

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023



NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER

CIUDAD DE DOMICILIO PRINCIPAL:
BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

DIRECCIÓN DE DOMICILIO PRINCIPAL:
CALLE 103 NO. 19 - 20
CÓDIGO POSTAL 110111

Emisiones vigentes de Títulos

Características	Bono Internacional	Bono Subordinado	Bono sostenible A5	Bono sostenible A7
Monto (millones)	946,175	203,680	132,827	267,173
Clase	Sr Unsecured	Subordinado	Ordinario	Ordinario
Fecha de Emisión	12/08/2014	26/04/2017	18/06/2019	18/06/2019
Fecha de Vencimiento	12/08/2024	26/04/2024	18/06/2024	18/06/2026
Plazo	10 años	7 años	5 años	7 años
Tasa	7.875%	IPC + 3.57%	IPC + 2.54%	IPC + 2.90%
Pago de interés	AV	TV	TV	TV
Formato/Jurisdicción	144A/REG S	Colombiana	Colombiana	Colombiana
Pago de capital	Bullet al vencimiento	Bullet al vencimiento	Bullet al vencimiento	Bullet al vencimiento
Moneda	COP/pagadero USD	COP	COP	COP
Calificación y calificadora	'BBB' por Standard & Poor's y Fitch Ratings	AA+(col) por Fitch Ratings Colombia S.A.	'AAA' por BRC Standard & Poor's	'AAA' por BRC Standard & Poor's

Emisiones vigentes de Certificados de Depósito a Término (CDT's) a Septiembre 30 de 2023

Indicador	Sept-2023	% participación
Tasa Fija	3,699,135	50%
IPC	460,730	6%
IBR	3,303,171	44%
Total	7,463,036	100%

Las emisiones de CDT's de Findeter se hacen en mercado primario colombiano a través de las plataformas autorizadas por la Bolsa de Valores de Colombia, estas son negociables en el mercado secundario a través de estos mismos sistemas.

Tabla de contenido

1. Glosario

2. Primera parte: Situación financiera

- 2.1. Estados Financieros Trimestrales
 - 2.1.1. Hechos relevantes
- 2.2. Cambios materiales en los estados financieros
- 2.3. Resultados de la operación
 - 2.3.1. Variaciones materiales en la situación financiera
 - 2.3.2. Variaciones materiales en los resultados de las operaciones
- 2.4. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado

3. Segunda parte: Información Adicional

- 3.1. Variaciones materiales de los riesgos diferentes al riesgo de mercado
- 3.2. Cambios materiales en prácticas, procesos y políticas relacionados con criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo

1. Glosario

- **AFD:** Agence Française de Développement. Entidad francesa a cargo del financiamiento del sector público y de las ONG, de la investigación y de la capacitación en desarrollo sostenible.
- **ALIDE:** Asociación Latinoamericana de Instituciones Financieras para el Desarrollo (ALIDE). Es la comunidad de instituciones financieras que genera soluciones en banca para el desarrollo de América Latina y el Caribe. Con sede en Lima (Perú) su principal objetivo es contribuir al desarrollo económico y social de la región, a través de las buenas prácticas financieras que impulsa entre sus asociados, como el financiamiento de proyectos inclusivos, responsables y sustentables. Cuenta con miembros activos en más de veinte países de América Latina y el Caribe y en países extrarregionales como Alemania, Canadá, India, España, Portugal y Rusia.
- **ASG:** los criterios ASG (o ESG por sus siglas en inglés) se refieren a factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (o Gobierno Corporativo) que se tienen en cuenta al momento de invertir en una empresa.
- **ASOBANCARIA:** la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, Asobancaria, es el gremio más representativo del sector financiero colombiano, entidad sin ánimo de lucro, constituida el 31 de agosto de 1936, de duración indefinida y de derecho privado. Es una organización conformada por entidades bancarias y financieras colombianas; que agrupa a 36 instituciones, que incluyen bancos comerciales estatales, privados, locales, y extranjeros.
- **Análisis de cambio climático:** determina el nivel de impacto y preparación frente al cambio climático de un proyecto. (Este análisis se encuentra englobado dentro del análisis SARAS).
- **Análisis de género:** determina el nivel de preparación frente a temáticas relacionadas con el género de un proyecto. (Este análisis se encuentra englobado dentro del análisis SARAS).
- **A&S:** Análisis Ambiental y Social. Determina el nivel de riesgo socioambiental de un proyecto, concluye respecto a la favorabilidad A&S de este y en algunos

casos podrá recomendar compromisos para mitigar riesgos identificados, el cual se aplica según el alcance del SARAS.

- **BCIE:** Banco Centroamericano de Integración Económica. Institución financiera multilateral de desarrollo, con carácter internacional.
- **BID:** Banco Interamericano de Desarrollo. Entidad de financiamiento y pericia multilateral para el desarrollo económico, social e institucional sostenible de América Latina y el Caribe.
- **Bonos agua:** bonos emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para financiar obras de acueducto y alcantarillado en 117 municipios del país
- **BCE:** Banco Central Europeo.
- **BIA:** Business Impact Analysis. Fases del PCN que permiten identificar con claridad los procesos de cada entidad y analizar el nivel de impacto con relación a la gestión del negocio.
- **BID:** Banco Interamericano de Desarrollo. Es la principal fuente de financiamiento para el desarrollo sostenible, social, económico e institucional en Latinoamérica y el Caribe. Su objetivo es reducir la pobreza, luchar contra las desigualdades sociales y promover el desarrollo económico sostenible en la región.
- **BoE:** Bank of England. En español, Banco de Inglaterra.
- **BPM:** es la abreviatura de Business Process Management que significa Gestión de Procesos de Negocio. Es una disciplina de gestión empresarial enfocada en sistematizar y facilitar los procesos individuales complejos de la organización, no solo dentro, sino también fuera de la empresa.
- **BVC:** Bolsa de Valores de Colombia.
- **CAF:** Banco de Desarrollo de América Latina.
- **Carbono Neutralidad:** implica alcanzar un resultado neto de cero emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), esto es, emitir a la atmósfera la misma cantidad de gases que se absorbe por otras vías. La carbono neutralidad, según el Parlamento Europeo, se alcanza cuando se emite la misma cantidad de CO₂ a

la atmósfera de la que se retira por distintas vías, lo que deja un balance cero también denominado huella de carbono cero.

- **Catastro Multipropósito:** es un sistema de información que registra datos actualizados de la tierra, basado en predios formales e informales. El catastro multipropósito es la herramienta que permitirá que la administración, gestión y gobernanza de las tierras rurales parta desde la disposición y conocimiento real de la situación de los predios y de sus tenedores, ocupantes, poseedores y propietarios. A su vez, este catastro multipropósito pretende acabar con la inseguridad jurídica, la desactualización catastral y las carencias y limitaciones fiscales; la creación de un sistema de información actualizado y completo; la identificación de la tenencia de las tierras; y garantizar la interrelación entre el catastro y el registro.
- **Categorización de Riesgo Socio Ambiental:** clasificación que indica el nivel de riesgo, podrá ser Alto (A), Medio (B) o Bajo (C).
- **CDT:** Certificado de Depósito a Término. Instrumento de inversión establecido mediante certificado, que permite invertir una cantidad de dinero en una entidad financiera por un plazo determinado
- **Colocaciones:** es un préstamo de dinero que un Banco otorga a su cliente, con el compromiso de que, en el futuro, el cliente devolverá dichos préstamos en forma gradual, mediante el pago de cuotas, o en un solo pago y con un interés adicional que compensa el acreedor por el período que no tuvo ese dinero
- **Crédito Directo:** operación de crédito que no requiere participación de intermediarios financieros. Conforme a lo establecido por el Gobierno Nacional en el decreto 581 de 2020, Findeter está autorizado a otorgar crédito directo a departamentos, municipios y distritos para financiar proyectos y actividades de inversión en los sectores y subsectores financiables por Findeter
- **CCB:** Cámara de Comercio de Bogotá.
- **CFEN:** Coeficiente de Fondeo Estable Neto.
- **CODS:** Centro de Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Universidad de los Andes.
- **CO2:** Dióxido de carbono.

