

***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 2023*

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

## **INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISION DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

Señores Accionistas:

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

### **Introducción**

He revisado los estados financieros intermedios condensados de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter los cuales comprenden:

- El estado intermedio condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023;
- 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 2023;
- El estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023; y
- Notas a los a los estados financieros intermedios condensados; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados financieros intermedios condensados 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 adecuada preparación y presentación de este reporte en lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre la información financiera intermedia, fundamentado en mis revisiones.

### **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 a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos de importancia material que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

**Conclusión**

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL), no ha sido preparada, en todos sus aspectos significativos 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.

Ernesto Erazo Cardona  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 108159 - T  
*En representación de:*  
Mazars Colombia S.A.S.

Bogotá D.C., 14 de noviembre de 2023

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**  
**Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera**  
**al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**

Estado de situación financiera	Nota	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	\$ 677.434.991	1.033.518.547
Activos financieros de inversión y derivados	11	558.864.528	534.440.830
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	12	11.743.555.971	11.161.477.854
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13	109.825.379	100.515.111
Propiedades y equipo, neto	15	30.833.435	31.230.151
Activo por derechos de uso, neto	16	-	330.032
Propiedades de inversión		1.067.900	1.067.900
Activos intangibles, neto	17	1.772.351	2.449.655
Activo por impuesto corriente	14	69.902.731	-
Activos por impuestos diferidos, neto	14	259.404.018	283.799.869
Otros activos, neto	18	1.125.246	4.494.386
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 13.453.786.550</b>	<b>13.153.324.335</b>
<b>Patrimonio y pasivos</b>			
<b>Pasivos</b>			
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable		\$ 179.181.478	14.795.606
Impuestos a las ganancias corriente, neto		-	117.620.894
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		22.548.092	28.519.181
Certificados de depósito a término		7.380.917.209	6.780.523.885
Títulos de inversión en circulación		1.565.239.094	1.582.021.770
Obligaciones financieras		2.752.603.700	3.198.872.502
Pasivo por arrendamiento	16	-	337.035
Beneficios a empleados		19.262.436	12.655.067
Garantías financieras	19	26.873.696	31.922.347
Provisiones	20	-	2.412.153
<b>Total pasivos</b>		<b>\$ 11.946.625.705</b>	<b>11.769.680.440</b>
Capital suscrito y pagado	21	1.222.387.591	1.154.222.237
Reservas		121.128.803	103.104.300
Resultados adopción por primera vez		39.925.003	39.925.003
Otros resultados integrales	22	7.304.065	202.498
Utilidad del Periodo		116.415.383	86.189.857
<b>Patrimonio de los accionistas</b>		<b>\$ 1.507.160.845</b>	<b>1.383.643.895</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>\$ 13.453.786.550</b>	<b>13.153.324.335</b>

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

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

**JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ(\*)**  
Contador  
T.P. 126408-T

**ERNESTO ERAZO CARDONA**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 108159-T  
En representación de Mazars Colombia S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2023)

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

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**  
**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 de septiembre 2023	el 30 de septiembre 2022	el 30 de septiembre 2023	el 30 de septiembre 2022	
<b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>					
Intereses cartera de créditos	23	\$ 1.340.656.127	701.084.594	467.017.387	295.933.667
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	24.1	144.459.423	56.248.256	37.501.570	28.724.033
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	24.1	10.915.310	4.260.730	2.408.468	2.298.764
(Pérdida) por valoración derivados, neto	24.2	(509.463.041)	230.568.262	(110.981.363)	192.386.398
<b>Gastos operacionales</b>					
Intereses certificados de depósito a término	25.1	(761.123.327)	(344.224.611)	(262.540.129)	(156.336.748)
Intereses títulos de inversión en circulación		(126.692.134)	(105.015.221)	(41.994.858)	(37.561.265)
Intereses obligaciones financieras	25.2	(127.710.677)	(42.082.447)	(42.443.528)	(19.766.637)
Utilidad por diferencia en cambio, neto		379.580.404	(312.810.180)	59.398.627	(226.976.871)
<b>Margen financiero, neto</b>		<b>\$ 350.622.085</b>	<b>188.029.383</b>	<b>108.366.174</b>	<b>78.701.341</b>
Deterioro y recuperación para activos financieros de credito y cuentas por cobrar, neto		(14.221.281)	1.206.514	(10.450.716)	(3.619.842)
Deterioro de otras cuentas por cobrar		(916.372)	(849.132)	(252.529)	(383.082)
<b>Margen financiero, despues de deterioro, neto</b>		<b>\$ 335.484.432</b>	<b>188.386.765</b>	<b>97.662.930</b>	<b>74.698.417</b>
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>					
Ingresos de asistencia tecnica	26	29.542.064	50.404.457	10.942.839	14.621.828
Ingresos por comisiones y otros servicios	26	4.119.532	3.788.263	551.275	1.211.433
Gastos por comisiones y otros servicios		(10.630.166)	(7.026.752)	(4.484.809)	(4.238.994)
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos</b>		<b>\$ 23.031.430</b>	<b>47.165.968</b>	<b>7.009.305</b>	<b>11.594.267</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>					
Otros ingresos	27	14.593.412	8.112.818	3.366.941	4.166.772
Otros gastos	27	(185.037.007)	(151.017.191)	(62.685.545)	(52.508.369)
<b>Otros ingresos y gastos, neto</b>		<b>\$ (170.443.595)</b>	<b>(142.904.373)</b>	<b>(59.318.604)</b>	<b>(48.341.597)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias</b>		<b>\$ 188.072.267</b>	<b>92.648.360</b>	<b>45.353.631</b>	<b>37.951.087</b>
Gasto por impuestos a las ganancias		(71.656.884)	(41.456.888)	(19.450.772)	(19.833.983)
<b>Resultado del periodo</b>		<b>\$ 116.415.383</b>	<b>51.191.472</b>	<b>25.902.859</b>	<b>18.117.104</b>

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

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

**JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ(\*)**  
Contador  
T.P. 126408-T

**ERNESTO ERAZO CARDONA**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 108159-T  
En representación de Mazars Colombia S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2023)

