48.341.597)</b>	<b>(40.460.420)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias</b>		<b>\$ 92.648.360</b>	<b>52.234.356</b>	<b>37.951.086</b>	<b>16.024.370</b>
(Gasto) ingreso por impuestos a las ganancias del periodo		(41.456.888)	(3.324.596)	(19.833.983)	11.545.151
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>\$ 51.191.472</b>	<b>48.909.760</b>	<b>18.117.103</b>	<b>27.569.521</b>

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

**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA**  
Firmado digitalmente por  
INGRID CATALINA GIRALDO  
CARDONA  
Fecha: 2022.11.11 14:41:28  
-05'00'  
**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (\*)**  
Representante Legal

**JORGE ANDRES RODRIGUEZ POZO**  
Digitally signed by JORGE  
ANDRES RODRIGUEZ POZO  
Date: 2022.11.11 14:15:28  
-05'00'  
**JORGE ANDRÉS RODRÍGUEZ POZO**  
Revisor Fiscal  
T.P. 108251-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 11 de noviembre de 2022)

**HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA**  
Firmado digitalmente por  
HOLLMAN JAVIER PUERTO  
BARRERA  
Fecha: 2022.11.11 14:22:08  
**HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA(\*)**  
Contador  
T.P. 31196-T

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

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**  
**Estado Intermedio Condensado de 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 2022	el 30 de septiembre 2021	el 30 de septiembre 2022	el 30 de septiembre 2021
Utilidad del periodo	\$ 51.191.472	48.909.760	18.117.103	27.569.521
<b>Partidas que no seran reclasificadas a "resultados del periodo"</b>				
Revalorizacion de activos fijos	-	(90)	-	-
Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta.	(13.216.109)	(5.684.390)	(3.226.741)	(1.150.479)
Ajustes Adopción por primera vez	763.727	-	-	-
Reconocimiento de impuesto diferido	4.325.543	410.413	1.034.307	(24.690)
<b>Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos</b>	<b>23 (8.126.839)</b>	<b>(5.274.067)</b>	<b>(2.192.434)</b>	<b>(1.175.169)</b>
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>\$ <u>43.064.633</u></b>	<b><u>43.635.693</u></b>	<b><u>15.924.669</u></b>	<b><u>26.394.352</u></b>

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA  
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA  
Fecha: 2022.11.11 14:46:35 -05'00'  
**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA(\*)**  
Representante Legal

HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA  
Firmado digitalmente por HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA  
Fecha: 2022.11.11 14:22:24 -05'00'  
**HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA(\*)**  
Contador  
T.P. 31196-T

JORGE ANDRÉS RODRIGUEZ POZO  
Digitally signed by JORGE ANDRÉS RODRIGUEZ POZO  
Date: 2022.11.11 14:15:58 -05'00'  
**JORGE ANDRÉS RODRÍGUEZ POZO**  
Revisor Fiscal  
T.P. 108251-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 11 de noviembre de 2022)

(\*) 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 2022 y 2021**  
**(Miles de pesos colombianos)**

	Capital suscrito y pagado	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otro resultado integral ORI	Ganancias acumuladas		Total patrimonio de los accionistas
		Reserva legal	Reservas ocasionales			Ganancias acumuladas	Utilidad del Periodo	
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 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	22 6.929.904	763.043	(62.514)	-	-	-	(7.630.433)	(0)
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>-</u>	<u>41.279.327</u>	<u>43.635.694</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2021	\$ <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>-</u>	<u>48.909.760</u>	<u>1.266.751.616</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 1.084.671.848	72.422.057	23.053.753	52.075.778	(6.485.686)	-	77.178.879	1.302.916.629
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	22 69.550.388	7.717.888	(89.397)	-	-	-	(77.178.879)	-
Utilidad del período							51.191.472	51.191.472
Reclasificación				(12.150.775)	12.150.775			
Valoración inversiones de baja bursatilidad	23 -	-	-		(8.126.839)			(8.126.839)
Total cambios en el patrimonio	<u>69.550.388</u>	<u>7.717.888</u>	<u>(89.397)</u>	<u>(12.150.775)</u>	<u>4.023.936</u>	<u>-</u>	<u>(25.987.407)</u>	<u>43.064.633</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	\$ <u>1.154.222.236</u>	<u>80.139.945</u>	<u>22.964.356</u>	<u>39.925.003</u>	<u>(2.461.750)</u>	<u>-</u>	<u>51.191.472</u>	<u>1.345.981.262</u>

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA  
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA  
Fecha: 2022.11.11 14:55:30 -05'00'  
**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (\*)**  
Representante Legal

HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA  
Firmado digitalmente por HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA  
Fecha: 2022.11.11 14:22:40 -05'00'  
**HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA(\*)**  
Contador  
T.P. 31196-T

JORGE ANDRES RODRIGUEZ POZO  
Digitally signed by JORGE ANDRES RODRIGUEZ POZO  
Date: 2022.11.11 14:16:24 -05'00'  
**JORGE ANDRÉS RODRÍGUEZ POZO**  
Revisor Fiscal  
T.P. 108251-T  
Miembro de KPMG S.A.S.

(Véase mi informe del 11 de noviembre de 2022)