- **COP:** Código de moneda para el peso colombiano.
- **Descalce:** diferencia entre activos y pasivos en moneda extranjera
- **DTF:** Depósito a Término Fijo. Es el promedio ponderado de las tasas efectivas de captación
- de los CDT a 90 días que reconoce el sistema financiero a sus clientes y sirve como indicador de referencia relacionado con el costo del dinero en el tiempo.
- **DD.HH.:** abreviatura de Derechos Humanos.
- **Desviación estándar:** desviación de los datos de una muestra con respecto a su media.
- **EA:** Efectivo Anual.
- **EBITDA:** Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Indica la rentabilidad de la Entidad antes de la deducción de los gastos asociados con la deuda y fiscales, es decir refleja la capacidad que tiene Findeter para generar beneficios teniendo en cuenta exclusivamente su actividad productiva
- **Eficiencia operativa:** es la división entre los Gastos administrativos de una entidad sobre los activos productivos, entendidos como los saldos de las cuentas de liquidez, inversiones y cartera.
- **Ejecución de Proyectos:** asistencia técnica en la supervisión de proyectos, es decir,
- seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, social, ambiental y jurídico, relacionado con el cumplimiento del objeto de un contrato o convenio para el desarrollo de un(os) proyecto(s) en las etapas precontractuales, contractuales y poscontractuales.
- **Estructuración de Proyectos:** asistencia técnica en gestión de proyectos, es decir, la formulación y estructuración de proyectos de infraestructura.
- **efr:** Empresas familiarmente responsables, es un movimiento internacional que se ocupa de avanzar y dar respuestas en materia de responsabilidad y respeto a la conciliación de la vida familiar y laboral, y pretende revertir o cambiar el modelo sociolaboral que existe en algunos países.

- **ERO:** Evento de Riesgo Operacional: incidente o situación que ocurre en un lugar particular durante un intervalo de tiempo determinado.
- **FARAS:** Formulario de Análisis de Riesgos Ambientales y Sociales.
- **FED:** Federal Reserve. Es el modelo de sistema bancario existente en Estados Unidos que se ocupa de controlar la política monetaria del país y de ejercer el poder de supervisar al resto de instituciones bancarias con el objetivo de alcanzar estabilidad.
- **FOME:** Fondo de mitigación de Emergencias. Es el principal instrumento para el manejo de recursos para atender la emergencia y sus efectos, al agrupar nuevas fuentes de recursos para conjurar la crisis sanitaria, económica, social y ambiental decretada por la crisis generada por el COVID-19.
- **Fondo Ashmore:** Fondo de Capital Privado “Fondo de deuda senior para infraestructura en Colombia”, tiene como objeto la construcción de un portafolio de créditos y créditos posteriores que genere un rendimiento acorde con el mercado.
- **Fondo Nacional de Garantías:** entidad del Gobierno Nacional que forma parte de la estrategia integral de reactivación del país para facilitar el acceso al crédito a trabajadores independientes, micro, pequeñas, medianas y grandes empresas a través de los intermediarios financieros
- **FIRAS:** Formulario de Identificación de Riesgos Ambientales y Sociales.
- **FOMC:** Federal Open Market Committee. En español, Comité Federal de Mercado Abierto.
- **Forward:** (Palabra en inglés) contrato a plazo.
- **FURAG:** Formulario único de Avances a la Gestión con el cual se evalúa el modelo MIPG.
- **GAP de liquidez:** brecha que evalúa el riesgo de liquidez de la entidad o empresa analizada en
- un determinado período de tiempo o intervalos.

- **GMF:** Gravamen a los Movimientos Financieros. Es un impuesto indirecto del orden nacional que se aplica a las transacciones financieras realizadas por los usuarios del sistema.
- **GEI:** los gases de efecto invernadero, conocidos como GEI, son aquellos gases que se acumulan en la atmósfera terrestre y que son capaces de absorber la radiación infrarroja del Sol, aumentando y reteniendo el calor en la atmósfera. Es decir, son aquellos gases presentes en la atmósfera que dan lugar al efecto invernadero.
- **GRINF:** Gestión de Riesgos Integrados No Financieros. Gestión que integra en una sola metodología y políticas marco a los sistemas de riesgo operacional, SARLAFT, SGSI, Ciberseguridad, Protección de Datos Personales, Continuidad del Negocio, Ambientales, de Proveedores y de Prevención de Fraude y Corrupción.
- **Huella de Carbono:** se define como el total de emisiones de GEI causadas por un individuo, organización, servicio o producto. Representa el volumen total de gases de efecto invernadero (GEI) que producen las actividades económicas y cotidianas del ser humano.
- **IBR:** Indicador Bancario de Referencia. Indicador fue desarrollado por el sector privado, con el respaldo del Banco de la República y otras entidades, con el objetivo de reflejar la liquidez del mercado monetario colombiano. El IBR es una tasa de interés de referencia de corto plazo denominada en pesos colombianos, que refleja el precio al que los bancos están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario.
- **ICA:** Impuesto de Industria y Comercio. Impuesto el cual se genera por la realización de actividades industriales de forma directa o indirecta, comerciales o de servicios, que se desarrollan de manera permanente u ocasional.
- **Inflación:** es el aumento generalizado y sostenido de los precios de bienes y servicios en un país durante un periodo de tiempo sostenido.
- **IPC:** Índice de Precios al Consumidor. Es una medida del cambio en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta
- **IBR:** Indicador Bancario de Referencia - Banco de la República.

- **IFC:** son las Normas de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social. Son un conjunto de normas y procedimientos elaborados para evitar, mitigar y reparar los riesgos e impactos sociales y ambientales negativos que podrían causar los inversores privados con sus proyectos. Estas normas deben ser aplicadas durante todo el ciclo de implementación de un proyecto, desde la preparación del sitio hasta el abandono.
- **IGAC:** Instituto Colombiano Agustín Codazzi.
- **Inflación básica:** inflación que excluye la variación de los precios de alimentos y regulados.
- **Inflación PCE:** mide las variaciones en los precios de los bienes y servicios comprados por los consumidores para uso personal, excluyendo los alimentos y la energía.
- **Intermediarios:** son las entidades autorizadas por la ley para realizar operaciones de redescuento, que obtienen un VME en Findeter para realizar operaciones de redescuento.
- **Inversiones disponibles a la venta:** son títulos y/o valores que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento y respecto de los cuales el inversionista tiene el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos cuando menos durante un (1) año contado a partir del primer día en que fueron clasificados por primera vez, o en que fueron reclasificados, como inversiones disponibles para la venta.
- **Inversiones negociables:** son aquellas inversiones que han sido adquiridas con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.
- **Inversiones para mantener hasta el vencimiento:** son aquellos títulos y/o valores respecto de los cuales el inversionista tiene el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.
- **Intermediario Financiero:** son instituciones autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia a través de las cuales se canalizan los recursos de crédito de FINDETER.