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

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER**  
Estados intermedios Condensados de Flujos de Efectivo  
por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Notas	el 30 de sep 2023	el 30 de sep 2022
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>\$ 116.415.383</b>	<b>51.191.472</b>
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto usado en las actividades de operación:</b>			
Depreciaciones propiedades y equipo	15	454.090	377.988
Depreciaciones por derecho de uso	16	330.032	1.007.466
Amortizaciones de intangibles	17	1.388.023	1.258.583
Amortizaciones otros activos	18	3.937.596	2.970.749
Deterioro (Recuperación) para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto	12	14.221.281	(1.206.514)
Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto	13	916.372	(849.132)
Gasto por impuesto a las ganancias del periodo		71.656.884	41.456.888
Reintegro por provisión de garantías financieras	19	(5.048.651)	(3.018.748)
Diferencia en cambio de bancos en moneda extranjera		3.265.991	(12.242.794)
Utilidad por valoración de inversiones, neto		(155.374.733)	(60.508.986)
Utilidad (perdida) por valoración derivados, neto		509.463.041	(230.568.262)
Intereses cartera de créditos	23	(1.340.656.128)	(701.084.594)
Gastos por intereses	25	1.015.526.138	491.322.279
Gasto por beneficios a empleados que no genera salida de efectivo		12.151.677	11.663.006
<b>Cambios en activos y en pasivos operacionales:</b>			
Inversiones negociables		140.572.800	(103.395.708)
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		(321.434.232)	(934.699.141)
Cuentas por cobrar		(10.226.640)	(24.575.859)
Propiedad Planta y Equipo		6.701	17.306
Otros activos		(568.456)	(437.387)
Instrumentos financieros derivados		(345.077.169)	232.588.019
Impuestos a las ganancias corriente neto		(55.618.451)	(37.812.342)
Certificados de depósito a término		569.548.705	635.818.208
Obligaciones financieras		(503.492.923)	934.502.535
Pasivo por arrendamiento		8.421	35.143
Beneficios a empleados		(5.544.307)	(1.921.741)
Provisiones	20	(2.412.153)	221.718
Cuentas por pagar y otros pasivos		(5.971.089)	2.965.885
Impuesto pagado de renta		(181.686.405)	(60.388.930)
Pagos intereses por arrendamiento	16	(8.421)	(35.142)
Intereses pagados		(1.019.338.004)	(524.687.312)
Intereses cobrados		1.065.790.962	431.419.862
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación</b>		<b>\$ (426.803.665)</b>	<b>141.384.515</b>
Adiciones de propiedades y equipo	15	(64.076)	(609.249)
Adiciones de otros activos intangibles	17	(710.719)	(282.421)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<b>\$ (774.795)</b>	<b>(891.670)</b>
Nuevos préstamos en créditos de bancos y otras obligaciones financieras		295.547.729	143.759.321
Pagos de créditos bancarios y otras obligaciones financieras		(220.449.799)	(200.079.798)
Pagos por capital contratos de arrendamiento	16	(337.035)	(1.016.134)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de Financiación</b>		<b>\$ 74.760.895</b>	<b>(57.336.611)</b>
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		(352.817.565)	83.156.234
Diferencia en cambio sobre el efectivo		(3.265.991)	12.242.794
<b>Disminución neto de efectivo y equivalente al efectivo</b>		<b>\$ (356.083.556)</b>	<b>95.399.028</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	10	1.033.518.547	1.113.487.756
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	10	<b>\$ 677.434.991</b>	<b>1.208.886.784</b>
Disponible Restringido	10	(3.098.891)	(772.354)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido</b>		<b>\$ 674.336.100</b>	<b>1.208.114.430</b>

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

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

**ERNESTO ERAZO CARDONA**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 108159-T  
En representación de Mazars Colombia S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2023)

**JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ(\*)**  
Contador  
T.P. 126408-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**  
**Estados Intermedios Condensados de Otros Resultados Integrales**  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Por los periodos de nueve meses que terminaron		Por los periodos de tres meses que terminaron	
	el 30 de septiembre 2023	el 30 de septiembre 2022	el 30 de septiembre 2023	el 30 de septiembre 2022
Utilidad del ejercicio	\$ 116.415.383	51.191.472	25.902.859	18.117.104
<b>Partidas que no serán reclasificadas a resultados del ejercicio</b>				
<b>Partidas que serán reclasificadas a resultados del ejercicio</b>				
Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta.	22 9.621.765	-13.216.109	-885.780	-3.226.741
Ajustes Adopción por primera vez	0	763.727	0	0
Reconocimiento de impuesto diferido	22 -2.520.198	4.325.543	690.817	1.034.307
<b>Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>7.101.567</b>	<b>-8.126.839</b>	<b>-194.963</b>	<b>-2.192.434</b>
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>\$ 123.516.950</b>	<b>43.064.633</b>	<b>25.707.896</b>	<b>15.924.670</b>

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

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

**JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ(\*)**  
Contador  
T.P. 126408-T

**ERNESTO ERAZO CARDONA**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 108159-T  
En representación de Mazars Colombia S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2023)

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

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**  
**Estados Intermedios Condensados de Cambios en el Patrimonio**  
**por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022**  
**(Miles de pesos colombianos)**

	Capital suscrito y pagado	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros resultados integrales ORI	Ganancias acumuladas		Total patrimonio de los accionistas
		Reserva legal	Reservas ocasionales			Ganancias acumuladas	Utilidad del Periodo	
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 1.084.671.848	72.422.057	23.053.753	52.075.778	(6.485.686)	-	77.178.879	1.302.916.629
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	69.550.388	7.717.888	(89.397)	-	-	-	(77.178.879)	-
Utilidad del período							51.191.472	51.191.472
Reclasificaciones				(12.150.775)	12.150.775			
Otro resultado integral	-	-	-		(8.126.839)			(8.126.839)
Total cambios en el patrimonio	69.550.388	7.717.888	(89.397)	(12.150.775)	4.023.936	-	(25.987.407)	43.064.633
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	\$ 1.154.222.236	80.139.945	22.964.356	39.925.003	(2.461.750)	-	51.191.472	1.345.981.262
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 1.154.222.237	80.139.945	22.964.355	39.925.003	202.498	-	86.189.857	1.383.643.895
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	21 68.165.354	8.618.986	9.405.517	-	-	-	(86.189.857)	-
Utilidad del período							116.415.383	116.415.383
Otro resultado integral	-	-	-	-	7.101.567			7.101.567
Total cambios en el patrimonio	68.165.354	8.618.986	9.405.517	-	7.101.567	-	30.225.526	123.516.950
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	\$ 1.222.387.591	88.758.931	32.369.872	39.925.003	7.304.065	-	116.415.383	1.507.160.845

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

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

**JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ(\*)**  
Contador  
T.P. 126408-T

**ERNESTO ERAZO CARDONA**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 108159-T  
En representación de Mazars Colombia S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2023)

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

## 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 626 a 30 de septiembre de 2023 (563 en septiembre de 2022).

El objeto social de Findeter es la promoción del desarrollo regional y urbano, mediante la financiación y asesoría principalmente a los municipios y departamentos de Colombia en lo referente a diseño, ejecución y administración de proyectos o programas de inversión, en proyectos tales como construcción, ampliación y reposición de infraestructura en los sectores de agua potable, vías de transporte, planteles educativos, instalaciones deportivas, hospitales y servicios de salud, etc.; igualmente la ejecución de aquellas actividades que por disposición legal le sean asignadas o las que el Gobierno Nacional le atribuya, entre las que se encuentra la administración de fondos y cuentas especiales, derivadas de contratos interadministrativos suscritos con entidades gubernamentales para el desarrollo de actividades asociadas con la asistencia técnica y administración de recursos.

El desarrollo de su objeto social está definido por el Decreto 663 de 1993, Findeter, actúa como un Banco de desarrollo de segundo piso para otorgar créditos a las entidades del Estado, entidades territoriales o particulares que se dediquen a desarrollar los proyectos de construcción, ampliación y reposición de infraestructura y asistencia técnica para adelantar adecuadamente esas actividades, en los sectores antes mencionados, a través de entidades del sistema financiero Colombiano, las cuales asumen el riesgo total de crédito con el cliente y Findeter asume el riesgo de crédito con la entidad financiera, a tasas de interés generalmente por debajo del mercado, los cuales son financiados con recursos obtenidos de organismos multilaterales, captación de recursos del público a través de certificados de depósito a término, colocación de bonos en los mercados nacionales e internacionales y recursos propios.

En el marco de apoyar las políticas económicas del Gobierno, le fueron otorgadas facultades mediante los Decretos Presidenciales Números 468 del 23 de marzo de 2020 y 581 del 15 de abril de 2020, para el otorgamiento de créditos bajo la modalidad de crédito directo a las entidades prestadoras de servicios públicos con ocasión de la pandemia del Covid-19.

En sesión de Junta Directiva del 31 de octubre del presente año, según acta No. 419 se presentó la gestión financiera al 30 de septiembre de 2023.