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



**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER**  
**Estado intermedio Condensado de Flujos de Efectivo**  
**por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	Notas	el 30 de septiembre 2022	el 30 de septiembre 2021
<b>Utilidad del periodo</b>	\$	<b>51.191.472</b>	<b>48.909.760</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con el efectivo neto usado en las actividades de operación:</b>			
Depreciaciones propiedades y equipo	15	377.988	533.536
Depreciaciones por derecho de uso	16	1.007.466	1.195.340
Amortizaciones de intangibles	17	1.258.583	1.062.860
Amortizaciones otros activos	18	2.970.749	2.487.523
Recuperacion (deterioro) para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar,	12	(1.206.514)	(730.215)
Deterioro (recuperación) de otras cuentas por cobrar, neto		(849.132)	(723.731)
Gasto por impuesto a las ganancias del periodo		41.456.888	3.324.596
Reíntegro por provisión de garantías financieras	20	(3.018.748)	(5.802.570)
Utilidad por valoración de inversiones, neto	25	(60.508.986)	(13.655.375)
Utilidad por valoración derivados, neto	26	(230.568.262)	(166.952.092)
Intereses cartera de créditos	24	(701.084.594)	(369.626.092)
Gastos por intereses		491.322.279	260.908.783
Gasto por beneficios a empleados que no genera salida de efectivo		11.663.006	5.083.307
		-	
<b>Cambios en activos y en pasivos operacionales:</b>			
Inversiones negociables		(103.395.708)	(189.685.538)
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		(934.699.141)	251.467.871
Cuentas por cobrar		(24.575.859)	(2.571.954)
Otros activos		(437.387)	(88.077)
Instrumentos financieros derivados		232.588.019	126.215.536
Beneficios a empleados		(1.921.741)	(1.901.710)
Cuentas por pagar y otros pasivos		1.523.505.659	(364.256.855)
Impuesto pagado de renta		(60.388.930)	(3.176.739)
Pagos intereses por arrendamiento	16	(35.142)	(63.373)
Intereses pagados		(524.687.312)	(290.227.342)
Intereses cobrados		431.419.862	176.462.437
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>	<b>\$</b>	<b>141.384.515</b>	<b>(531.810.114)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de propiedades y equipo		(609.249)	(13.456)
Adiciones de otros activos intangibles	17	(282.421)	(280.714)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>(891.670)</b>	<b>(294.170)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación:</b>			
Nuevos préstamos en créditos de bancos y otras obligaciones financieras		143.759.321	76.416.155
Pagos de créditos bancarios y otras obligaciones financieras		(200.079.798)	(158.229.760)
Pagos por capital contratos de arrendamiento	16	(1.016.134)	(1.235.252)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de Financiación</b>	<b>\$</b>	<b>(57.336.611)</b>	<b>(83.048.857)</b>
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		83.156.234	(615.153.141)
Diferencia en cambio sobre el efectivo		12.242.794	7.219.217
<b>Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo</b>	<b>\$</b>	<b>95.399.028</b>	<b>(607.933.924)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	10	1.113.487.756	1.180.670.793
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>10 \$</b>	<b>1.208.886.784</b>	<b>572.736.869</b>
Disponible Restringido	10	(772.354)	(10.555.945)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido</b>	<b>\$</b>	<b>1.208.114.430</b>	<b>562.180.924</b>

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

INGRID CATALINA GONZALEZ  
 GONZALEZ CARDONA  
 Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GONZALEZ CARDONA  
 Fecha: 2022.11.11 14:56:10 -05'00'  
 INGRID CATALINA GONZALEZ CARDONA (\*)  
 Representante Legal

JORGE ANDRES RODRIGUEZ POZO  
 Firmado digitalmente por JORGE ANDRES RODRIGUEZ POZO  
 Date: 2022.11.11 14:16:55 -05'00'

JORGE ANDRES RODRIGUEZ POZO

Revisor Fiscal  
 T.P. 108251-T  
 Miembro de KPMG S.A.S.

(Véase mi informe del 11 de noviembre de 2022)

HOLLMAN JAVIER  
 PUERTO BARRERA  
 Firmado digitalmente por HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA  
 Fecha: 2022.11.11 14:22:54 -05'00'  
 HOLLMAN JAVIER PUERTO BARRERA(\*)  
 Contador  
 T.P. 31196-T

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

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

*Información financiera intermedia condensada bajo Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF) al 30 de septiembre de 2022*

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

## **1. Entidad que reporta**

La Financiera de Desarrollo Territorial S. A., en adelante Findeter, fue constituida por escritura pública número mil quinientos setenta (1570) de fecha 14 de mayo de 1990, con autorización de funcionamiento expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 3354 de 17 de septiembre de 1990. Findeter es una sociedad anónima de economía mixta constituida bajo las leyes de la República de Colombia con domicilio principal en la ciudad de Bogotá en la Calle 103 No. 19 - 20, organizada como un establecimiento de crédito, vinculado al Grupo Bicentenario SAS, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Su principal accionista es el Grupo Bicentenario SAS con un 92.55% de participación, la cual tiene su domicilio principal en Bogotá- Colombia. Cuenta actualmente con cinco regionales, y una zona, para un total de seis oficinas en el país. Su término de duración es indefinido, Findeter cuenta con un total de empleados de planta de 609 a 30 de septiembre de 2022 (246 en diciembre de 2021); el aumento de los empleados corresponde al hecho, que durante el mes de enero de 2022, fueron vinculados como empleados de planta a todos los colaboradores que a 31 de diciembre de 2021, se encontraban vinculados mediante contrato con la empresa de servicios temporales, con lo cual se buscó generar una mayor estabilidad laboral a nuestros empleados.

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 27 de octubre del presente año, según acta No. 405 se presentó la gestión financiera al 30 de septiembre de 2022.

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

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

De acuerdo con lo establecido en la NIC 34, los estados financieros intermedios son elaborados con la intención de poner al día el último informe de estados financieros anuales, haciendo énfasis en las nuevas actividades, hechos y circunstancias ocurridas durante el periodo intermedio que se reporta, sin duplicar información previamente publicada en el informe anual, estos estados financieros intermedios condensados del periodo, no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021.

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 2021.

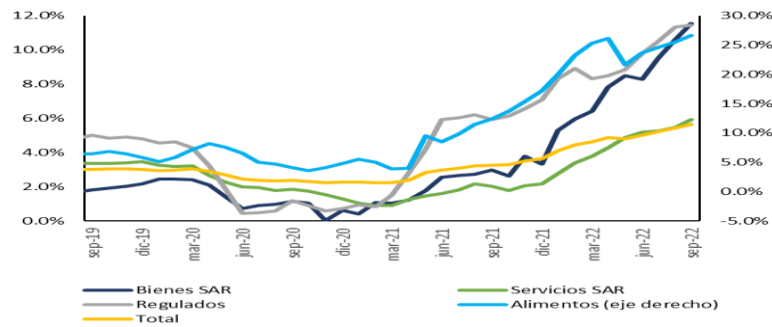
### **4. Hechos relevantes**

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a septiembre 30 de 2022 estuvieron influenciados por condiciones del entorno macroeconómico, las cuales se describen a continuación:

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

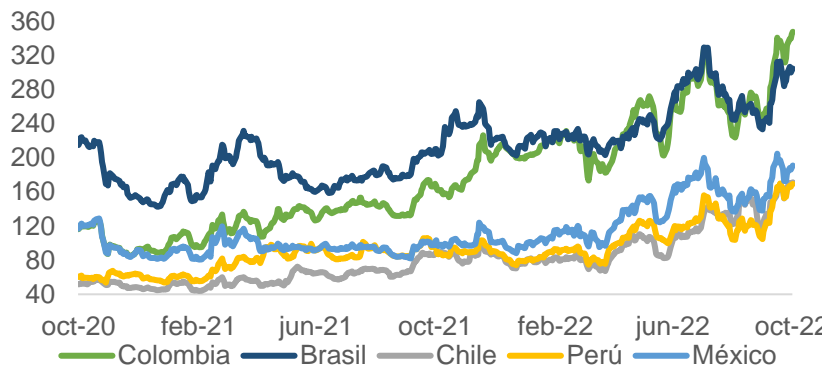
Como consecuencia, los bancos centrales de diversos países han continuado con los incrementos de la tasa de política monetaria con el fin de controlar la inflación, situación que ha elevado la probabilidad de una recesión económica generalizada.