- **IPC:** Índice de Precios al Consumidor – DANE.
- **ISE:** Indicador de Seguimiento a la Economía.
- **ISO:** Siglas en ingles de Organización Internacional de Estandarización.
- **ISOLUCIÓN:** aplicativo en el cual se encuentra documentado el Sistema de Gestión Integrado de Calidad de Findeter.
- **JP MORGAN:** es una empresa líder global en servicios financieros que ofrece soluciones a las corporaciones, los gobiernos y las instituciones más importantes del mundo. En Colombia, J.P. Morgan tiene presencia local a través de Banco J.P. Morgan Colombia S.A. establecimiento de crédito constituido en el país desde el año 2006, vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- **JDBR:** Junta Directiva del Banco de la República.
- **KFW:** Kreditanstalt für Wiederaufbau. Banco Alemán gubernamental de Desarrollo
- **Ley de garantías:** es una ley que prohíbe a las entidades estatales celebrar contratos en la modalidad de contratación directa durante los cuatro meses anteriores a la elección presidencial y hasta la fecha en la cual el presidente de la República sea elegido.
- **Libor:** London Interbank Offeret Rate. Es una tasa de interés determinada por las tasas que los bancos, que participan en el mercado de Londres, se ofrecen entre ellos para depósitos a corto plazo
- **Libro Bancario:** está integrado por el conjunto de posiciones provenientes de la cartera de redescuento, inversiones hasta el vencimiento, y, en general las operaciones que no hagan parte del libro de tesorería.
- **Libro de Tesorería:** está integrado por el conjunto de posiciones, que la Entidad mantiene con el objetivo de beneficiarse en el corto plazo de fluctuaciones del precio y de aquellas inversiones que son sensibles a las fluctuaciones del mercado, es decir; las inversiones negociables y las inversiones disponibles a la venta.
- **MAR:** El marco de apetito de riesgo (MAR) es el conjunto de políticas, metodologías, procedimientos, controles y umbrales y/o límites a partir del cual

la entidad: (i) identifica los riesgos asociados al plan de negocio, (ii) evalúa si dichos riesgos se asumen, mitigan, evitan o transfieren, y (iii) monitorea y controla que dichos riesgos se encuentren dentro de los umbrales y/o límites definidos por la Alta Gerencia y aprobados por la Junta Directiva.

- **MIGA:** Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones (MIGA), que proporciona seguros contra riesgos políticos o garantías contra pérdidas ocasionadas por riesgos no comerciales a fin de promover la inversión extranjera directa (IED) en los países en desarrollo. El Organismo cumple un papel significativo, catalizando inversiones extranjeras directas que respaldan el crecimiento económico, reducen la pobreza y mejoran las condiciones de vida de las personas en los lugares en que ello es más necesario.
- **MIPG:** Modelo Integrado de Planeación y Gestión que lidera el Departamento Administrativo de la Función Pública.
- **Planificación territorial:** línea enfocada en ayudar a los municipios a orientar sus procesos de ordenamiento territorial, diseñando una hoja de ruta con visión a corto, mediano y largo plazo.
- **Política Monetaria Restrictiva:** es un tipo de política monetaria que persigue la reducción de la oferta monetaria en un país o territorio. Busca disminuir la cantidad de dinero en circulación en la economía de un país.
- **Prepago:** es el pago anticipado de un crédito, consiste en reembolsar todo o parte de un financiamiento antes del periodo pactado.
- **NAMA:** las Acciones de Mitigación Nacionalmente Apropriadas (NAMAs por su sigla en inglés) son políticas, regulaciones, programas u otro tipo de acciones que reducen las emisiones de Gases Efecto Invernadero de sus niveles tendenciales, y que, a su vez, contribuyen a alcanzar los objetivos de desarrollo sostenible de los países que las implementan, que son principalmente países en desarrollo.
- **NDC:** Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional. En conjunto, estas medidas climáticas determinan si el mundo alcanza los objetivos a largo plazo del Acuerdo de París, y si alcanza cuanto antes el punto máximo de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) a nivel mundial, y si, además, emprende a partir de entonces reducciones rápidas de conformidad con la mejor ciencia disponible, con el fin de lograr un equilibrio entre las emisiones

antropogénicas por las fuentes y la absorción antropogénica por los sumideros de GEI en la segunda mitad de este siglo.

- **NOx:** Óxidos de Nitrógeno.
- **NTC:** Normas Técnicas Colombianas. Es el organismo nacional de normalización de Colombia. Entre sus labores se destaca la creación de normas técnicas y la certificación de normas de calidad para empresas y actividades profesionales. ICONTEC es el representante de la Organización Internacional para la Estandarización (ISO) en Colombia.
- **ODS:** los Objetivos de Desarrollo Sostenible) constituyen un llamamiento universal a la acción para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y mejorar las vidas y las perspectivas de las personas en todo el mundo. Los 17 ODS y sus 169 metas son de carácter integrado e indivisible, de alcance mundial y de aplicación universal, tienen en cuenta las diferentes realidades, capacidades y niveles de desarrollo de cada país y respetan sus políticas y prioridades nacionales. Los ODS son: 1) Fin de la pobreza, 2) Hambre cero, 3) Salud y bienestar, 4) Educación de calidad, 5) Igualdad de género, 6) Agua limpia y saneamiento, 7) Energía asequible y no contaminante, 8) Trabajo decente y crecimiento económico, 9) Industria, innovación e infraestructura, 10) Reducción de las desigualdades, 11) Ciudades y comunidades sostenibles, 12) Producción y consumo responsables, 13) Acción por el clima, 14) Vida submarina, 15) Vida de ecosistemas terrestres, 16) Paz justicia e instituciones sólidas y 17) Alianza para lograr los objetivos.
- **Operaciones de redescuento:** son los recursos colocados o canalizados para el fomento de actividades económicas en sectores específicos a través de entidades autorizadas para el efecto denominadas intermediarios.
- **Operaciones de tesorería:** operaciones del mercado cambiario, operaciones con valores de renta fija o variable y aquellos indexados a una tasa o índice de referencia, ya sea en pesos o en otra denominación, excepto las emisiones propias; operaciones del mercado monetario tales como posiciones en corto, transferencias temporales de valores, operaciones de reporto o repo y simultáneas; operaciones con derivados o productos estructurados; y en general cualquier otra que sea realizada a nombre de Findeter o a beneficio de ella o por cuenta de terceros.
- **Pass-through:** efecto transmisión de una variable sobre otra.

- **Pb:** puntos básicos.
- **PBOT:** Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- **PCE:** Personal Consumption Expenditures (por su sigla en inglés). En español, Gasto de Consumo Personal.
- **PCN:** Plan de Continuidad del Negocio: conjunto detallado de acciones que describen los procedimientos, los sistemas y los recursos necesarios para retornar y continuar la operación, en caso de interrupción. Este plan también se puede conocer por sus siglas en inglés BCP (Business Continuity Plan).
- **PDET:** Programa de desarrollo de enfoque territorial.
- **PGIRS:** es el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos Regional, esta herramienta de planeación ayuda con la separación de los residuos, la limpieza del espacio público, la recolección selectiva y la inclusión de los recicladores.
- **PIB:** Producto Interno Bruto.
- **Plan de Fondo de Contingencia:** es la compilación de políticas, procedimientos y planes de acción para responder a choques severos que afectan la habilidad de una entidad para fondear algunas o todas sus actividades a tiempo y bajo un costo razonable.
- **PRD:** Plan de Recuperación de Desastres. Documento que describe cómo la organización puede reanudar el trabajo rápidamente después de un incidente no planificado.
- **Prosperity Fund (FP):** Fondo de Prosperidad del Reino Unido para Colombia.
- **PTAP:** Planta de Tratamiento de Agua Potable.
- **Redescuento:** operación en virtud de la cual se hace entrega de recursos a un establecimiento de crédito o a una entidad debidamente autorizada por la ley para intermediar, con el objeto de que estas financien operaciones de crédito a cambio de la cesión de garantías suficientes.