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

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

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

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

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

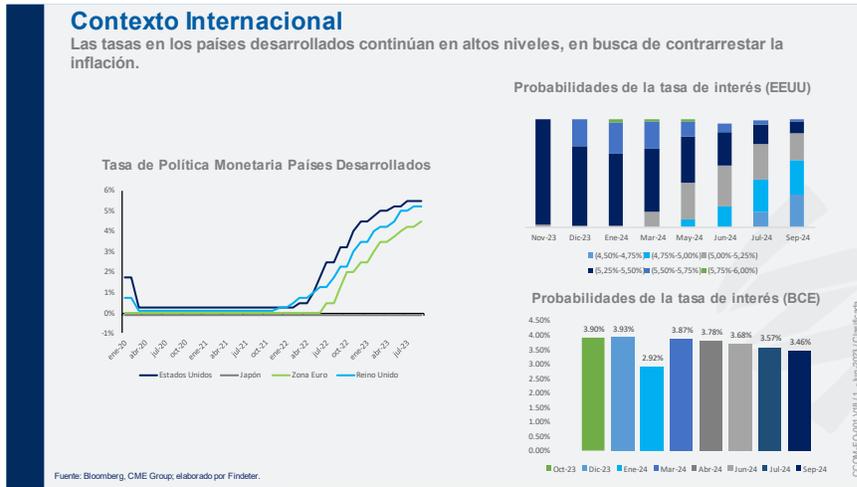
## **3. Políticas contables significativas**

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

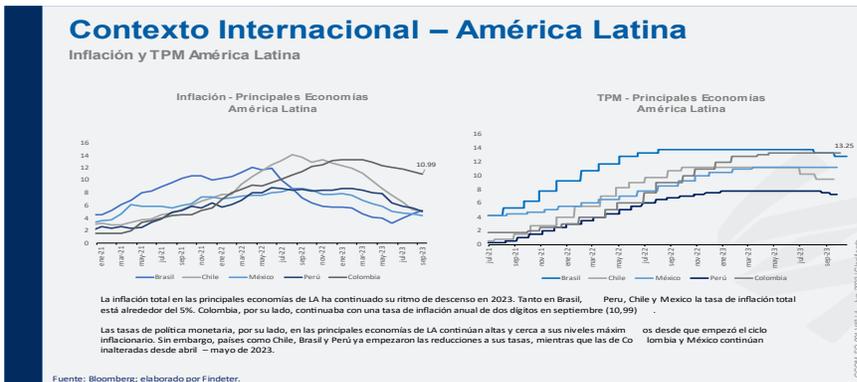
## **4. Hechos relevantes**

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a septiembre 30 de 2023 estuvieron influenciada por condiciones del entorno macroeconómico descritas a continuación:

Los bancos centrales de diversos países han moderado las medidas en materia de política monetaria con el fin de controlar la inflación, sin embargo, se ha disminuido la probabilidad de una recesión económica, los siguientes son los pronósticos y riesgos en el contexto internacional:



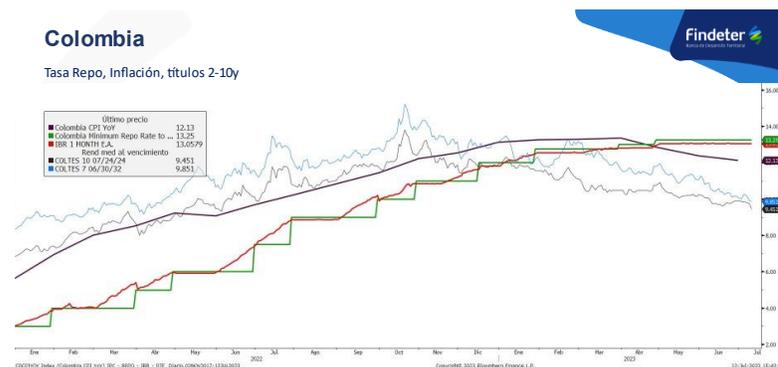
Focalizada en América latina se estima una reducción y particularmente para Colombia a pesar del crecimiento cercano al 3% en el primer trimestre de 2023, el pronóstico de crecimiento anualizado se estima entre el 1.1% y 1.3% con 1.2% como mediana según Fedesarrollo.



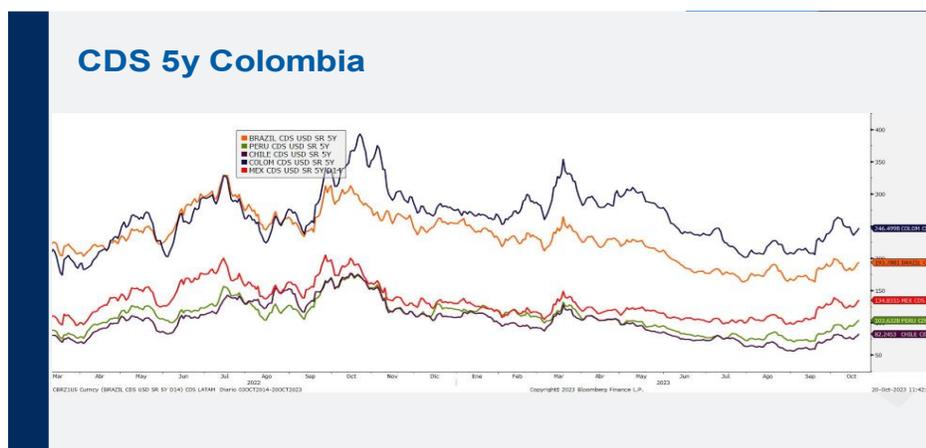
A continuación, se muestra la apreciación y/o depreciación de las monedas a nivel internacional donde se aprecia al peso colombiano como la moneda que más se apreciado en el año corrido en el último año de sep-2022 a sep-2023 con un 14.84%. Solo en el año corrido de 2023, ha pasado de \$4.81.2 a \$4.053.76, es decir se ha apreciado \$756.44, que corresponde a 15.72%.



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 2023, en virtud que las tasas de la cartera indexada en IBR que representa el 81% del total de la cartera (\$9.3 billones) han aumentado en promedio 495 pb en el último año respecto a septiembre 2022, y en IPC, el cual representa el 14% de la cartera (1.56 billones) en 2023 aumentaron 452 pb en ese mismo periodo, conllevando a que los ingresos también aumenten por este efecto.



Por otra parte, el aumento de las tasas FED conllevan implícitamente al aumento del riesgo de crédito soberano como se observa en el incremento de los niveles del Credit Default Swaps que para Colombia en el año 2023 continúa siendo el más alto de sus pares en Latinoamérica y está en 53pb por encima de Brasil, lo cual impacta directo en el costo de la deuda, lo cual trae repercusiones directas en el costo de consecución de los recursos para solventar las operaciones, situación a la cual Findeter no ha sido ajena tal como se puede observar en el comportamiento de los gastos financieros. Lo anterior se puede observar que la prima de riesgo para Colombia superó a las de las economías comparables de la región:



Por último, se espera que el Banco de la República iniciará el ciclo de descenso en los niveles de la política de intervención monetaria a finales del último trimestre de 2023.

## 5. Negocio en marcha

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

## 6. Juicios y estimados

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

Findeter hace estimados y supuestos que afectan los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente periodo contable.

Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de Findeter y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables.

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

#### i. **Deterioro de Activos Financieros**

##### 1. **Provisión de cartera de crédito.**

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

- Análisis cualitativo del intermediario.
- Cálculo del valor a provisionar (deterioro).
- Ajuste por riesgo sistémico del valor a provisionar (deterioro).

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

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

2. A 30 de septiembre de 2023, se identificó el juicio crítico, relacionado con la determinación del nivel de riesgo del cliente, efectuado de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el anexo 3 del capítulo II de la circular básica contable 100, el cual es revisado por los analistas de crédito.