En el ámbito local, las sanciones económicas a Rusia y los incrementos de tasas de las economías desarrolladas, traen consigo algunos beneficios y desventajas para la economía nacional. Por una parte, se ha observado una fortaleza del crecimiento económico que, de acuerdo con lo previsto en el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP), se proyecta para 2022 un crecimiento del PIB de 6.5%, sin embargo, organismos como el FMI estiman cifras de 7.6%, lo cual va alineado a las expectativas de los analistas y diversos organismos. A su vez, la presión que se ha dado sobre la inflación, especialmente en el componente de alimentos por los factores externos descritos anteriormente (ver siguiente gráfico) y por eventos internos como la temporada invernal que ha desestimulado la oferta, han conllevado a que la política monetaria adoptada por el emisor sea en su decisión más reciente el aumento de la tasa de interés en 100 pb alcanzado el 10%.



El aumento de la tasa Repo se ha transmitido a las diferentes tasas de la economía entre ellas IBR y DTF sobre las cuales se tiene indexación en activo y pasivo de Findeter, esta situación se traduce en un impacto directo en la causación de los ingresos y gastos de la Entidad. En términos de ingresos se ha generado un beneficio al cierre de septiembre de 2022, en virtud que las tasas de la cartera indexada en IBR que representa el 79% del total de la cartera (\$8.31 billones) han aumentado en promedio 658 pb respecto 2021 y en IPC el cual representa el 16% de la cartera (1.31 billones) en 2022 aumentaron 654 pb, conllevando a que los ingresos también aumenten por este efecto.

Por otra parte, el aumento de las tasas fed conllevan implícitamente al aumento del riesgo de crédito soberano como se observa en el incremento de los niveles del Credit Default Swaps que para Colombia que este año se ha incrementado 321 pb, lo cual impacta directo en el costo de la deuda, lo cual trae repercusiones directas en el costo de consecución de los recursos para solventar las operaciones, situación a la cual Findeter no ha sido ajena tal como se puede observar en el comportamiento de los gastos financieros. Lo anterior se puede observar que la prima de riesgo para Colombia superó a las de las economías comparables de la región:



Por último, se prevé que el Banco de la República continuará con su proceso de normalización monetaria en lo que resta del año, motivo por el cual la Entidad prevé que el proceso de ajuste de política lleve a la tasa de intervención a ubicarse en 11% al cierre de 2022, lo cual continuará impactando el comportamiento financiero en lo que resta del año.

## **5. Negocio en marcha**

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

## **6. Juicios y estimados**

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

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes en la fecha del balance, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado. Los juicios significativos fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros anuales del 31 de diciembre de 2021.

## **7. Segmentos de operación**

Findeter definió para la prestación de servicios dos segmentos operativos de líneas de negocios; Servicios Financieros y Asistencia Técnica, para el efecto se estableció la asignación directa de los ingresos, gastos, activos y pasivos, de acuerdo con la asignación de los centros de costos de las áreas de Findeter, para el periodo que se informa, se mantienen definidos los mismos segmentos que para los últimos estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2021.

Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por los periodos de tres y nueve meses terminados en 30 de septiembre de 2022 y 2021:





	SERVICIOS FINANCIEROS		ASISTENCIA TECNICA		TOTAL	
	Por los periodos de tres meses que terminaron					
	<u>30-sep-22</u>	<u>30-sep-21</u>	<u>30-sep-22</u>	<u>30-sep-21</u>	<u>30-sep-22</u>	<u>30-sep-21</u>
<b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>						
Intereses cartera de créditos	295,933,667	126,337,497	-	-	295,933,667	126,337,497
Utilidad por valoración de inversiones, neto	28,724,033	7,318,505	-	-	28,724,033	7,318,505
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	2,298,764	783,451	-	-	2,298,764	783,451
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	192,386,398	19,993,556	-	-	192,386,398	19,993,556
<b>Gastos operacionales</b>						
Gastos Financieros	(213,664,650)	(89,405,225)	-	-	(213,664,650)	(89,405,225)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	(226,976,871)	(29,509,427)	-	-	(226,976,871)	(29,509,427)
<b>Margen financiero, neto</b>	<b>78,701,340</b>	<b>35,518,357</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78,701,341</b>	<b>35,518,358</b>
Deterioro para cartera de credito, neto	(3,619,842)	3,996,838	-	-	(3,619,842)	3,996,838
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	(125,164)	(383,082)	-	(383,082)	(125,164)
<b>Margen financiero, despues de deterioro, neto</b>	<b>75,081,498</b>	<b>39,390,031</b>	<b>(383,082)</b>	<b>-</b>	<b>74,698,417</b>	<b>39,390,031</b>
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	14,621,827	18,961,734	14,621,827	18,961,734
Ingresos por comisiones y otros servicios	1,211,433	1,933,360	-	-	1,211,433	1,933,360
Gastos por comisiones y otros servicios	(4,048,601)	(3,741,517)	(190,393)	(58,818)	(4,238,994)	(3,800,335)
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos</b>	<b>(2,837,168)</b>	<b>(1,808,157)</b>	<b>14,431,434</b>	<b>18,902,916</b>	<b>11,594,266</b>	<b>17,094,760</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Otros ingresos	4,166,772	4,347,632	-	-	4,166,772	4,347,632
Otros gastos	(33,074,796)	(27,697,734)	(19,433,573)	(17,110,318)	(52,508,369)	(44,808,052)
<b>Otros ingresos, neto</b>	<b>(28,908,024)</b>	<b>(23,350,102)</b>	<b>(19,433,573)</b>	<b>(17,110,318)</b>	<b>(48,341,597)</b>	<b>(40,460,420)</b>
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	43,336,307	14,231,773	(5,385,221)	1,792,599	37,951,086	16,024,372
Gasto por impuestos a las ganancias	(22,648,406)	10,253,629	2,814,422	1,291,521	(19,833,983)	11,545,149
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>20,687,902</b>	<b>24,485,401</b>	<b>(2,570,799)</b>	<b>3,084,120</b>	<b>18,117,103</b>	<b>27,569,521</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.