- **REPO:** tasa de intervención o tasa de interés mínima que le cobra el Banco de la República a las entidades financieras por los préstamos que les concede generalmente a un día y, además, sirve como referencia para establecer la tasa de interés máxima que les paga por recibirles dinero que tengan como excedente
- **ROE:** Return on Equity. Relaciona los beneficios obtenidos netos en una determinada operación de inversión con los recursos necesarios para obtenerla. Se calcula dividiendo el beneficio neto de una empresa entre los recursos propios.
- **SARAS:** Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales. Es un sistema orientado a que las instituciones financieras identifiquen y evalúen de forma fácil y oportuna cuáles son los riesgos ambientales y sociales en los que sus beneficiarios incurren en el desarrollo de sus actividades.
- **SETP:** Sistema Estratégico de Transporte Público.
- **SGI:** Sistema de Gestión Integrado. Es un sistema único diseñado para gestionar múltiples aspectos de las operaciones de una organización en consonancia con múltiples normas, como las relativas a la gestión de la calidad, el medioambiente y la salud y la seguridad laboral.
- **SIRECI:** Sistema de Rendición Electrónica de la Cuenta e Informes de la Contraloría General de la República.
- **SIAR:** Sistema Integrado de Administración de Riesgos. Sistema que integra en una sola metodología y políticas marco de los sistemas de riesgos de crédito, mercado, operacional, liquidez y país. Este sistema se encuentra en vigencia debidamente aprobado por la Junta Directiva junto con el MAR.
- **Sisclima:** Sistema Nacional de Cambio Climático. Este sistema se encuentra conformado por las entidades estatales, privadas y sin ánimo de lucro, de políticas, normas, procesos, recursos, planes, estrategias, instrumentos, mecanismos para coordinar y articular las acciones y medidas de reducción de gases de efecto invernadero (GEI) y que a su vez nos ayudará a adaptarnos al cambio climático.
- **SITP:** Sistema Integrado de Transporte Público.
- **STP:** Sistema de Transporte Público.

- **SMMLV:** Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Es el salario que todo trabajador tiene derecho a percibir para subvenir a sus necesidades normales y a la de su familia, en el orden material, moral y cultural.
- **SOFR:** es una tasa de interés que mide el costo del dinero en dólares americanos, en un plazo de un día y que es calculada con base en operaciones de crédito garantizadas.
- **Tasa de intervención:** es la tasa de interés mínima que el Banco de la República le cobra a las entidades financieras por los préstamos que les otorga. También se conoce como tasa de referencia o Tasa de Política Monetaria (TPM).
- **TER:** Títulos Energéticos de Rentabilidad Creciente.
- **Tesorería:** en el contexto del SARM, se entenderá por tesorería, las áreas encargadas de negociación, la relación con los clientes y aspectos comerciales, de la negociación o “trading”; identificación, medición y control de la administración de riesgos; del cumplimiento y registro de las operaciones de tesorería.
- **TOD NAMA:** es una NAMA de Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible (DOTS – TOD por sus siglas en inglés) que tiene por objetivo transformar el modelo de estructura urbana y de movilidad en las ciudades del país.
- **TPM:** Tasa de Política Monetaria.
- **TES:** Títulos de Tesorería. Títulos de deuda pública emitidos por la Tesorería General de la Nación (en pesos, en Unidades de Valor Real (UVR) - Constante - o en pesos ligados a la TRM) que son subastados por el Banco de la República
- **TRM:** tasa de cambio representativa del mercado. Es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas

- **UVR:** Unidad de Valor Real. Es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda diariamente con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC).
- **UK PACT:** Partnering for Accelerated Climate Transitions, o Alianza para Transiciones Climáticas Aceleradas es un programa emblemático que pertenece a la cartera de Financiamiento Climático Internacional (ICF, por sus siglas en inglés).
- **URO:** Unidad de Riesgo Operacional: grupo designado por el representante legal de la entidad, que debe coordinar la puesta en marcha y seguimiento de la Gestión del Riesgo Operativo (GRO).
- **VME:** Valor de Máxima Exposición. Monto global asignado a cada intermediario para que realice operaciones de redescuento en cualquiera de las líneas vigentes.
- **VIS:** Vivienda de Interés Social.

2. Primera parte: Situación financiera

2.1. Estados Financieros Trimestrales

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINETER
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
Activos			
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	283.709.869
Otros activos, neto	18	1.125.248	4.494.386
Total de activos		\$ 13.453.788.590	13.153.324.335
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
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		22.548.002	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	26.873.896	31.022.347
Provisiones	20	-	2.412.153
Total pasivos		\$ 11.946.625.705	11.769.680.440
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		39.025.003	39.025.003
Otros resultados integrales	22	7.304.065	202.498
Utilidad del Período		116.415.383	86.189.857
Patrimonio de los accionistas		\$ 1.507.160.845	1.383.643.895
Total de patrimonio y pasivos		\$ 13.453.788.590	13.153.324.335

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
 Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
 Fecha: 2023.11.14 16:35:06 -05'00'
 INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (*)
 Representante Legal

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
 Firmado digitalmente por JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
 Fecha: 2023.11.14 16:26:17 -05'00'
 JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ (*)
 Contador
 T.P. 126408-T

ERNESTO ERAZO CARDONA
 Firmado digitalmente por ERNESTO ERAZO CARDONA
 Fecha: 2023.11.14 16:21:37 -05'00'
 ERNESTO ERAZO CARDONA
 Revisor Fiscal Suplente
 T.P. 108150-T
 En representación de Mazars Colombia S.A.S.
 (Véase mi Informe del 14 de noviembre de 2023)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINOTER
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
Ingresos netos operacionales ordinarios				
Intereses cartera de créditos	23	\$ 1.340.656.127	701.084.594	467.017.387
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	24.1	144.459.423	56.248.256	37.501.570
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	24.1	10.915.310	4.260.730	2.408.468
(Pérdida) por valoración derivados, neto	24.2	(509.463.041)	230.568.262	(110.981.363)
				192.386.398
Gastos operacionales				
Intereses certificados de depósito a término	25.1	(761.123.327)	(344.224.511)	(262.540.129)
Intereses títulos de inversión en circulación		(126.692.134)	(105.015.221)	(41.994.858)
Intereses obligaciones financieras	25.2	(127.710.577)	(42.082.447)	(42.443.528)
Utilidad por diferencia en cambio, neto		379.580.404	(312.610.180)	59.388.627
Margen financiero, neto		\$ 360.822.086	188.028.385	108.366.174
				78.701.341
Deterioro y recuperación para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto		(14.221.281)	1.206.514	(10.450.716)
Deterioro de otras cuentas por cobrar		(916.372)	(849.132)	(252.529)
Margen financiero, después de deterioro, neto		\$ 336.484.432	188.388.766	87.662.930
				74.888.417
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios				
Ingresos de asistencia técnica	26	29.542.064	50.404.457	10.942.839
Ingresos por comisiones y otros servicios	26	4.119.532	3.788.263	551.275
Gastos por comisiones y otros servicios		(10.630.166)	(7.026.752)	(4.484.809)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos		\$ 23.031.430	47.166.968	7.009.306
				11.684.287
Otros ingresos y gastos				
Otros ingresos	27	14.593.412	8.112.818	3.366.941
Otros gastos	27	(185.037.007)	(151.017.191)	(62.685.545)
Otros ingresos y gastos, neto		\$ (170.443.595)	(142.904.373)	(69.318.604)
				(48.341.687)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		\$ 188.072.267	82.648.380	46.363.631
Gasto por impuestos a las ganancias		(71.656.884)	(41.456.888)	(19.450.772)
Resultado del periodo		\$ 116.415.383	61.191.472	26.902.859
				18.117.104

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

INGRID CATALINA
GIRALDO
CARDONA
Firmado digitalmente por
INGRID CATALINA GIRALDO
CARDONA
Fecha: 2023.11.14 16:25:34
+0500'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (*)
Representante Legal

ERNESTO
EرازO
CARDONA
Firmado digitalmente por
ERNESTO EرازO
CARDONA
Fecha: 2023.11.14
16:21:41 -0500'
ERNESTO EرازO 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
Firmado digitalmente por JOSE
MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Fecha: 2023.11.14 16:25:34
+0500'
JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ(*)
Contador
T.P. 126408-T