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

#### **ii. Estimación para procesos legales.**

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

#### **iii. Impuesto de renta diferido.**

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

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

Para las garantías financieras la medición de la reserva asociada a la garantía expedida por Findeter a los Intermediarios que participan en la operación de sustitución de deuda de los “Bonos de Agua” con el FIDEICOMISO FINDETER CRÉDITOS ET – AGUA, tiene como

fundamento analizar los factores de riesgo presentes en la vida de los créditos. Se focalizan y son objeto de análisis y estudio los siguientes factores de riesgo:

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

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

**v. Cálculo de la reserva técnica de Fondo Nacional de Garantías.**

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

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

**7. Segmentos de operación**

Findeter definió para la prestación de servicios dos segmentos operativos de líneas de negocios; Servicios Financieros y Asistencia Técnica, para el efecto se estableció la asignación directa de los ingresos, gastos, activos y pasivos, de acuerdo con la asignación de los centros de costos de las áreas de Findeter, para el periodo que se informa, se mantienen definidos los mismos segmentos que para los últimos estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2022. Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por los periodos de nueve y tres meses terminados en 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	<u>SERVICIOS FINANCIEROS</u>		<u>ASISTENCIA TÉCNICA</u>		<u>TOTAL</u>	
	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>
Activos	13.405.776.195	13.110.611.699	48.010.355	42.712.636	13.453.786.550	13.153.324.335
Pasivos	11.895.370.577	11.725.666.556	51.255.128	44.013.884	11.946.625.705	11.769.680.440

	<u>SERVICIOS FINANCIEROS</u>		<u>ASISTENCIA TECNICA</u>		<u>TOTAL</u>	
	Por los periodos de nueve meses que terminaron					
	<u>30-sep-23</u>	<u>30-sep-22</u>	<u>30-sep-23</u>	<u>30-sep-22</u>	<u>30-sep-23</u>	<u>30-sep-22</u>
<b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>						
Intereses cartera de créditos	1.340.656.127	701.084.594	-	-	1.340.656.127	701.084.594
Utilidad por valoración de inversiones, neto	144.459.423	56.248.256	-	-	144.459.423	56.248.256
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	10.915.310	4.260.730	-	-	10.915.310	4.260.730
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(509.463.041)	230.568.262	-	-	(509.463.041)	230.568.262
<b>Gastos operacionales</b>						
Gastos Financieros	(1.015.526.138)	(491.322.279)	-	-	(1.015.526.138)	(491.322.279)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	379.580.404	(312.810.180)	-	-	379.580.404	(312.810.180)
<b>Margen financiero, neto</b>	<b>350.622.085</b>	<b>188.029.383</b>	-	-	<b>350.622.085</b>	<b>188.029.383</b>
Deterioro para cartera de crédito, neto	(14.221.281)	1.206.514	-	-	(14.221.281)	1.206.514
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	-	(916.372)	(849.132)	(916.372)	(849.132)
<b>Margen financiero, después de deterioro, neto</b>	<b>336.400.804</b>	<b>189.235.897</b>	<b>(916.372)</b>	<b>(849.132)</b>	<b>335.484.432</b>	<b>188.386.765</b>
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	29.542.064	50.404.457	29.542.064	50.404.457
Ingresos por comisiones y otros servicios	4.119.532	3.788.263	-	-	4.119.532	3.788.263
Gastos por comisiones y otros servicios	(10.135.631)	(6.626.470)	(494.535)	(400.282)	(10.630.166)	(7.026.752)
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos</b>	<b>(6.016.099)</b>	<b>(2.838.207)</b>	<b>29.047.529</b>	<b>50.004.175</b>	<b>23.031.430</b>	<b>47.165.968</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Otros ingresos	14.593.412	8.112.818	-	-	14.593.412	8.112.818
Otros gastos	(124.075.111)	(93.479.348)	(60.961.896)	(57.537.843)	(185.037.007)	(151.017.191)
<b>Otros ingresos, neto</b>	<b>(109.481.699)</b>	<b>(85.366.530)</b>	<b>(60.961.896)</b>	<b>(57.537.843)</b>	<b>(170.443.595)</b>	<b>(142.904.373)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias</b>	<b>220.903.006</b>	<b>101.031.160</b>	<b>(32.830.739)</b>	<b>(8.382.800)</b>	<b>188.072.267</b>	<b>92.648.360</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(84.165.631)	(45.207.897)	12.508.747	3.751.009	(71.656.884)	(41.456.888)
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>136.737.375</b>	<b>55.823.263</b>	<b>(20.321.992)</b>	<b>(4.631.791)</b>	<b>116.415.383</b>	<b>51.191.472</b>

	<u>SERVICIOS FINANCIEROS</u>		<u>ASISTENCIA TECNICA</u>		<u>TOTAL</u>	
	Por los periodos de tres meses que terminaron					
	<u>30-sep-23</u>	<u>30-sep-22</u>	<u>30-sep-23</u>	<u>30-sep-22</u>	<u>30-sep-23</u>	<u>30-sep-22</u>
<b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>						
Intereses cartera de créditos	467.017.387	295.933.667	-	-	467.017.387	295.933.667
Utilidad por valoración de inversiones, neto	37.501.570	28.724.033	-	-	37.501.570	28.724.033
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	2.408.468	2.298.763	-	-	2.408.468	2.298.764
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(110.981.363)	192.386.398	-	-	(110.981.363)	192.386.398
<b>Gastos operacionales</b>						
Gastos Financieros	(346.978.515)	(213.664.650)	-	-	(346.978.515)	(213.664.650)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	59.398.627	(226.976.871)	-	-	59.398.627	(226.976.871)
<b>Margen financiero, neto</b>	<b>108.366.174</b>	<b>78.701.340</b>	-	-	<b>108.366.174</b>	<b>78.701.3410</b>
Deterioro para cartera de crédito, neto	(10.450.716)	(3.619.842)	-	-	(10.450.716)	(3.619.842)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	-	(252.529)	(383.082)	(252.529)	(383.082)
<b>Margen financiero, después de deterioro, neto</b>	<b>97.915.458</b>	<b>75.081.499</b>	<b>(252.529)</b>	<b>(383.082)</b>	<b>97.662.929</b>	<b>74.698.417</b>
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	10.942.839	14.621.828	10.942.839	14.621.828
Ingresos por comisiones y otros servicios	551.275	1.211.433	-	-	551.275	1.211.433
Gastos por comisiones y otros servicios	(4.280.543)	(4.048.601)	(204.265)	(190.393)	(4.484.809)	(4.238.994)
<b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos</b>	<b>(3.729.268)</b>	<b>(2.837.168)</b>	<b>10.738.574</b>	<b>14.431.435</b>	<b>7.009.305</b>	<b>11.594.267</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Otros ingresos	3.366.941	4.166.772	-	-	3.366.941	4.166.772
Otros gastos	(42.352.554)	(33.074.796)	(20.332.991)	(19.433.573)	(62.685.545)	(52.508.369)
<b>Otros ingresos, neto</b>	<b>(38.985.614)</b>	<b>(28.908.024)</b>	<b>(20.332.991)</b>	<b>(19.433.573)</b>	<b>(59.318.604)</b>	<b>(48.341.597)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias</b>	<b>55.200.577</b>	<b>43.336.307</b>	<b>(9.846.946)</b>	<b>(5.385.220)</b>	<b>45.353.631</b>	<b>37.951.087</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(23.673.823)	(22.648.406)	4.223.051	2.814.423	(19.450.772)	(19.833.984)
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>526.754</b>	<b>20.687.901</b>	<b>(5.623.895)</b>	<b>(2.570.797)</b>	<b>25.902.859</b>	<b>18.117.103</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 medidos al valor razonable son los siguientes:

Activos	Valor razonable a 30 de septiembre de 2023	Nivel de jerarquía			Valor razonable a 31 de diciembre de 2022	Nivel de jerarquía		
		1	2	3		1	2	3
<b>Inversiones Negociables</b>								
Títulos de deuda otras entidades financieras	201.099.689	-	201.099.689	-	151.590.506	-	151.590.506	-
Títulos de deuda de Gobierno	166.463.661	166.463.661	-	-	125.824.324	125.824.324	-	-
Fondo de Capital Privado - Ashmore	33.836.129	-	-	33.836.129	43.123.228	-	-	43.123.228
Fondos de Inversión Colectiva	19.663.070	-	19.663.070	-	18.990.597	-	18.990.597	-
<b>Disponibles para la venta</b>								
Títulos de deuda de Gobierno	73.588.641	73.588.641	-	-	65.515.154	65.515.154	-	-
Acciones FNG	39.519.374	-	-	-	35.605.826	-	-	35.605.826
Forward de moneda	4.792.436	-	4.792.436	-	65.489.650	-	65.489.650	-
<b>Total de Inversiones</b>	<b>538.963.000</b>	<b>240.052.302</b>	<b>225.555.195</b>	<b>33.836.129</b>	<b>506.139.285</b>	<b>191.339.478</b>	<b>236.070.753</b>	<b>78.729.054</b>
<b>Pasivos</b>								
Forward de moneda	179.181.478	-	179.181.478	-	14.795.606	-	14.795.606	-
Garantías financieras	26.873.696	-	-	-	31.922.347	-	-	31.922.347
<b>Total pasivos</b>	<b>206.055.174</b>	<b>-</b>	<b>179.181.478</b>	<b>-</b>	<b>46.717.953</b>	<b>-</b>	<b>14.795.606</b>	<b>31.922.347</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 47 meses, así como el Valor en riesgo para cada uno de los meses y reportado a la SFC. Dando los siguientes resultados:

Año	Mes	Valor Posición	Var Max	Desviación Standard
2019	Noviembre	52.416.386	7.705.209	456.263.123.600.560
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	4.306.250.773.785.700
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	4.430.973.831.650.390
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	4.311.017.146.811.790
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	4.085.337.184.526.620
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	3.638.963.529.848.360
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	3.756.881.656.643.280
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	49.690.191.108.635
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	1.213.254.773.245.750
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	1.511.044.405.894.300
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	2.194.535.166.204.000
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	1.956.113.758.995.340
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	2.194.448.060.962.580
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	710.891.896.024.891
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	710.891.896.024.891
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	526.143.826.492.384
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	415.549.831.012.786
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	341.566.300.981.970
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	245.889.567.876.574
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	156.492.394.598.262
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	127.730.452.744.013
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	80.920.942.454.401
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	145.478.919.256.962
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	140.775.695.531.646
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	66.233.471.015.777
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	241.465.227.155.425

<b>Año</b>	<b>Mes</b>	<b>Valor Posición</b>	<b>Var Max</b>	<b>Desviación Standard</b>
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	163.363.044.098.775
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	173.976.288.659.261
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	83.343.914.503.244
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	32.550.363.202.856
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	3.606.208.482.080
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	2.563.044.938.889
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	18.882.106.470.876
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	56.779.747.444.715
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	127.778.945.203.114
2022	Octubre	44.352.250	6.519.781	260.054.690.725.810
2022	Noviembre	44.994.773	6.614.232	172.644.064.845.532
2022	Diciembre	43.123.227	6.339.114	476.958.549.957.301
2023	Enero	43.871.658	6.449.134	337.099.322.750.517
2023	Febrero	44.898.343	6.600.056	184.624.758.061.416
2023	Marzo	42.573.454	6.258.298	595.117.430.579.772
2023	Abril	42.845.164	6.298.239	535.088.045.694.613
2023	Mayo	36.463.744	5.360.170	2.787.450.423.933.240
2023	Junio	36.973.313	5.435.077	2.542.938.363.555.950
2023	Julio	37.399.458	5.497.720	2.347.072.808.345.930
2023	Agosto	37.708.531	5.543.154	2.209.926.563.069.350
2023	Septiembre	33.836.128	4.973.911	4.226.418.045.027.520
		<b>47.821.335</b>	<b>7.029.736</b>	<b>1.085.230</b>
		<b>Desviación Estándar</b>	<b>1.096.963</b>	
		Desviación Media	1.085.230	
		Check	11.733	

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

Con base en las anteriores afirmaciones se procede a calcular la desviación de la serie de datos arrojando un valor de \$1.096.963, 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) =

$$\$-7.029.736 - \$1.096.963 = \$ -8.126.699$$

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 2023, 17,77% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de \$8.467.851.

Findeter al 30 de septiembre de 2023, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por \$33.836.128, cifra que equivale a tener una participación de 12,84% y contar con 916.367 unidades, sobre el total del Fondo.

<b>Fondo de Capital Privado Ashmore- inversión</b>	<b>Saldo</b>
30 de septiembre de 2023	\$ 33.836.129
31 de diciembre de 2022	\$ 43.123.228
<b>Variación</b>	<b>\$ (9.287.099)</b>

A 30 de septiembre de 2023, el fondo de capital privado generó una pérdida neta por valoración de (\$481.440).

<b>Fondo de Capital Privado Ashmore</b>	<b>30 de septiembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Ingreso por valoración	\$ 5.794.906	\$10.265.553
Gasto por valoración	6.276.346	1.492.321
<b>Neto Valoración</b>	<b>(\$ 481.440)</b>	<b>\$ 8.773.232</b>

El aumento del gasto por valoración de la inversión en Ashmore para la vigencia 2023, se generó principalmente por la pérdida registrada de la venta de la inversión de Termoemcali.

La variación entre la valoración y el saldo final de la inversión a 30 de septiembre de 2023 corresponde a la redención de capital efectuada por el Fondo, por valor de \$8.805.659. 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:

<b>Tipo</b>	<b>Técnica de valoración</b>	<b>Información significativa no observable</b>	<b>Interrelación entre la información no observable significativa y la medición del valor razonable</b>
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 2023 frente a 31 de diciembre de 2022.

**ii. Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:**

Al 30 de septiembre de 2023, existen activos o pasivos valorados a valor razonable determinados sobre bases no recurrentes.

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

De acuerdo con las metodologías descritas a continuación, las cuales se utilizan para re-expresar 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 2023</u>		<u>31 de diciembre de 2022</u>		<u>Jer.</u>
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Nivel</u>
<b>Activos</b>					
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	\$ 11.743.555.971	11.865.792.529	11.161.477.854	11.425.405.478	3
Activos financieros de inversión *	19.901.528	19.802.646	28.301.544	30.861.520	3
<b>Total activos financieros</b>	<b>11.763.457.499</b>	<b>11.885.595.175</b>	<b>11.189.779.398</b>	<b>11.456.266.998</b>	
<b>Pasivos</b>					
Certificados de Depósito a Término	7.380.917.209	7.530.050.464	6.780.523.885	6.969.798.077	3
Títulos de inversión en circulación	1.565.239.094	1.567.427.578	1.582.021.770	1.585.179.200	3
Obligaciones financieras	2.752.603.700	2.607.987.719	3.198.872.502	3.020.423.658	3
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 11.698.760.003</b>	<b>11.705.465.761</b>	<b>11.561.418.157</b>	<b>11.575.400.935</b>	

Los activos financieros de inversión corresponden 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 detalle corresponde a las calificaciones bancarias, de las entidades financieras donde Findeter posee el saldo del efectivo y sus equivalentes, a 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