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

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

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

- Para el caso de la inversión clasificada en jerarquía de valor razonable 3, la cual corresponde a la inversión en el Fondo de capital privado de Infraestructura Ashmore Colombia, la valoración de la unidad de participación que se tiene, se obtiene del valor del Fondo al cierre del día anterior (Valor del Patrimonio) más los resultados del día en que se está valorando el Fondo ((+) Aportes (-) Retiros (+) Ingresos (-) Gastos), dividido por el número de Unidades de Participación expedidas por el Fondo al cierre del día anterior (Unidades totales del Fondo, que se generan en cada llamado de capital). El resultado da el valor de la unidad de participación del Fondo que se reporta a los inversionistas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento.

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

Los activos y pasivos financieros y no financieros medidos al valor razonable son los siguientes:

Activos	Valor razonable 30 de septiembre de 2022	Nivel de jerarquía			Valor razonable 31 de diciembre de 2021	Nivel de jerarquía		
		1	2	3		1	2	3
<b>Inversiones Negociables</b>								
Títulos de deuda otras entidades financieras	152.132.460	-	152.132.460	-	86.876.451	-	86.876.451	-
Títulos de deuda de Gobierno	109.048.423	97.254.398	11.794.025	-	210.217.823	210.217.823	-	-
Fondo de Capital Privado- Ashmore	50.253.049	-	-	50.253.049	44.478.538	-	-	44.478.538
Fondos de Inversión Colectiva	18.600.900	-	18.600.900	-	19.235.338	-	19.235.338	-
<b>Disponibles para la venta</b>								
Acciones FNG	34.970.664	-	-	34.970.664	36.162.178	-	-	36.162.178
Títulos de deuda de Gobierno	67.565.837	67.565.837	-	-	-	-	-	-
Forward de moneda	177.388.817	-	177.388.817	-	62.193.935	-	62.193.935	-
<b>Total de Inversiones</b>	<b>609.960.150</b>	<b>164.820.235</b>	<b>359.916.202</b>	<b>85.223.713</b>	<b>459.164.263</b>	<b>210.217.823</b>	<b>168.305.724</b>	<b>80.640.716</b>
Propiedades de Inversión	924.955	-	924.955	-	924.955	-	924.955	-
Edificios	20.263.869	-	20.263.869	-	20.263.869	-	20.263.869	-
Terrenos	6.847.500	-	6.847.500	-	6.847.500	-	6.847.500	-
<b>Total activos</b>	<b>637.996.474</b>	<b>164.820.235</b>	<b>387.952.526</b>	<b>85.223.713</b>	<b>487.200.587</b>	<b>210.217.823</b>	<b>196.342.048</b>	<b>80.640.716</b>
<b>Pasivos</b>								
Forward de moneda	4.525.260	-	4.525.260	-	2.505.503	-	2.505.503	-
Garantías Financieras	36.328.071	-	-	36.328.071	39.346.819	-	-	39.346.819
<b>Total pasivos</b>	<b>40.853.331</b>	<b>-</b>	<b>4.525.260</b>	<b>36.328.071</b>	<b>41.852.322</b>	<b>-</b>	<b>2.505.503</b>	<b>39.346.819</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 posición de la inversión de los últimos 35 meses, así como el Valor en riesgo para cada uno de los meses y reportado a la SFC. Dando los siguientes resultados:

Año	Mes	Valor Posición	Var max	Desviacion Standard
2019	Noviembre	52.416.386	7.705.209	101.917.631.653.105
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	2.954.698.598.363.150
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	3.058.164.115.142.080
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	2.958.646.986.631.840
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	2.772.207.007.809.420
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	2.406.778.804.499.630
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	2.502.852.415.067.780
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	17.772.660.306.551
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	555.399.559.524.372
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	762.161.044.708.006
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	1.266.005.836.395.100
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	1.086.564.943.631.960
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	1.265.939.677.307.680
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	1.438.491.186.962.200
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	1.438.491.186.962.200
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	1.169.825.749.075.860
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	1.001.718.048.708.170
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	884.848.473.467.918
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	726.073.797.993.825
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	565.230.764.199.742
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	509.255.050.286.792
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	410.487.743.926.003
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	544.118.814.848.413
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	534.986.893.694.129
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	376.487.474.792.704
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	718.456.652.370.943
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	578.221.928.341.819
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	598.042.008.750.577
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	415.922.541.785.795
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	287.987.105.895.992
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	173.288.059.363.774
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	93.391.717.512.706
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	47.879.974.334.000
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	13.910.337.996.843
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	1.524.485.159
	<b>Promedio</b>	<b>50.244.649</b>	<b>7.385.963</b>	<b>989.029</b>

Desviación Estándar 1.003.468

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

Con base en las anteriores afirmaciones se procede a calcular la desviación media de la serie de datos arrojando un valor de \$1.003.468, lo que significa que las medias del promedio tienen un gap promedio por ese valor, igualmente se toma para estresar la posible pérdida en esa medida.

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

Impacto Potencial en cuenta resultados hipótesis negativa (Pérdida) =

$$(7.385.963) + (1.003.468) = (8.389.431)$$

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 2022, 12.92% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de \$6.491.609.

Findeter al 30 de septiembre de 2022, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por \$50.253.048, cifra que equivale a tener una participación de 12.84% y contar con 1,124,302.01 unidades, sobre el total del Fondo.

<b>Fondo de Capital Privado Ashmore</b>	<b>30 de septiembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Ingreso por valoración	7.304.708	5.646.010
Gasto por valoración	481.414	119.967
<b>Neto Valoración</b>	<b>6.823.294</b>	<b>5.526.043</b>

A 30 de septiembre de 2022, el fondo de capital privado, generó una utilidad neta por valoración de \$5.774.510.

<b>Fondo de Capital Privado Ashmore- inversión</b>	<b>Saldo</b>
30 de septiembre de 2022	50.253.048
31 de diciembre de 2021	44.478.538
<b>Variación</b>	<b>5.774.510</b>

La variación entre la valoración y el saldo final de la inversión a 30 de septiembre de 2022, corresponde a la redención de capital efectuada por el fondo, de \$ 1.048.784. 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 2022 frente a 31 de diciembre de 2021.

- ii. **Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:** Al 30 de septiembre de 2022, existen activos o pasivos valorados a valor razonable determinados sobre bases no recurrentes.