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
Partidas que no serán reclasificadas a resultados del ejercicio				
Partidas que serán reclasificadas a resultados del ejercicio				
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
Total otro resultado integral del ejercicio, neto de Impuestos	7.101.567	-8.126.839	-194.963	-2.192.434
Resultado Integral del periodo	\$ <u>123.516.950</u>	<u>43.064.633</u>	<u>25.707.896</u>	<u>15.924.670</u>

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Fecha: 2023.11.14 16:36:28 -05'00'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (*)
Representante Legal

ERNESTO ERAZO CARDONA
Firmado digitalmente por ERNESTO ERAZO CARDONA
Fecha: 2023.11.14 16:22:14 -05'00'
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
Firmado digitalmente por JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Fecha: 2023.11.14 16:27:46 -05'00'
JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ (*)
Contador
T.P. 126408-T

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	\$ 1.084.871.848	72.422.057	23.053.753	52.075.778	(8.485.886)	-	77.178.879	1.302.916.629
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	69.550.388	7.717.888	(80.397)	-	-	-	(77.178.879)	-
Utilidad del periodo							51.191.472	51.191.472
Reclasificaciones	-	-	-	(12.150.775)	12.150.775	-		(8.126.839)
Otro resultado integral	-	-	-	-	(8.126.839)	-		(8.126.839)
Total cambios en el patrimonio	69.550.388	7.717.888	(80.397)	(12.150.775)	4.023.936	-	(25.987.407)	43.064.633
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>1.345.981.202</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 1.154.222.237	80.139.945	22.964.356	39.925.003	202.498	-	86.189.857	1.383.043.895
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	21 68.165.354	8.618.986	9.405.517	-	-	-	(86.189.857)	-
Utilidad del periodo							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	\$ <u>1.222.387.591</u>	<u>88.758.931</u>	<u>32.369.872</u>	<u>39.925.003</u>	<u>7.304.065</u>	<u>-</u>	<u>116.415.383</u>	<u>1.507.160.845</u>

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Fecha: 2023.11.14 16:37:00 -05'00'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA (*)
Representante Legal

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Firmado digitalmente por JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Fecha: 2023.11.14 16:28:06 -05'00'
JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ (*)
Contador
T.P. 126408-T

ERNESTO ERAZO CARDONA
Firmado digitalmente por ERNESTO ERAZO CARDONA
Fecha: 2023.11.14 16:22:29 -05'00'
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)

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)

		el 30 de sep 2023	el 30 de sep 2022
	Notas		
Utilidad del periodo		\$ 116.415.383	51.191.472
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto usado en las actividades de operación:			
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
Cambios en activos y en pasivos operacionales:			
Inversiones negociables		140.572.800	(103.395.708)
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		(321.434.232)	(834.699.141)
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
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		\$ (426.803.665)	141.384.515

Adiciones de propiedades y equipo	15	(64.076)	(609.249)
Adiciones de otros activos intangibles	17	(710.719)	(282.421)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		\$ (774.795)	(891.670)
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)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de Financiación		\$ 74.760.895	(57.336.611)
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
Disminución neto de efectivo y equivalente al efectivo		\$ (356.083.556)	95.399.028
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	10	1.033.518.547	1.113.487.756
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	10	\$ 677.434.991	1.208.886.784
Disponible Restringido	10	(3.098.891)	(772.354)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido		\$ 674.336.100	1.208.114.430

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

INGRID CATALINA GONZALEZ CARDONA
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GONZALEZ CARDONA
Fecha: 2023.11.14 16:36:02 -05'00'
INGRID CATALINA GONZALEZ CARDONA (*)
Representante Legal

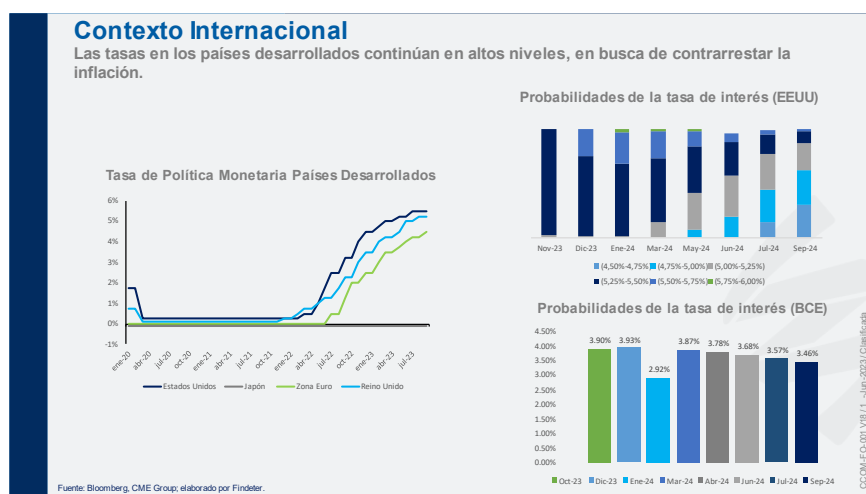
ERNESTO ERAZO CARDONA
Firmado digitalmente por ERNESTO ERAZO CARDONA
Fecha: 2023.11.14 16:21:57 -05'00'
ERNESTO ERAZO CARDONA
Revisor Fiscal Suplente
T.P. 108159-T
En representación de Mazars Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2023)

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Firmado digitalmente por JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Fecha: 2023.11.14 16:27:32 -05'00'
JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ (*)
Contador
T.P. 126408-T

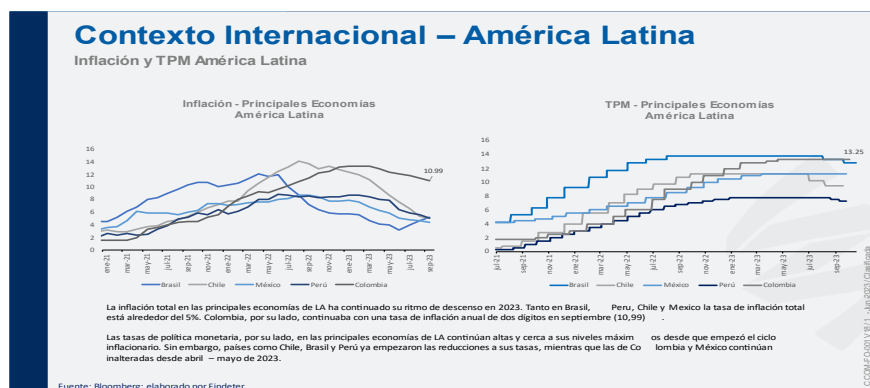
2.1.1. Hechos relevantes

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.

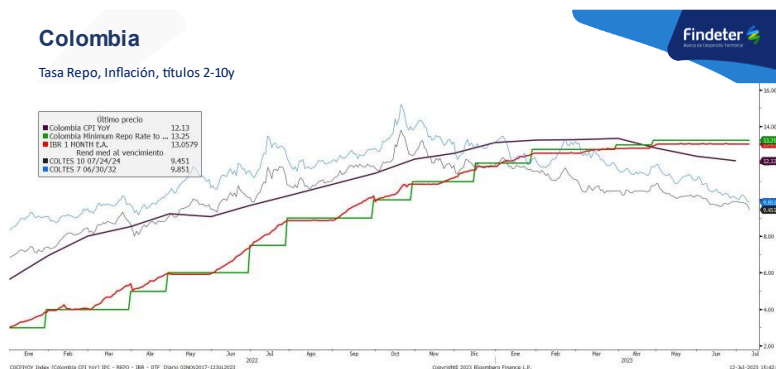


A continuación, se muestra la apreciación y/o depreciación de las monedas a nivel internacional donde se aprecia al peso colombiano como la moneda que más se apreciado en el año corrido en el último año de sep-2022 a sep-2023 con un 14.84%. Solo en el año corrido de 2023, ha pasado de \$4.81.2 a \$4.053.76,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