<b>BANCO</b>	<b>CALIFICACION de RIESGO</b>	<b>SEPTIEMBRE 30 de 2023</b>	<b>DICIEMBRE 31 de 2022</b>
Banco de Bogotá S.A.	AAA	\$ 3.611.968	\$ 3.187.603
Banco Popular S.A.	AAA	1.334.547	364.841.053
Bancolombia S.A.	AAA	7.869.832	8.889.030
Banco GNB Sudameris	AA+	219.289	99.908
BBVA Colombia S.A.	AAA	273.754.519	791.712
Banco Santander S.A.	AAA	387.767	357.450
Banco Itaú S.A.	AAA	191.514.451	117.859
Banco de occidente S.A.	AAA	425.273	757.001
Davivienda S.A.	AAA	3.075.068	5.463.790
Banco Caja Social S.A.	AAA	158.499	46.887.076
Banco Av Villas S.A.	AAA	121.159	192.027.575
Banco Scotiabank Colpatría S.A.	AAA	22.497	85.043.177
Corficolombiana	AAA	98.224.558	188.340.277
Banco de la República	Riesgo País	43.938.482	69.720.571
Bancos Moneda extranjera	BBB	1.617.284	51.840.014
Caja Menor	Sin calificación	28.141	23.297
Interbancarios (1)	AAA	48.032.766	13.615.491
Efectivo Restringido (2)	AAA	3.098.891	1.515.663
		<b>\$ 677.434.991</b>	<b>\$ 1.033.518.547</b>

No existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, excepto por la pignoración sobre los recursos del Banco de la República por \$80.706.621. Ver Nota 28 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por \$48.032.766 y \$13.615.491 respectivamente, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

**Información a 30 de septiembre de 2023**

Entidad	Tasa	Valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	12,29%	\$ 48.032.766	2/10/2023	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
<b>Total</b>		<b>\$ 48.032.766</b>			

**Información a 31 de diciembre de 2022**

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

- (2) Corresponde a los saldos de efectivo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, registrados en el Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$2.931.724 y \$1.360.163, y Fondo de Pre- inversión por \$167.167 y \$155.500, respectivamente, para un total de \$3.098.891 y \$1.515.663.

El efectivo y equivalentes de estos Fondos es restringido, en razón al hecho que tienen asignaciones exclusivas para su objeto, como es el caso del Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías que deben cubrir la siniestralidad de los créditos de vivienda de interés social, y el Fondo de Pre- inversión tiene 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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Emisor	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	Calificación
Banco de Comercio Exterior	6.127.650	3.920.580	AAA
Banco de Bogotá	36.887.890	35.224.910	AAA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	26.900.208	37.745.474	AAA
Banco Popular	35.514.787	12.834.281	AAA
Banco Davivienda	20.267.221	21.783.180	AAA
Banco Colpatría Red Multibanca S. A	5.484.887	21.236.340	AAA
Banco Comercial AV Villas	4.649.715	941.530	AAA
Banco de Occidente	6.141.409	19.240.936	AAA
Corficolombiana S.A.	17.379.820	23.315.088	AAA
Bancolombia S.A.	31.916.015	32.588.280	AAA
Ministerio de Hacienda y Crédito Público	240.052.303	191.339.479	AAA
CMR Falabella S.A. Cia. Fin. Cial.	1.997.260	1.884.970	AAA
Fondo de Inversión Colectiva Fiduprevisora	19.665.819	18.990.597	AAA
FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1	33.836.128	43.123.227	AAA
Titularizadora Colombia S.A.	20.441.748	29.151.984	AAA
Enertolima S.A. E.S.P.	100	100	AAA
Fondo Nacional de Garantías S. A	39.519.174	35.605.626	AAA
Ecopetrol	100	100	AAA
Itaú CorpBanca Colombia	367.404	5.514.148	AAA
RCI Colombia S.A.	1.604.790	-	AAA
Banco Santander de Negocios Colombia S.A.	10.110.100	-	AAA
<b>Total</b>	<b>558.864.528</b>	<b>534.440.830</b>	

(\*) Las contrapartes con las cuales Findeter tiene constituidas las Operaciones Forward, son: (Banco BBVA, Banco Colpatria, Banco Itaú Corpbanca, Davivienda, Bogotá, Occidente, Popular, Bancolombia y Corficolombiana), y operaciones de futuros con Corredores asociados.

El portafolio de inversiones de Findeter, se clasifica en:

	<b>30 de septiembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Inversiones negociables	421.062.549	\$ 339.528.656
Inversiones al Vencimiento	19.901.528	28.301.544
Inversiones disponibles para la venta	113.108.015	101.120.980
Instrumentos derivados	4.792.436	65.489.650
	<b>558.864.528</b>	<b>534.440.830</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". Findeter presenta los saldos de la cartera de acuerdo con las modalidades bajo la siguiente clasificación:

	<b>30 de septiembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Préstamos ordinarios	\$8.968.089.351	8.972.574.310
Prestamos Crédito Directo	2.593.538.078	2.057.206.172
Cartera vivienda (empleados y exempleados)	82.140.636	68.640.525
Créditos a empleados (consumo)	6.718.907	5.375.323
Créditos a exempleados (consumo)	1.054.799	713.164
Cuentas por cobrar intereses	171.935.093	122.666.108
Subtotal	<b>11.823.476.864</b>	<b>11.227.175.602</b>
Deterioro	79.920.893	65.697.748
<b>Total</b>	<b>\$11.743.555.971</b>	<b>11.161.477.854</b>

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

Las cuentas por cobrar a 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 eran, \$109.825.379 y \$100.515.111, para un incremento de \$9.310.268, 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 \$5.222.904. De otro lado se presentó un incremento de las cuentas por cobrar por concepto de servicios de asistencia técnica de \$4.091.437 y la disminución de otras cuentas por (\$4.073).

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

	31 de diciembre de 2021	Cargos	Recuperación	30 de Septiembre de 2022	31 de diciembre 2022	Cargos	30 de septiembre de 2023
Otros	\$ 70.724	-	-	70.724	\$ 62.919	-	62.919
Asistencia técnica	2.045.813	1.262.753	(413.621)	2.894.945	2.100.131	916.372	3.016.503
	<b>\$ 2.116.537</b>	<b>1.262.753</b>	<b>(413.621)</b>	<b>2.965.669</b>	<b>2.163.050</b>	<b>916.372</b>	<b>3.079.422</b>
Neto Deterioro				<b>(849.132)</b>			<b>(916.372)</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. La tasa tributaria efectiva de Findeter S.A., respecto de operaciones continuas para el período de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2023 fue de 42.9% (Período de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2022, 52.3%), lo que se observa una disminución en la tasa efectiva de tributación comparativa de 9.4 puntos porcentuales principalmente por:

- La Financiera por el periodo terminado al 30 de septiembre del 2023 incrementa la tasa nominal en 2 puntos porcentuales, en razón a que la tasa nominal pasa del 38% (35% más sobretasa 3%) año 2022 al 40% (35% más sobretasa 5%) año 2023.
- La Financiera por el periodo terminado al 30 de septiembre del 2023, 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 40% representó 3.7 puntos de la tasa efectiva; mientras que, para el mismo periodo del año 2022, el diferencial de tasas versus la tarifa nominal del 38% representó 13.4 punto, generando una disminución de 9.7 puntos de tasa efectiva de tributación comparativa.
- Para el trimestre terminado al 30 septiembre de 2023, producto de la ley 2255 de 2022, el impuesto de ICA ya no se toma como descuento tributario, situación que para el periodo de septiembre de 2022 representó un incremento de 7 puntos de tasa efectiva de tributación comparativa.
- Para el periodo trimestral del año 2023 en comparación con el mismo periodo en el año 2022 presentó una disminución en la tasa efectiva comparativa de 3.8 puntos porcentuales, fundamentalmente porque en septiembre de 2022, se llevaba como gasto no gravado el Impuesto de ICA que se tomaba como descuento tributario.
- Para el cálculo del impuesto de renta y complementarios del periodo trimestral terminado al 30 de septiembre se reconoce un impuesto por ganancia ocasional a tarifa del 15%, por valor de 2.201.414.804, por las redenciones efectuadas por el fondo de capital privado Ashmore, lo que representa una disminución del 4.9 puntos de tasa efectiva de tributación comparativa.