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

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

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

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

- **Proyección de flujos**

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

- **Determinación de la tasa de descuento**

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



- **Cálculo de la duración.**

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

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

	<u>30 de septiembre de 2022</u>		<u>31 de diciembre de 2021</u>		<u>Jeraquia</u>
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	<u>Nivel</u>
<b>Activos</b>					
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	\$ 10.779.499.970	12.752.713.244	9.573.929.584	9.889.510.172	3
Activos financieros de inversión *	29.356.821	27.168.020	29.464.124	30.501.262	3
<b>Total activos financieros</b>	<b>10.808.856.791</b>	<b>12.779.881.264</b>	<b>9.603.393.708</b>	<b>9.920.011.434</b>	
<b>Pasivos</b>					
Certificados de Depósito a Término	6.798.387.947	6.581.001.393	6.192.074.338	6.345.222.290	3
Títulos de inversión en circulación	1.561.529.125	1.579.724.978	1.575.884.381	1.638.822.106	3
Obligaciones financieras	3.119.315.041	2.960.526.074	2.230.638.160	2.217.974.494	3
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 11.479.232.113</b>	<b>11.121.252.445</b>	<b>9.998.596.879</b>	<b>10.202.018.890</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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

BANCO	CALIFICACION DE RIESGO	SEPTIEMBRE 30 DE 2022	DICIEMBRE 31 DE 2021
Banco de Bogotá S.A.	AAA	\$ 648.684	\$ 1.395.730
Banco Av Villas S.A.	AAA	262.991.006	0
Corficolombiana S.A.	AAA	279.591.033	0
Banco Caja Social S.A.	AAA	3.185.143	0
Banco Popular S.A.	AAA	419.133.834	144.744.003
Bancolombia S.A.	AAA	7.148.763	8.008.197
Banco GNB Sudameris	AA+	1.575.263	210.754.308
BBVA Colombia S.A.	AAA	811.321	142.849.825
Banco Santander S.A.	AAA	351.289	40.416.633
Banco Itau S.A.	AAA	103.858.217	167.646.461
Banco de occidente S.A.	AAA	830.374	97.294.546
Davivienda S.A.	AAA	2.998.721	4.032.273
Banco de la República	Riesgo País	45.078.174	40.402.716
Bancos Moneda extranjera	BBB	1.367.716	54.611.212
Caja Menor	Sin calificación	24.389	23.640
Interbancarios (1)	AAA	78.520.503	190.746.266
Efectivo Restringido (2)	AAA	772.354	10.561.946
		<b>\$1.208.886.784</b>	<b>1.113.487.756</b>

No existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, excepto por la pignoración sobre los recursos del Banco de la República por \$45.078.174. Ver Nota 31 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones; no obstante, no existe restricción sobre su uso.

- (1) A 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por \$78.520.503 y 190.746.266 respectivamente, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

Información a 30 de septiembre de 2022

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Av Villas	9,40%	35.009.141	3/10/2022	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
Corficolombiana	9,40%	43.511.362	3/10/2022	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia

Total **78.520.503**

Información a 31 de diciembre de 2021

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	2,91%	60.712.628	3/01/2022	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
Jp Morgan	3,11%	130.033.638	3/01/2022	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia

Total **190.746.266**

- (2) Corresponde a los saldos de efectivo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, registrados en el Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$741.739 y \$10.459.811, y Fondo de Pre- inversión por \$30.615 y \$102.135, respectivamente, para un total de \$772.354 y \$10.561.946.

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

#### 11. Activos financieros de inversión y derivados

La siguiente tabla muestra los saldos y las calificaciones de las contrapartes de los títulos que componen el portafolio de Findeter, con corte a 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Emisor	30 de septiembre de 2022	Calificación
Ministerio de Hacienda y Crédito público	176.614.260	RIESGO PAIS
Banco de Bogotá	26.392.605	AAA
Banco BBVA	19.567.490	AAA
Banco Popular S.A.	9.831.080	AAA
Davivienda S.A.	28.155.685	AAA
Banco Occidente	14.328.190	AAA
Corficolombiana	15.890.351	AAA
Bancolombia S.A.	25.298.960	AAA
Fondo de infraestructura Colombia Ashmore -FCP	50.253.049	NO REGISTRA
Fiduciaria la Previsora- Pre-inversión	18.600.900	AAA
Titularizadora Colombia	30.352.946	AAA
Compañía Energética del Tolima S.A. ESP.	100	AAA
Fondo Nacional de Garantías S.A.	34.970.464	AAA
Ecopetrol S.A.	100	AAA
Banco Colpatria	4.826.695	AAA
Bancóldex S.A.	3.952.690	AAA
Banco Falabella	1.937.210	AAA
Banco Av Villas	955.380	AAA
Operaciones de forward	177.388.817	AAA
	<b>639.316.972</b>	

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

Emisor	31 de diciembre de 2021	Calificación
Fondo Nacional de Garantías S.A.	36.161.978	AAA
Corficolombiana S.A.	6.986.000	AAA
Bancóldex S.A.	3.032.910	AAA
República de Colombia	70.818.670	RIESGO PAIS
Titularizadora Colombiana S.A.	1.569.861	AAA
Banco de Occidente S.A.	14.675.150	AAA
Banco de Bogotá S.A.	24.008.410	AAA
Banco Popular S.A.	5.030.930	AAA
Bancolombia S.A.	7.096.320	AAA
Banco CorpBanca S.A.	9.915.050	AAA
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	3.807	AAA
Davivienda S.A.	14.558.013	AAA
Ecopetrol S.A.	100	AAA
Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fidubogota S.A	19.235.337	AAA
Titularizadora Colombiana S.A.	29.464.124	AAA
Operaciones de forward	62.193.936	AAA
Fondo de infraestructura Colombia Ashmore -FCP	44.478.538	NO REGISTRA
Ministerio de Hacienda y Crédito público	139.399.153	RIESGO PAIS
Compañía Energética del Tolima S.A. ESP.	100	AAA
	<b>488.628.387</b>	