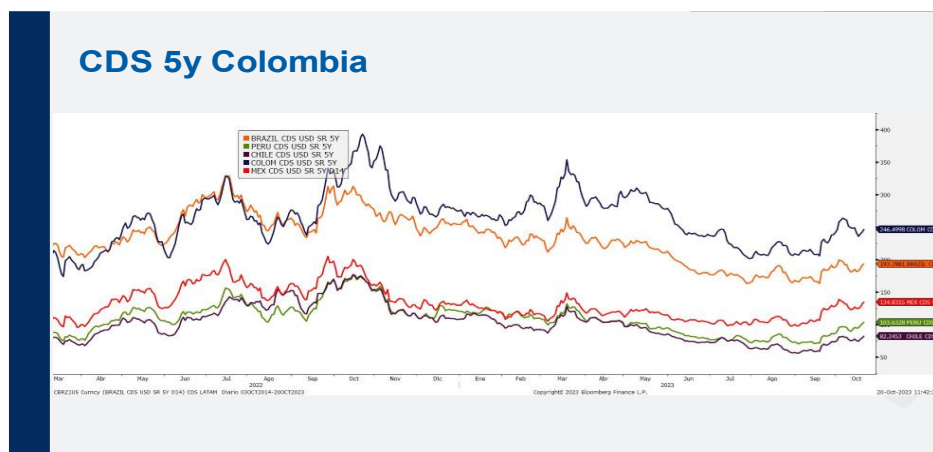


El aumento de la tasa Repo se ha transmitido a las diferentes tasas de la economía entre ellas IBR y DTF sobre las cuales se tiene indexación en activo y pasivo de Findeter, esta situación se traduce en un impacto directo en la causación de los ingresos y gastos de la Entidad. En términos de ingresos 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.

2.2. Cambios materiales en los estados financieros

Durante el año corrido hasta septiembre de 2023, las cuentas principales del Estado de Situación Financiera presentan una variación al alza. El activo total de la Entidad se ubicó en \$13,45 billones creciendo 2,28%, el pasivo por su parte mostró una variación del 1,50% cerrando el periodo en \$11,95 billones y el patrimonio se incrementó un 8,93% situándose en \$1,51 billones. La cartera es la cuenta más representativa del activo y presenta en términos netos un crecimiento del 5,22%, explicado por el buen desempeño del juego de cartera obtenido en el transcurso del año 2023 (un mayor volumen de desembolsos y un nivel bajo de prepagos conforme el comportamiento de la liquidez), sin embargo, se ha presentado un menor dinamismo debido a un contexto de desaceleración, aunque el crecimiento ha sido mayor al registrado por la cartera comercial del sector en el año corrido del 2,23%.

Por otra parte, la inflación lleva seis meses consecutivos cediendo, cerrando septiembre de 2023 en 10,99%, sin embargo, existen ciertos factores que no han permitido su descenso con una mayor aceleración (como lo es el precio de los combustibles, alimentos, entre otros), lo cual ha conllevado a que el Banco de la República haya finalizado el ciclo de incrementos de tasa REPO ubicándola en 13,25%, aunque no ha iniciado la senda de disminución, lo cual va en contravía de lo esperado por parte del gobierno nacional; lo anterior conlleva al mantenimiento de unas tasas indexadas en niveles altos y se ha traducido para Findeter en mayores beneficios en materia de ingresos financieros, con una variación anual del 91,12% de los ingresos por intereses de cartera de créditos. Ejemplo de lo anterior se puede evidenciar en las tasas de la cartera indexada en IBR que representa el 81% del total de la cartera (\$9,33 billones) y que han impactado positivamente la cartera colocada en este índice; adicionalmente, el IPC, que representa el 14% de la cartera (\$1,57 billones) se vio influenciado por la evolución de la inflación en los primeros meses del año.

De igual forma, el resultado del ingreso financiero también ha estado apalancado por el comportamiento de los portafolios de inversión y la liquidez, los cuales han presentado un desempeño favorable, en la medida que el portafolio propio generó ingresos brutos

de \$37.652 millones con una rentabilidad del 15,10% y el portafolio del Fondo Nacional de Garantías (FNG) con una rentabilidad del 18,05%, esto acompañado de un importante repunte en las tasas a las que remuneran las cuentas de ahorro de la banca comercial, generando mayores beneficios en materia de rendimientos por la liquidez.

Sin embargo, también cabe mencionar que la coyuntura de tasas también afecta a los gastos de las tres principales fuentes de fondeo, los cuales aumentaron un 106,69% respecto a septiembre de 2022. Se presenta un crecimiento del 121,11% en los intereses de CDT's derivado de la variación de las tasas de interés de captación promedio de mercado y por un aumento en el volumen de emisión en el corto plazo. Los intereses de obligaciones financieras aumentaron un 203,48% explicado por un mayor volumen de deuda con bancos y el aumento de tasas internacionalmente como es el caso de la tasa SOFR; respecto a la causación de los intereses de Bonos indexados se presenta una variación del 20,64% derivada del incremento que ha tenido el IPC (39% del total de los bonos de la entidad están indexados a IPC).

Adicionalmente, el costo de las devaluaciones que reflejan el costo de las coberturas también tiene un efecto importante en el incremento del gasto financiero, en virtud del aumento del diferencial de la tasa REPO colombiana vs la tasa de la FED de Estados Unidos, situación que continuará en el corto plazo conforme las decisiones de incrementos de tasa de cada banco central.

En términos generales la evolución del margen financiero ha sido positiva y el desempeño de FINDETER se ha visto favorecido por el ciclo al alza en las tasas a pesar de la desaceleración que ha presentado la economía. Si bien se presenta un crecimiento en los gastos administrativos este ha sido compensado por la generación de mayores ingresos financieros, conllevando de esta forma a superar los registros históricos de utilidad, aun faltando un trimestre de ejecución.

2.3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor.

2.3.1. Variaciones Materiales en la situación financiera del Trimestre

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.

BANCO	CALIFICACION de RIESGO	SEPTIEMBRE 30 de 2023	DICIEMBRE 31 de 2022
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 Colpatria 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
		\$ 677.434.991	\$ 1.033.518.547

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
Total		\$ 48.032.766			

Información a 31 de diciembre de 2022

Entidad	Tasa	Valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
---------	------	-------	----------------------	--------------	--------------

Corficolombiana	11,14%	\$ 13.615.491	2/01/2023	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
Total		\$ 13.615.491			

(2) Corresponde a los saldos de efectivo al 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.

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 Colpatria 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
	558.864.528	534.440.830	

(*) 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:

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
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
	558.864.528	534.440.830

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.

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:

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
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	11.823.476.864	11.227.175.602
Deterioro	79.920.893	65.697.748
Total	\$11.743.555.971	11.161.477.854

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
	\$ 2.116.537	1.262.753	(413.621)	2.965.669	2.163.050	916.372	3.079.422
Neto Deterioro				<u>(849.132)</u>			<u>(916.372)</u>

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 ya relacionados.

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
	\$ 31.230.151	64.076	-	(407.955)	401.253	(454.090)	\$ 30.833.435
	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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A

Informe Periódico Trimestral al 30 de septiembre 2023

Circular Externa 012 de 2022 – Superintendencia Financiera de Colombia

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
\$	27.162.095	609.249	(466.125)	448.819	(377.988)	\$ 27.376.050

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

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.

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
Activo intangible, neto	\$ 2.449.655	710.719	(1.388.023)	\$ 1.772.351

	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
Activo intangible, neto	\$ 2.234.388	282.421	(1.258.583)	\$ 1.258.226

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
Otros Activos Neto	\$ 4.494.386	245.613	(3.614.753)	\$ 1.125.246

	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
Otros Activos Neto	\$ 3.257.334	269.870	(2.803.231)	\$ 723.973

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.

Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

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

	31 de diciembre de 2021	Recuperaciones	30 de septiembre de 2022
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
	39.346.819	(3.018.748)	36.328.071

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.

Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones:

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

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.

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:

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
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
	\$ 1.222.387.591	\$1.154.222.237

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”.

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).

2.3.2. Resumen De Variaciones Materiales en los Resultados del Trimestre

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.

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

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%.

(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.

Gastos operacionales intereses

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.

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.

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:

ASISTENCIA TÉCNICA (1)	A 30 de septiembre de 2023	A 30 de septiembre de 2022
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
	29.542.064	50.404.457

COMISIONES Y OTROS SERVICIOS	A 30 de septiembre de 2023	A 30 de septiembre de 2022
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 Infopal	4.828	5.991
	4.119.532	3.788.263
	33.661.596	54.192.720

- (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 \$7.087.381.

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.

2.4. Análisis Cuantitativo y cualitativo Riesgo de Mercado

A continuación, se describen los aspectos cualitativos relevantes en materia de Riesgo de Mercado:

El riesgo de mercado es la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo de mercado que inciden sobre la valoración o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

El riesgo de mercado proviene de variaciones adversas de las variables financieras relevantes de mercado. Así, los principales riesgos de mercado a los que está expuesta FINDETER se pueden clasificar de manera genérica por la exposición de sus portafolios a variaciones de los distintos factores de riesgo.

FINDETER emplea el modelo estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia para medir su exposición a estos riesgos el cual hace parte del capítulo XXXI de la CBCF 19/100 establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de esta manera se tiene:

Riesgo de Tasas de Interés: Es la posibilidad que la entidad incurra en pérdidas debido a cambios en las tasas de interés. Las entidades financieras están expuestas al riesgo de tasa de interés siempre que exista un descalce entre el plazo promedio de los activos y el de los pasivos. Este riesgo puede ser en moneda legal, moneda extranjera y en Unidades de Valor Real (UVR).

Riesgo Cambiario o de Divisas: Es la posibilidad que la entidad incurra en pérdidas debido a variaciones en las tasas de cambio de las diferentes monedas con las cuales la entidad realiza operaciones o tiene recursos invertidos.

Riesgo Accionario: Surge al mantener posiciones abiertas (compra o venta) con acciones, índices o instrumentos basados en acciones. De este modo se crea una exposición al cambio en el precio de mercado de las acciones vinculadas a los índices o instrumentos basados en éstas. Findeter cuenta con exposición a este riesgo al poseer una participación en el Fondo Nacional de Garantías.

Riesgo Fondos de Inversión Colectiva: Surge al mantener posiciones en fondos de capital privado fondos comunes de inversión, fondos de valores y fondos de inversión. Bajo este esquema existe exposición al cambio en la valoración de las unidades de participación en dichos instrumentos.

La gestión de riesgo de mercado (GRM) tiene el propósito de identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de mercado al que está expuesta la entidad en desarrollo de sus operaciones autorizadas, incluidas las de tesorería, atendiendo su estructura y tamaño.

Con relación al riesgo por variaciones en la tasa de cambio del peso frente a otras monedas al cual puede estar expuesto FINDETER, la Junta Directiva adoptó la política de mantener cubierta la posición cambiaria global en un porcentaje superior al 95%. Adicionalmente, se obtiene el VaR de moneda extranjera a partir de las posiciones en estas monedas en el cálculo del VaR del modelo estándar, este VaR no debe exceder el 2% de las posiciones pasivas de Findeter en moneda extranjera.

Procedimientos asociados a la Medición y control del riesgo de mercado

El valor en riesgo por módulo de acuerdo con el modelo de la Superintendencia Financiera de Colombia se ubicó en:

Mes	Mar - 2023	Jun - 2023	Sep - 2023
Tasa de interés	26.343.839	28.181.225	31.695.194
Tasa de cambio	6.850.538	5.327.064	4.853.559
Precio de acciones	5.515.843	5.577.041	5.809.363
Fondos de inversión colectiva	9.276.597	8.252.227	8.470.163
Valor en riesgo	47.986.818	47.337.557	50.828.278
Patrimonio técnico	1.140.973.015	1.199.060.810	1.233.761.639
VaR GLOBAL	4.21%	3.95%	4.12%

Se destaca el mayor riesgo por tasa de interés, que para el cierre de septiembre del 2023 presentó un valor superior, explicado por la apertura de nuevas posiciones en títulos de renta fija como bonos, TES y CDT's en línea con la estrategia del portafolio de inversiones de FINDETER, así mismo se evidencia una disminución en el factor de tasa de cambios generado por el calce de las posiciones entre activos y pasivos

Respecto al valor en riesgo global del libro bancario y de tesorería al 30 de septiembre de 2023 se ubicó en 4,12% por debajo del límite de 8% establecido por la Junta Directiva.

Valor en riesgo Moneda Extranjera vs Límite:

Dentro de las políticas de monitoreo del riesgo de mercado, FINDETER asume como VaR de moneda extranjera a la suma de cálculos correspondientes a los módulos del modelo estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia: tasa de interés de posiciones en dólares y tasa de cambio. Este valor dividido por el monto de pasivos en moneda extranjera no debe exceder un límite del 2%.

El VaR en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2023 se ubicó en 0,6% por debajo del límite de 2% establecido por la Junta Directiva, comparado con el 0,5% al cierre de junio de 2023 presenta un leve incremento sin generar ningún tipo de alerta.

Sensibilidad del Riesgo de Mercado:

El análisis de sensibilidad del riesgo de mercado ante un movimiento de +100PB en las tasas de interés de los títulos que componen el portafolio de inversiones el módulo de tasa de interés presenta un movimiento al alza pasando de \$31.695.193.785,67 a \$32.919.635.539,06, lo que representa un incremento al 3.86% sobre el VaR total de

la entidad aun manteniendo un margen importante sobre el límite aprobado por la Junta Directiva del 8%, es importante aclarar que el estrés se realiza solo sobre este módulo, toda vez que es el que más aporta el cálculo total del valor en riesgo.

Exposición al riesgo cambiario:

Cumpliendo con lo dispuesto en la Circular Reglamentaria Externa DODM 285 del Banco de la República, en el sentido de cubrir la exposición cambiaria de la Entidad y con lo dispuesto en la Circular Externa 041 de la Superintendencia Financiera de Colombia en cuanto a la transmisión de la Posición Cambiaria Global, FINDETER ha venido cubriendo la exposición cambiaria de sus pasivos en moneda extranjera.

Como parte de su estrategia para reducir su riesgo cambiario Findeter, realizó operaciones con instrumentos financieros derivados que al corte del 30 de septiembre de 2023 llegaron a USD -978.097. Adicionalmente, Findeter monitorea sus posiciones en moneda extranjera a través del seguimiento del valor en riesgo en moneda extranjera, el cual se ha mantenido en niveles tolerables con respecto al límite definido por la Junta Directiva.

Las posiciones cambiarias globales con corte al 30 junio de 2023 y 30 de septiembre de 2023 presentaron valores de USD -5.263.662 y USD -978.097 respectivamente, localizándose dentro de los límites permitidos del 20% y -5%- con respecto al patrimonio técnico a abril de 2023, de acuerdo con lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DODM 285 del Banco de la República.

3. Segunda parte: Información adicional

3.1. Variaciones materiales de los riesgos diferentes al riesgo de mercado

Respecto al riesgo de crédito y lo reportado al corte de diciembre de 2022, los indicadores asociados a la calidad de cartera se mantienen en niveles similares para este corte, no se observan variaciones materiales en la exposición de este riesgo. Con relación al riesgo operacional no se presentaron cambios significativos en el perfil de riesgos y controles documentados.