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2023, la Financiera generó una tasa efectiva de 38,10%, (periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022 la tasa efectiva fue de es del 44.7%), lo que representó una disminución de tasa efectiva de tributación comparativa de 6.6 puntos porcentuales, que de manera consolidada se origina por los aspectos y relacionados.

## 15. Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de propiedad y equipo:

	31 diciembre de 2022	Adiciones	Reclasificaciones	Retiros	Depreciación y bajas	Depreciación	30 de septiembre de 2023
Terrenos	\$ 7.992.600	-	323.551	-	-	-	8.316.151
Edificios y construcciones	22.518.678	-	(323.551)	-	-	(222.498)	21.972.629
Muebles, enseres y equipo de oficina	194.576	2.687	-	(269.673)	263.134	(53.233)	137.491
vehículos	740	-	-	-	-	(215)	525
Equipo informático	523.557	61.389	-	(138.282)	138.119	(178.144)	406.639
<b>\$</b>	<b>31.230.151</b>	<b>64.076</b>	<b>-</b>	<b>(407.955)</b>	<b>401.253</b>	<b>(454.090)</b>	<b>\$ 30.833.435</b>

	31 diciembre de 2021	Adiciones	Retiros y ajustes	Depreciación y bajas	Depreciación	30 de septiembre de 2022
Terrenos	\$ 6.847.500	-	-	-	-	\$ 6.847.500
Edificios y construcciones	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	(96.793)	549.046
<b>\$</b>	<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>

## 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, derivada de la aplicación de la NIIF 16:

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Movimiento del Activo por derecho de uso</b>		
Activos por derecho de uso -Edificios	\$ 6.345.004	\$ 5.460.076
Ajuste recálculo derechos de Uso	-	884.928
Depreciación lineal derecho de uso	(6.345.004)	(6.014.972)
<b>Saldo Derecho de uso</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 330.032</b>
	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Movimiento del Pasivo por Arrendamiento</b>		
Pasivos por arrendamiento	\$ 6.341.863	\$ 5.456.935
Ajuste recálculo Pasivo Arrendamientos	-	884.928
Pagos de Capital Pasivo	(6.341.863)	(6.004.828)
<b>Saldo Pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 337.035</b>

Es importante mencionar que los contratos de arrendamientos suscritos actualmente por Findeter son inferiores a un año, esta decisión amparada por directriz organizacional, lo que ha llevado en varias ocasiones a la terminación de estos, actualmente no existe una certeza razonable en la posibilidad de su prórroga, como se ha visto en el comportamiento de los dos últimos años. En ese sentido Findeter ha decidió reconocer dichos arrendamientos como operativos en sus registros contables.

## 17. Activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles, con corte a 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	31 de diciembre de 2022	Adquisición	Amortización	30 de septiembre de 2023
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 2.449.655	710.719	(1.388.023)	\$ 1.772.351
<b>Activo intangible, neto</b>	<b>\$ 2.449.655</b>	<b>710.719</b>	<b>(1.388.023)</b>	<b>\$ 1.772.351</b>

	31 de diciembre de 2021	Adquisición	Amortización	30 de septiembre de 2022
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>

## 18. Otros activos, neto

El siguiente es el detalle de otros activos, con corte a 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	31 de diciembre de 2022	Adquisición	Amortización	30 de septiembre de 2023
Seguros	\$ 4.492.286	245.613	(3.614.753)	\$ 1.123.146
Otros	\$ 2.100	-	-	\$ 2.100
<b>Otros Activos Neto</b>	<b>\$ 4.494.386</b>	<b>245.613</b>	<b>(3.614.753)</b>	<b>\$ 1.125.246</b>

	31 de diciembre de 2021	Adquisición	Amortización	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>

El gasto total por concepto de otros activos a 30 de septiembre de 2023 asciende a \$3.937.596, de los cuales \$3.614.753 corresponden a la amortización y \$322.843 corresponde a pagos imputados directamente al gasto por la naturaleza del concepto.

## 19. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>Recuperaciones</u>	<u>30 de septiembre de 2023</u>
Reserva Técnica FNG	20.971.238	(4.634.755)	16.336.483
Reserva Bonos de Agua	10.951.108	(413.896)	10.537.213
	<u>31.922.347</u>	<u>(5.048.651)</u>	<u>26.873.696</u>

	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>Recuperaciones</u>	<u>30 de septiembre de 2022</u>
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
	<u>39.346.819</u>	<u>(3.018.748)</u>	<u>36.328.071</u>

El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de \$4.634.755, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas establecidos en Fondo.

## 20. Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones:

	<u>Procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>\$2.133.068</b>
Cargos	279.085
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>2.412.153</b>
Cargos	141.675
Recuperaciones	(2.553.828)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>-</b>

No existen provisiones por procesos legales a 30 de septiembre de 2023, al cierre del periodo existen 154 procesos en contra de Findeter (102 administrativos, 3 civiles y 49 laborales), de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, no se encuentra provisionado ninguno, ya que su calificación según NIC 37 no amerita provisión.

La disminución del saldo provisionado se derivó de la sentencia favorable a Findeter en segunda instancia, lo cual según las políticas de reconocimiento de provisiones judiciales, procedía a la recuperación de esta.

Al 30 de septiembre de 2023, no se registran multas, sanciones e indemnizaciones por pagar.

## 21. Patrimonio de los accionistas

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

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Número de acciones suscritas y pagadas	12.223.852	11.542.212
Capital suscrito y pagado	\$ 1.222.385.200	\$ 1.154.221.200
Dividendos decretados	2.391	1.037
	<u>\$ 1.222.387.591</u>	<u>\$1.154.222.237</u>

Durante la Asamblea General de Accionistas del 30 de marzo de 2023, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de \$78.165.354. En el mes de junio de 2023, se emitieron y entregaron los títulos correspondientes a la capitalización aprobada. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

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

## 22. Otros resultados integrales- ORI

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, \$7.304.065 y \$202.498, presentando una variación por \$7.101.567, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por \$9.621.765, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por (\$2.520.198).

## 23. Ingresos de cartera

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, los saldos de ingresos derivados de la cartera de crédito eran \$1.340.656.127 y \$701.084.594 respectivamente, presentando una variación de \$639.571.533, el cual se origina por el incremento de la tasa promedio de colocación en 395 puntos básicos, pasando de 13,82% en 2022 a 17,77% en 2023, aplicables a las tasas de cartelera de los créditos comerciales.

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

### 24-1 Utilidad por valoración de inversiones e intereses

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el saldo de la valoración de inversiones era \$144.459.423 y \$56.248.256 respectivamente, presentando un aumento en la utilidad por valor de \$88.211.167, generados principalmente por la valorización del portafolio de instrumentos de deuda, especialmente los indexados a: Indicador Bancario de Referencia, Unidad de Valor Real y Índice de Precios al Consumidor; con tasas promedio del 15,104%.

## **24-2 (Pérdida) Utilidad por valoración de derivados, neto**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el saldo de la valoración de derivados era (\$509.463.041) y \$230.568.262 respectivamente, presentando un aumento en la pérdida por valor de (\$278.894.779), generados principalmente por la variación de Tasa Representativa de Mercado-TRM, que entre septiembre de 2022 y 2023 ha disminuido (\$536.78), generando una pérdida en la valoración de los derivados por el GAAP de la tasa de cambio de constitución de los forwards.

## **25. Gastos operacionales intereses**

### **25-1 Intereses certificado de depósito a término**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el saldo de los intereses de certificado de depósitos a término era \$761.123.327 y \$344.224.611 respectivamente, los cuales presentan un incremento por valor de \$416.898.716, generado principalmente por el aumento en las tasas de interés pasando de 12,37% en 2022 al 16,40% en 2023.