El portafolio de inversiones de Findeter, se clasifica en:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Inversiones Negociables	330.034.832	283.057.706
Inversiones al Vencimiento	29.356.822	29.464.124
Inversiones Disponibles para la venta	102.536.501	113.912.622
Instrumentos derivados	177.388.817	62.193.935
	<b>639.316.972</b>	<b>488.628.387</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 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Préstamos ordinarios	\$8.882.598.528	8.296.318.097
Prestamos Crédito Directo	1.786.637.384	1.251.480.355
Cartera vivienda (empleados y exempleados)	67.738.287	56.378.425
Créditos a empleados (consumo)	4.362.162	4.065.083
Créditos a exempleados (consumo)	733.025	515.606
Cuentas por cobrar intereses	99.511.757	28.455.976
Subtotal	<b>10.841.581.143</b>	<b>9.637.213.542</b>
Deterioro	(62.081.173)	(63.283.958)
<b>Total</b>	<b>\$10.779.499.970</b>	<b>9.573.929.584</b>

<b>Movimiento Deterioro Cartera- Gasto</b>	<b>30 de septiembre de 2022</b>	<b>30 de septiembre de 2021</b>
Recuperaciones Capital	13.992.172	9.620.157
Cargos Capital	(11.000.064)	(8.650.197)
Recuperaciones Intereses	64.514	67.587
Cargos Intereses	(1.850.108)	(307.332)
<b>Neto deterioro cartera</b>	<b>1.206.514</b>	<b>730.215</b>

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

Las cuentas por cobrar a 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 eran, \$96.431.993 y \$71.007.001, para un incremento de \$25.424.992, derivados de la variación de la cuenta por cobrar por los intereses de tasa compensada suscritos con el Ministerio de

Hacienda y Crédito Público, Protección social, educación entre otros en \$36.030.964, de otro lado se presentó una disminución de las cuentas por cobrar por concepto de servicios de asistencia técnica de (\$10.427.702) y la variación de otras cuentas por (\$178.270).

	Saldo 31 de diciembre 2020	Cargos	Saldo a 30 de septiembre de 2021	Saldo a 31 de diciembre 2021	Cargos	Saldo a 30 de septiembre de 2022
Otros	\$45.711	-	45.711	\$70.882	-	70.882
Asistencia técnica	576.178	723.731	1.299.909	1.166.143	849.132	2.015.275
	<b>\$621.889</b>	<b>723.731</b>	<b>1.345.620</b>	<b>\$1.237.025</b>	<b>849.132</b>	<b>2.086.157</b>
Neto Deterioro			<b>723.731</b>			<b>849.132</b>

#### 14. Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce basado en la mejor estimación de la administración tanto del impuesto de renta corriente como del impuesto de renta diferido.

Por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2022, la Financiera generó un gasto por impuesto de renta y complementarios de \$19.833.983 que se genera principalmente por el efecto del diferencial de tasas que se genera por las tarifas empleadas en la constitución del impuesto diferido versus la tarifa nominal del 38%, situación que generó un gasto; mientras que para el mismo trimestre del año 2021 la Financiera generó un ingreso por impuesto de renta y complementarios de \$11.545.150, que se generó principalmente por el mismo concepto en mención versus la tarifa nominal del 35% situación que generó un ingreso. Así mismo, se observa para éste mismo trimestre del año 2021, la Financiera registró un reintegro de provisión de periodos anteriores, situación que para el mismo trimestre del año 2022 no se presentó.

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022, la Financiera generó una tasa efectiva de 44,75%, (periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2021 la tasa efectiva fue de es del 6,36%), lo que representó un incremento de tasa efectiva de tributación comparativa de 38,39 puntos porcentuales.

Este aumento de tasa de tributación comparativa se origina principalmente por los siguientes factores:

- ✓ La Financiera por el periodo terminado al 30 de septiembre del 2022 incrementa la tasa nominal en 4 puntos porcentuales, en razón a que la tasa nominal pasa del 34% (31% más sobretasa 3%) año 2021 al 35% (34% más sobretasa 3%) año 2022.

- ✓ La Financiera por el periodo terminado al 30 de septiembre del 2022, generó un gasto por concepto del diferencial de tasas, producto de las tasas empleadas en la constitución de impuestos diferidos principalmente por el concepto de diferencia en cambio no realizada versus la tasa nominal del 38%; mientras que, para el mismo periodo del año 2021, el diferencial de tasas versus la tarifa nominal del 35% se determinó un ingreso. Esta situación generó un aumento de tasa efectiva de tributación comparativa de 16,65 puntos porcentuales.
- ✓ Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2022, la Financiera determinó un menor reintegro de gasto de ejercicios anteriores; frente al mismo periodo del año 2021. Esta situación generó un aumento de tasa efectiva de tributación comparativa de 16,52 puntos porcentuales.

## 15. Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de propiedad y equipo:

	Saldo neto en Libros a 31 diciembre de 2021	Adiciones a septiembre de 2022	Retiros y ajustes a septiembre de 2022	Depreciación bajas a septiembre de 2022	Depreciación a septiembre de 2022	Saldo neto en Libros 30 de septiembre de 2022
Terrenos (revaluado)	\$ 6.847.500	-	-	-	-	\$ 6.847.500
Edificios y construcciones (revaluado)	20.002.446	-	-	-	(196.067)	19.806.379
Vehículos	-	859	-	-	(47)	812
Muebles, enseres y equipo de oficina	260.613	14.087	(346.349)	329.043	(85.081)	172.313
Equipo informático	51.536	594.303	(119.776)	119.776	(96.792)	549.047
	<b>\$ 27.162.095</b>	<b>609.249</b>	<b>(466.125)</b>	<b>448.819</b>	<b>(377.988)</b>	<b>\$ 27.376.050</b>

	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>\$</b>	<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>

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

A continuación, se presenta el movimiento de los activos por derechos de uso y el pasivo por arrendamiento de Findeter con corte a 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, derivada de la aplicación de la NIIF 16:

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
<b>Movimiento del Activo por derecho de uso</b>		
Activos por derecho de uso -Edificios	5.460.076	5.027.082
Ajuste recálculo derechos de Uso	441.865	432.994
Depreciación lineal derecho de uso	( 5.717.374)	( 4.709.908)
<b>Saldo Derecho de uso</b>	<b>184.567</b>	<b>750.168</b>
<b>Movimiento del Pasivo por Arrendamiento</b>		
Pasivos por arrendamiento	5.456.935	5.027.082
Ajuste recálculo Pasivo Arrendamientos	441.865	429.853
Pagos de Capital Pasivo	( 5.707.352)	( 4.691.217)
<b>Saldo Pasivo por arrendamiento</b>	<b>191.448</b>	<b>765.718</b>