El perfil de riesgos integrados no financieros se concentra en un nivel moderado, sin embargo, actualmente, el 1.03% del total de los riesgos se encuentran en nivel alto o extremo neto estando fuera de niveles de aceptación, los cuales continúan ejecutando los tratamientos definidos por los Líderes de los Procesos y la URO realiza permanentemente el seguimiento a su ejecución.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la contingencia por la que puede pasar Findeter si incurre en pérdidas excesivas que la llevan a vender parte o la totalidad de sus activos y a realizar otras operaciones que le permitan lograr la liquidez necesaria para poder cumplir con sus obligaciones.

El riesgo de liquidez proviene de variaciones adversas de las variables financieras relevantes de mercado. Los principales riesgos de liquidez a los que está expuesta la Entidad se pueden clasificar de acuerdo con los distintos factores de riesgo a los que están expuestos sus portafolios. De esta manera se tiene:

- Gestión inadecuada de activos y pasivos: Se refiere a una mala administración de los recursos, bien sea por la calidad o composición del activo, o por la forma de apalancar su actividad.
- Descalce de plazo y tasas: Es el riesgo que se presenta cuando los plazos o tipos de interés de los activos no coinciden con los del pasivo.
- Volatilidad de los recursos captados: Variabilidad en la estabilidad de los recursos captados a término. Estimar la volatilidad permite construir distintos escenarios de liquidez, evaluar las tasas de captación frente al mercado y definir límites de tolerancia.
- Concentración de captaciones: Se materializa en riesgo de liquidez cuando la concentración de captaciones está acompañada de concentración de vencimientos.

Variables ajenas a la entidad y que pueden derivar en una crisis sistémica:

- Variación adversa de las tasas de interés.
- Deterioro de los sectores económicos que se atienden.
- Rumores (Pánico financiero).
- Ciberataques.

La GRL debe permitir a la Entidad medir y cuantificar el nivel mínimo de activos líquidos, en moneda legal y moneda extranjera, que debe mantener para prevenir la materialización del riesgo de liquidez, es decir, tener la capacidad de pagar de manera cumplida y oportuna las obligaciones que se tengan en un escenario normal, como en un escenario de crisis. FINDETER para medir su exposición al riesgo de liquidez

utiliza la metodología estándar sugerida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Procedimientos Asociados Medición y control del riesgo de liquidez

Políticas

Con respecto al riesgo de liquidez, Findeter ha establecido políticas con respecto a la concentración de sus obligaciones y la medición y monitoreo de sus indicadores:

Índice de riesgo de liquidez:

Los indicadores de riesgo de liquidez de la entidad para los horizontes de 7 y 30 días calendario deben ser siempre iguales o superiores a cero.

Políticas de concentración:

La Junta Directiva establece los límites de concentración que deba mantener la entidad en cuanto a:

Desembolsos de créditos: Si los desembolsos efectuados durante el mes alcanzan el valor que se tenía presupuestado en el plan financiero, los desembolsos adicionales deberán ser aprobados por el Comité de Riesgos y GAP.

El Comité de riesgos y GAP establecerá el límite de concentración de vencimientos para operaciones de captación de recursos.

Plan de Contingencia de Liquidez: Se considera que la entidad puede estar presentando una exposición significativa al riesgo de liquidez, cuando en un determinado reporte semanal el IRL a 7 o 30 días es negativo, para prevenir y actuar frente a dicho evento se establece el Plan de Contingencia de liquidez.

Indicador de riesgo de liquidez IRL a 7 y 30 días:

Mes	2022	2023
Enero	419%	581%
Febrero	1247%	395%
Marzo	374%	336%

Abril	445%	463%
Mayo	488%	494%
Junio	692%	1058%
Julio	329%	454%
Agosto	519%	1155%
Septiembre	411%	321%
Octubre	407%	
Noviembre	1064%	
Diciembre	352%	

3.2. Cambios materiales en prácticas, procesos y políticas relacionados con criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo

A continuación, se informan los hechos relevantes en el periodo julio-septiembre de 2023:

FECHA	NOMBRE	CRITERIO	DESCRIPCIÓN
14/07/2023	Decisiones de Junta Directiva	Gobierno Corporativo	Findeter se permite informar que la Junta Directiva de la Financiera el día de hoy nombró al doctor Juan Carlos Muñiz Pacheco como Presidente de Findeter.
02/08/2023	Decisiones de Junta Directiva	Gobierno Corporativo	Findeter se permite informar sobre la aceptación de la renuncia del doctor Juan Manuel Russy Escobar como Secretario General del Ministerio de Hacienda

			y Crédito Público (Decreto 1259 del 27 de julio de 2023), quien por dicha calidad ostentaba como miembro principal primer renglón de la Junta Directiva de FINDETER.
09/08/2023	Novedades de los Directores y miembros de la Alta Gerencia.	Gobierno Corporativo	Superintendencia Financiera de Colombia autoriza posesión de Martha Patricia Martínez Barragán como Vicepresidente Técnica de Findeter y como representante legal suplente.
10/08/2023	Novedades de los Directores y miembros de la Alta Gerencia.	Gobierno Corporativo	Se informa que el doctor Juan Carlos Muñiz Pacheco se encuentra posesionado ante la Superintendencia Financiera de Colombia y puede ejercer en calidad de presidente de Findeter desde el 03 de agosto de 2023.
26/09/2023	Gestión de Riesgo Ambiental y Social - SARAS	Ambiental / Social	De acuerdo con lo aprobado por la Junta Directiva del 26/sept/2023 se actualizó el Manual SIAR para ampliar el alcance del análisis de Riesgo Ambiental y Social para

			operaciones de Crédito Directo y Patrimonios Autónomos, conforme los criterios de aplicabilidad previamente establecidos en la entidad: proyectos superiores a COP \$15.000 MM, con Licencia Ambiental o financiados por la Banca Internacional.
29/08/2023	Aprobación Plan Estratégico 2023-2026	Gobierno Corporativo	Aprobación del plan estratégico corporativo 2023 – 2026, en sus componentes: Misión, Visión, Lineamientos Estratégicos, propósito, Mapa corporativo (incluye objetivos, indicadores, metas y proyectos estratégicos)
29/08/2023	Decisiones de Junta Directiva	Gobierno Corporativo	Actualización de los Códigos Ética e Integridad y de Buen Gobierno de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter, adicionando el valor de la transparencia que acoge las políticas del Gobierno Nacional y definiciones de grupos de interés alineado al Plan Estratégico 2023-

			2026 y al ejercicio de materialidad.
30/08/2023	Valoración Índice de Transparencia y Acceso a la Información Pública – Matriz ITA	Gobierno Corporativo	Acorde con el autodiagnóstico de la Matriz del índice de Transparencia y Acceso a la Información Pública – Matriz ITA” evaluado por la Procuraduría General de la Nación en el marco de la Ley 1712/2014 y la Resolución 1519 de 2020, en el cual, Findeter logró una valoración de 100/100 puntos. Conforme lo ordenado por la Resolución 1519 de 2020, en dicho autodiagnóstico, cada sujeto obligado verifica las obligaciones de divulgación de información que debe cumplir conforme con la normativa que le aplique, y su publicación en el respectivo menú o sección.
15/09/2023	Reconocimiento del Ministerio de ciencia, tecnología e innovación	Gobierno Corporativo	En septiembre de 2023, recibimos nuevamente por parte del Ministerio de ciencia, tecnología e innovación, el reconocimiento como actor clave de

			ecosistema de innovación del país. Reconocimiento Actor de CTel Minciencias.
21/09/2023	Reconocimiento otorgado por Global Reporting Initiative - GRI	ASG	Reconocimiento otorgado a Findeter por parte del Global Reporting Initiative - GRI por reportar su Informe de Gestión y Sostenibilidad 2022 bajo los estándares GRI en desarrollo del Programa Negocios Competitivos con la participación del Ministerio de Hacienda y Crédito Público como entidad Ancla. Bajo esta exaltación, se visualiza a Findeter como una empresa que contribuye a lograr una Colombia más Sostenible.