### **25-2 Intereses obligaciones financieras**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el saldo de los intereses de las obligaciones financieras era \$127.710.677 y \$42.082.447, sufriendo una variación de \$85.628.230, generados principalmente en el aumento de los intereses de los nuevos créditos: (banco JP Morgan, por \$623.700.000, crédito BID 3842 y 3596 por \$655.977.437); no existentes para este corte el año anterior.

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, ingresos reconocidos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron una variación de (\$20.531.124), pasando de \$54.192.720 a \$33.661.596, el cual se detalla a continuación de acuerdo con el servicio prestado:

<b>ASISTENCIA TÉCNICA (1)</b>	<b>A 30 de septiembre de 2023</b>	<b>A 30 de septiembre de 2022</b>
Desarrollo Territorial	6.667.615	14.815.841
Medio Ambiente	8.528.947	7.264.317
Infraestructura	12.419.787	24.520.284
Transporte y Movilidad	2.606.947	-
Consultoría	72.807	1.558.989
Banca de inversión	(754.039)	2.245.026
	<b>29.542.064</b>	<b>50.404.457</b>

<b>COMISIONES Y OTROS SERVICIOS</b>	<b>A 30 de septiembre de 2023</b>	<b>A 30 de septiembre de 2022</b>
Garantías Bonos de agua	1.471.636	2.053.693
Comisiones Fondo Nacional de Garantías	167.366	306.210
Comisiones Disponibilidad	2.475.702	1.422.369
Comisión Insfopal	4.828	5.991
	<b>4.119.532</b>	<b>3.788.263</b>
	<b>33.661.596</b>	<b>54.192.720</b>

- (1) La disminución de (\$20.862.393) en la causación de los ingresos de asistencia técnica, pasando de (\$50.404.457 en 2022 a \$29.542.064 en 2023), como producto principalmente de los menores ingresos generados para los contratos de: San Andrés y providencia (\$4.947.835), Casa Digna Vida Digna (\$3.043.138), Fonvivienda 330 (\$3.035.011), VIPA (\$2.504.534), Mintic716 (\$1.936.413), BID San Andres (\$1.756.101), Cormagdalena 083 (\$1.602.551) y la disminución de otros 91 contratos menores por (\$8.901.771) , de otra parte se presentaron incrementos por la suscripción de contratos con Invias, Mindeportes, ANI, Mininterior y Cormagdalena que generaron ingresos por \$7.087381.

## 27. Otros ingresos y otros gastos

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, los otros ingresos registraron un saldo por \$14.593.412 y \$8.112.818, respectivamente, presentando un incremento por \$6.480.594, generado principalmente por la recuperación de la reserva técnica de la garantía del Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$2.986.388, recuperación de provisiones de litigios por \$2.412.153, además de la recuperación del beneficio de tasa de interés en crédito por \$1.082.053.

Los otros gastos, presentaron un incremento por \$34.019.816, generado principalmente por la variación de los siguientes rubros: gastos de personal (Planta y temporales) por \$19.264.365, Impuestos de industria y comercio y Gravamen a los Movimientos Financieros por \$19.083.455, así como la disminución en el gasto de honorarios y demás gastos por (\$4.328.004).

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

## 28. Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias corresponden a:

	<b>A 30 de septiembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Pignoración créditos BID (1)	43.938.482	69.720.571
Por litigios (pretensiones) (2)	21.544.281	96.538.507
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.216.834.653	1.290.965.590
Intereses créditos suspendidos (4)	1.542.373	1.038.004
	<b>\$1.283.859.789</b>	<b>1.458.262.672</b>

- (1) Pignoración créditos BID - Findeter suscribió los contratos de préstamos con el BID, créditos 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 los 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 de septiembre de 2023</b>	<b>Valor a cubrir COP 30 de septiembre de 2023</b>	<b>Cubrimiento 120%</b>
\$ 43.938.482	\$ 36.012.527	122%

- (2) Corresponde a las pretensiones de los procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 30 de septiembre de 2023 suman 154 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>A 30 de septiembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Bancolombia S.A.	-	142.000.000
Créditos Aprobados crédito Directo	1.216.834.653	1.148.965.590
	<b>\$1.216.834.653</b>	<b>1.290.965.590</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 2023 existen 15 (15 en 2022) créditos generando estos intereses, de los cuales 9 son en la modalidad de vivienda (8 en 2022), 6 de consumo (7 en 2022).

➤ Findeter dentro del análisis de las implicaciones del Decreto 492 de 2020 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se da instrucciones a Findeter, para efectuar aportes de capital por valor de \$100.000.000 para el Fondo Nacional de Garantías, con el fin de fortalecer el proceso de otorgamiento de garantías crediticias, se viene adelantando un proceso de entendimiento, para el reconocimiento de esta operación, para lo cual se hizo extensiva una solicitud al Ministerio de Hacienda y Crédito Público con el fin de determinar, el camino a seguir al momento de realizar este desembolso. Al 30 de septiembre de 2023, no hemos obtenido respuesta alguna.

## **29. Operaciones con partes relacionadas**

### **Operaciones con partes relacionadas:**

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

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

Entre Findeter y sus partes relacionadas se presentan:

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

	<b>30 de septiembre de 2023</b>	<b>30 de septiembre de 2022</b>
Honorarios de Junta Directiva	\$ 641.740	669.289
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	2.757.411	2.541.543
	<b>\$3.399.151</b>	<b>3.210.832</b>

2. Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, Findeter registra saldos de la cartera de créditos con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	<b>30 de septiembre de 2023</b>	<b>30 de septiembre de 2022</b>
Cartera de Créditos	4.899.385	5.874.832

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

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

Por lo antes mencionado, con corte al 30 de septiembre de 2023 y 2022, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario, identificando su clase:

SALDOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023							
CONCEPTO	BANCO AGRARIO	FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	FONOD NACIONAL DE GARANTIAS	POSITIVA	FIDUCIARIA LA PREVISORA	TOTAL TRANSACCIONES
BANCOS	-	-	-	2.931.724	-	167.167	3.098.891
INVERSIONES	-	-	-	151.682.356	-	19.663.070	171.345.426
CARTERA	17.900.228	245.364.557	-	-	-	-	263.264.784
CUENTAS POR COBRAR	234.482	7.376.721	-	1.166.090	-	-	8.777.294
CUENTAS POR PAGAR	4.573	-	215.984	17.502.170	-	4.853.158	22.575.885
INGRESOS	1.948.569	34.409.794	-	30.625.520	-	2.269.612	69.253.495
GASTOS	-	-	-	14.239.395	988.088	42.458	15.269.941

SALDOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022							
CONCEPTO	BANCO AGRARIO	FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	FONOD NACIONAL DE GARANTIAS	POSITIVA	FIDUCIARIA LA PREVISORA	TOTAL TRANSACCIONES
BANCOS	-	-	-	741.739	-	30.615	772.354
INVERSIONES	-	-	-	137.501.457	-	18.600.900	156.102.357
CARTERA	26.332.069	383.548.783	-	-	-	-	409.880.852
CUENTAS POR COBRAR	371.694	8.880.926	-	669.598	-	-	9.922.218
CUENTAS POR PAGAR	1.543	-	187.687	23.688.405	-	5.076.110	28.953.744
INGRESOS	1.614.325	25.293.532	-	16.799.919	-	-	43.707.776
GASTOS	-	-	-	16.032.509	837.029	53.570	16.923.108

### 30. Hechos subsecuentes

Entre el 30 de septiembre de 2023 y el 14 de noviembre de 2023, fecha de la opinión del Revisor Fiscal MAZARS COLOMBIA S.A.S., 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 ésta.

### 31. Aprobación de Estados Financieros

La información intermedia condensada y las notas que se acompañan fueron aprobados por la Administración el 31 de octubre de 2023. Los resultados financieros fueron presentados a la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el Acta No. 419, de fecha 31 de octubre de 2023.