#### 17. Activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles, con corte a 30 de septiembre de 2022:

	<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Adquisición/ Adiciones</b>	<b>Amortización cargada al gasto</b>	<b>Saldo a 30 de septiembre de 2022</b>
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 2.234.388	282.421	(1.258.583)	\$ 1.258.226
<b>Activo intangible Neto</b>	<b>\$ 2.234.388</b>	<b>282.421</b>	<b>(1.258.583)</b>	<b>\$ 1.258.226</b>



	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>

## 18. Otros activos, neto

El siguiente es el detalle de otros activos, con corte a 30 de septiembre de 2022:

	31 de diciembre de 2021	Adquisición/ Adiciones	Amortización cargada al gasto	Saldo a 30 de septiembre de 2022
Seguros	\$ 3.255.234	269.870	(2.803.231)	\$ 721.873
Otros	\$ 2.100	-	-	\$ 2.100
<b>Otros Activos Neto</b>	<b>\$ 3.257.334</b>	<b>269.870</b>	<b>(2.803.231)</b>	<b>\$ 723.973</b>

	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 \$2.970.749, de los cuales \$ 2.803.231 corresponde a la amortización y \$167.518 corresponde a pagos imputados directamente al gasto por la naturaleza del concepto.

## 19. Certificados de depósito a término

Los certificados de depósito a término a 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, eran \$6.798.387.947 y \$6.192.074.338, para una aumento de \$606.313.609, derivados de emisiones y renovaciones de títulos, clasificados en vencimientos entre 12 y 18 meses.

## 20. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Recuperaciones</b>	<b>Saldo a 30 de septiembre de 2022</b>
Reserva Técnica FNG	24.652.691	1.648.367	23.004.324
Reserva Bonos de Agua	14.694.128	1.370.381	13.323.747
	<b>39.346.819</b>	<b>3.018.748</b>	<b>36.328.071</b>

	<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Recuperaciones</b>	<b>Saldo a 30 de septiembre de 2021</b>
Reserva técnica FNG	27.604.197	2.928.076	24.676.121
Reserva Bonos de Agua	27.635.630	2.874.494	24.761.136
	<b>55.239.827</b>	<b>5.802.570</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 \$1.648.367, 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, generó una recuperación por \$1.370.380, de acuerdo con el análisis de la posible siniestralidad, ajustando la curva de riesgo de los bonos.

## 21. Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones:

	<b>Procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$6.835.965</b>
Recuperaciones	(4.702.897)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>2.133.068</b>
Cargos	221.718
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>\$2.354.786</b>

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 152 procesos en contra de Findeter (111 administrativos, 2 civiles y 39 laborales), de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, solo se encuentra provisionado 1, por un valor total de \$2.354.786, calificada según NIC 37 como probable, el cual presentó un incremento en relación con el saldo registrado al 31 de diciembre de 2021, por \$221.718, generado por el recalcu de las pretensiones de procesos judiciales.

Al 30 de septiembre de 2022, no se registran multas, sanciones e indemnizaciones por pagar.

## 22. Patrimonio de los accionistas

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

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Número de acciones suscritas y pagadas	11.542.212	10.846.707
Capital suscrito y pagado	\$ 1.154.221.200	\$ 1.084.670.700
Dividendos decretados	1.037	1.148
	<b>\$ 1.154.222.237</b>	<b>\$ 1.084.671.848</b>

Durante la Asamblea General de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2022, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de \$69.550.390. El trámite legal surtió efectos en el mes de julio de 2022. 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”.

**23. Otros resultados integrales y resultados adopción por primera vez**

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, (\$37.463.253) y (\$45.590.092), presentando una variación por \$8.126.839, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por (\$13.216.109), el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por \$4.325.542 y la aplicación de las partidas que afectan la adopción por primera vez de \$763.727; principalmente por efecto de la realización de beneficios a empleados, amortización de intangibles entre otros, reconocidos en la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

De otra parte, se realizó la reclasificación de los efectos de las partidas que han afectado los resultados de adopción por primera vez, por \$12.150.775, que comprende la reclasificación de inversiones disponibles para la venta (acciones), amortización de cargos diferidos, beneficios a empleados, entre otros.

**24. Ingresos de cartera**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, los saldos de ingresos derivados de la cartera de crédito eran \$701.084.594 y \$369.626.092 respectivamente, presentando una variación de \$331.458.502, el cual se origina por el incremento de la tasa promedio de colocación en 808 puntos básicos, pasando de 5.74% en 2021 a 13.82% en 2022, aplicables a las tasas de cartelera de los créditos comerciales.

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el saldo de la valoración de inversiones era \$56.248.256 y \$11.578.860 respectivamente, presentando un aumento en la utilidad por valor de \$44.669.396, generados principalmente por la valorización del portafolio de instrumentos de deuda, especialmente los indexados a: Indicador Bancario de Referencia, Unidad de Valor Real y índice de Precios al Consumidor.

Además, del incremento en la valoración de Certificados de deposito a costo amortizado por \$ 2.184.215, derivado de las variaciones de mercado.

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el saldo neto por valoración de derivados era \$230.568.262 y \$166.952.092 respectivamente, presentando una variación por \$63.616.170, la cual obedece al cambio en la posición de los derivados constituidos, además del diferencial entre la Tasa representativa de Mercado de negociación y la Tasa Representativa de Mercado con el que están valorando los derivados constituidos.

## **27. Gastos operacionales intereses**

### **27-1 Intereses certificado de depósito a término**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el saldo de los intereses de certificado de depósitos a término era \$344.224.611 y \$148.296.075 respectivamente, los cuales presentan un incremento por valor de \$195.928.536, generado principalmente por el aumento del pasivo en \$606.313.609 en lo corrido del año 2022, lo cual no se presentó en la vigencia 2021, además de aumento en las tasas de interés: índice de Precios al Consumidor e Indicador Bancario de Referencia.

### **27-2 Intereses títulos de inversión en circulación**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el saldo de los intereses de los bonos emitidos era \$105.015.221 y \$80.627.329, sufriendo una variación de \$24.387.892, derivado del incremento en el índice de Precios al Consumidor, tasa a la cual están indexados los bonos sostenibles y subordinados emitidos en el año 2019, por \$603.680.000.

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el saldo de la pérdida por diferencia en cambio era (\$312.810.180) y (\$188.010.850) respectivamente, para un aumento del gasto de \$124.799.330, generado principalmente por el incremento en el gasto de la re-expresión de las obligaciones financieras.

Otro punto importante, que debemos resaltar corresponde a la volatilidad de Tasa representativa de mercado, la cual durante el periodo enero a septiembre de 2021 había aumentado en \$380,27, mientras que en el periodo enero a septiembre de 2022, aumento en \$609.38, generando un incremento en el gasto mencionado.

## 29. Ingresos de asistencia técnica, comisiones y otros servicios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, ingresos reconocidos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron una variación de (\$8.741.703), pasando de \$62.934.423 a \$54.192.720, el cual se detalla a continuación de acuerdo con el servicio prestado:

<b>ASISTENCIA TÉCNICA</b>	<b>A 30 de septiembre de 2022</b>	<b>A 30 de septiembre de 2021</b>
Vivienda	14.815.841	23.025.741
Aguas	7.264.317	8.688.162
Infraestructura	24.520.284	20.400.904
Consultoría	1.558.989	1.267.641
Banca de inversión	2.245.026	3.119.832
	<b>50.404.457</b>	<b>56.502.280</b>

<b>COMISIONES Y OTROS SERVICIOS</b>	<b>A 30 de septiembre de 2022</b>	<b>A 30 de septiembre de 2021</b>
Garantías Bonos de agua	2.053.693	2.661.196
Comisiones Fondo Nacional de Garantías	306.210	373.674
Comisiones Disponibilidad	1.422.369	3.390.620
Comisión Insfopal	5.991	6.653
	<b>3.788.263</b>	<b>6.432.143</b>
	<b>54.192.720</b>	<b>62.934.423</b>

- 1- La disminución de (\$6.097.823) en la causación de los ingresos de asistencia técnica, pasando de (\$56.502.280 en 2021 a \$50.404.457 en 2022), como producto de los menores ingresos generados por la gerencia de vivienda en (\$8.209.900) contrato de san Andrés y providencia, los (\$583.458) del Contrato con la Agencia de renovación del Territorio, (\$1.423.845) de la gerencia de aguas, los cuales son compensados por el incremento de los ingresos de la gerencia de infraestructura por \$4.119.380 de los nuevos contratos firmados (Aeronáutica Civil, Ministerio de Tecnologías, Ministerio de Cultura, Ministerio del deporte entre otros).
- 2- Los ingresos por comisiones de disponibilidad presentaron un decremento de (\$1.968.252) pasando de (\$3.390.621 en 2021 a \$1.422.369 en 2022), debido a la disminución del saldo de los créditos aprobados y no desembolsados (\$249.165.514 en 2021 frente a \$146.472.974 en 2022), recursos girados para los proyectos de 4G Neiva Girardot y conexión norte.

### 30. Otros ingresos y otros gastos

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, los otros ingresos registraron un saldo por \$8.112.818 y 15.618.757, respectivamente, presentando una disminución por (\$7.505.939), generado principalmente por la disminución en la recuperación de provisiones de litigios por (\$3.159.900) que se presentaron en 2021, además de la disminución en la recuperación de las reservas técnicas del Fondo Nacional de garantías y Bonos de Agua por (\$2.783.823).

Los otros gastos, presentaron un incremento por \$31.287.978, generado principalmente por la variación de los siguientes rubros: gastos de personal por \$16.830.208, Impuestos diferentes de Renta por \$8.328.328, gastos por arrendamiento de \$792.191, así como el incremento en el gasto de honorarios por \$ 1.323.239, el gasto por contribuciones en \$554.316, gastos de viaje por \$1.950.433. entre otros.

El incremento del gasto personal se deriva, del aumento salarial de 2022 de 10.07%, además del aumento de la nómina de personal pasando de 246 trabajadores a 31 de diciembre de 2021 a 609 a 30 de septiembre de 2022, por efecto de la incorporación del personal que se encontraba contratado mediante la empresa de servicios temporales, los cuales fueron vinculados a la entidad por aprobación de la Junta directiva generando un aumento de la carga prestacional y convencional.

### 31. Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias corresponden a:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Pignoración créditos BID (1)	\$45.078.174	40.402.716
Por litigios (pretensiones) (2)	96.882.348	81.222.944
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.611.440.400	1.735.618.600
Intereses créditos suspendidos (4)	968.262	1.163.594
	<u><b>\$1.754.369.184</b></u>	<u><b>1.858.407.854</b></u>

#### (1) Pignoración créditos BID

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

ingresos deben cubrir el 120% del valor del servicio semestral de la deuda del Contrato de Empréstito.

Saldo cuenta CUD 30-sep-22	Valor a cubrir COP 30-sep-22	Cubrimiento 120%
\$ 45.078.174	\$ 37.351.208	121%

- (2) Corresponde a las pretensiones de los procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 30 de septiembre de 2022 suman 152 procesos, entre los que existen, procesos laborales y administrativos, y cuya evaluación de pérdida es considerada de riesgo medio y bajo, la cual se revela con el valor de las pretensiones indexadas de los demandantes, lo que sustenta realmente la posible contingencia.
- (3) Los compromisos derivados de los créditos aprobados no desembolsados son producto de los contratos con clientes, en tal sentido se determina que los saldos pendientes de crédito no usados, no necesariamente representan futuros requerimientos de caja porque dichos cupos pueden expirar y no ser usados total o parcialmente, pero son reconocidos en las cuentas contingentes como posibles requerimientos de capital.

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

Entidad bancaria	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Créditos Aprobados Redescuento	146.472.975	161.472.975
Créditos Aprobados Crédito Directo	1.464.967.425	1.574.145.625
	<b>\$1.611.440.400</b>	<b>1.735.618.600</b>

(4) Intereses Suspendidos:

Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a ex funcionarios de la entidad, así como un crédito de primer piso, que no han atendido el servicio de la deuda sobre las obligaciones adquiridas. A 30 de septiembre de 2022 existen 16 (25 en 2021) créditos generando estos intereses, de los cuales 9 son en la modalidad de vivienda (15 en 2021), 7 de consumo (9 en 2021).

- 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 2022, no hemos obtenido respuesta alguna.

### **32. 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>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Honorarios de Junta Directiva	\$ 669.289	948.087
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	2.541.543	3.371.118

2. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Findeter registra saldos de la cartera de créditos con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Cartera de Créditos	5.874.832	4.296.902

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

### **33. Hechos subsecuentes**

Entre el 30 de septiembre de 2022 y el 11 de noviembre de 2022, fecha de la opinión del Revisor Fiscal de KPMG, no existen hechos que impacten los estados financieros intermedios condensados que deban ser revelados, o que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de esta.

La información intermedia condensada y las notas que se acompañan fueron aprobados por la Administración el 11 de noviembre de 2022. Los resultados financieros fueron presentados a la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el Acta No. 405, de fecha 27 de octubre de 2022.