

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. - FINDETER

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023
Informe del Revisor Fiscal

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

Índice

Informe del Revisor Fiscal.....	1
Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera.....	3
Estados Intermedios Condensados de Resultados.....	4
Estados Intermedios Condensados de Otros Resultados Integrales.....	5
Estados Intermedios Condensados de Cambios en el Patrimonio.....	6
Estados Intermedios Condensados de Flujo de Efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados.....	9
Certificación de Estados Financieros.....	36

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores:

Asamblea de Accionistas

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER

Bogotá D.C.

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 31 de marzo de 2024;
- El estado intermedio condensado de resultados y otros resultados integrales por los períodos tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024;
- El estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024; y
- Notas 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.

Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 –T
En representación de:
Mazars Colombia S.A.S.

Bogotá D.C., 15 de mayo de 2024

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera
Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	\$ 857.034.883	1.431.619.711
Activos financieros de inversión y derivados	11	541.546.230	517.572.801
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	12	12.803.545.684	12.326.019.892
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13	144.397.524	135.908.245
Propiedades y equipo, neto	15	32.729.054	32.717.921
Activo por derechos de uso, neto	16	438.119	766.708
Propiedades de inversión		1.272.426	1.272.426
Activos intangibles, neto	17	3.471.052	3.852.421
Activo por impuesto corriente	14	147.065.160	140.583.203
Activos por impuestos diferidos, neto	14	188.806.179	189.419.041
Otros activos, neto	18	3.142.456	4.203.743
Total de activos		\$ 14.723.448.767	14.783.936.112
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable		\$ 199.760.570	205.251.985
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		27.482.709	35.151.126
Certificados de depósito a término		8.725.657.881	8.643.321.844
Títulos de inversión en circulación		1.602.470.204	1.584.337.225
Obligaciones financieras		2.550.862.445	2.717.244.911
Pasivo por arrendamiento	16	456.569	785.572
Beneficios a empleados		20.368.034	14.283.085
Garantías financieras	19	18.860.932	21.880.492
Total pasivos		\$ 13.145.919.344	13.222.256.240
Capital suscrito y pagado	21	1.222.387.592	1.222.387.592
Reservas		121.128.803	121.128.803
Resultados adopción por primera vez		39.925.003	39.925.003
Otros resultados integrales		12.866.978	12.301.396
Utilidad Acumulada		165.937.078	
Utilidad del Periodo		15.283.969	165.937.078
Patrimonio de los accionistas		\$ 1.577.529.423	1.561.679.872
Total de patrimonio y pasivos		\$ 14.723.448.767	14.783.936.112

Véase las notas adjuntas que forman parte integral de los estados financieros.

Ingrid Catalina Giraldo Cardona
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408–T
(Ver certificación adjunta)

Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 –T
En representación de
Mazars Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del
15 de mayo de 2024)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Resultados
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Ingresos netos operacionales ordinarios			
Intereses cartera de créditos	23	\$ 497.057.916	430.391.868
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	24	41.423.325	58.514.849
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	24	1.490.753	5.051.701
(Pérdida) por valoración derivados, neto		(41.439.512)	(126.045.361)
Gastos operacionales			
Intereses certificados de depósito a término	25,1	(297.241.414)	(249.767.964)
Intereses títulos de inversión en circulación		(37.954.094)	(41.890.775)
Intereses obligaciones financieras	25,2	(37.903.983)	(45.502.754)
(Pérdida) utilidad por diferencia en cambio, neto		(9.388.290)	83.892.750
Margen financiero, neto		\$ 116.044.701	114.644.314
Deterioro y recuperación para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto			
		(27.689.906)	(1.613.856)
Deterioro de otras cuentas por cobrar	13	(1.082.639)	(936.013)
Margen financiero, después de deterioro, neto		\$ 87.272.156	112.094.445
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios			
Ingresos de asistencia técnica	26	11.014.290	9.045.081
Ingresos por comisiones y otros servicios	26	346.231	1.095.966
Gastos por comisiones y otros servicios		(1.721.643)	(2.690.060)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos		\$ 9.638.878	7.450.987
Otros ingresos y gastos			
Otros ingresos	27	4.936.353	10.543.043
Otros gastos		(72.807.352)	(67.840.938)
Otros ingresos y gastos, neto		\$ (67.870.999)	(57.297.895)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias			
		\$ 29.040.035	62.247.537
Gasto por impuesto a las ganancias		(13.756.066)	(26.419.869)
Resultado del periodo		\$ 15.283.969	35.827.668

Véase las notas adjuntas que forman parte integral de los estados financieros.

Ingrid Catalina Giraldo Cardona
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408–T
(Ver certificación adjunta)

Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 –T
En representación de
Mazars Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del
15 de mayo de 2024)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Otros Resultados Integrales
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Utilidad del ejercicio		\$ 15.283.969	35.827.668
Partidas que serán reclasificadas a resultados del ejercicio			
Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta.	22	718.197	6.210.112
Reconocimiento de impuesto diferido	22	(152.615)	(1.761.450)
Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		565.582	4.448.662
Resultado integral del periodo		\$ 15.849.551	40.276.330

Véase las notas adjuntas que forman parte integral de los estados financieros.

Ingrid Catalina Giraldo Cardona
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408–T
(Ver certificación adjunta)

Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 –T
En representación de
Mazars Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del
15 de mayo de 2024)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros Resultados integrales ORI	Ganancias Acumuladas		Total Patrimonio
		legal	ocasionales			Ganancias Acumuladas	Utilidad del Periodo	
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	-	-	-	-	-	86.189.857	(86.189.857)	-
Utilidad del periodo	-	-	-	-	-	-	35.827.668	35.827.668
Otro resultado integral	-	-	-	-	4.448.662	-	-	(6.226.318)
Total cambios en el patrimonio	-	-	-	-	4.448.662	86.189.857	(50.362.189)	40.276.330
Al 31 de marzo de 2023	\$ 1.154.222.237	80.139.945	22.964.355	39.925.003	4.651.160	86.189.857	35.827.668	1.423.920.225
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 1.222.387.592	88.758.930	32.369.873	39.925.003	12.301.396	-	165.937.078	1.561.679.872
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	165.937.078	(165.937.078)	-
Utilidad del periodo	-	-	-	-	-	-	15.283.969	15.283.969
Otro resultado integral	-	-	-	-	565.582	-	-	565.582
Total cambios en el patrimonio	-	-	-	-	565.582	165.937.078	(150.653.109)	15.849.551
Al 31 de marzo de 2024	\$ 1.222.387.592	88.758.930	32.369.873	39.925.003	12.301.396	165.937.078	15.283.969	1.561.679.872

Véase las notas adjuntas que forman parte integral de los estados financieros.

Ingrid Catalina Giraldo Cardona
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408–T
(Ver certificación adjunta)

Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 –T
En representación de
Mazars Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del
15 de mayo de 2024)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Flujos de Efectivo
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Notas	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Utilidad del periodo		\$ 15.283.969	35.827.668
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto usado en las actividades de operación:			
Gasto por impuesto a las ganancias del periodo		13.756.066	26.419.869
Deterioro cartera de Créditos		17.115.396	2.613.457
Deterioro cuentas por cobrar		568.075	236.049
Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto	13	1.082.639	936.013
Reintegro provisiones de cartera de créditos		(4.342.896)	(3.818.126)
Reintegro provisiones de cuentas por cobrar		(478.802)	(250.108)
Reintegro por provisión de garantías financieras	19	(3.019.560)	(2.435.669)
Depreciaciones propiedades y equipo	15	163.677	157.853
Depreciaciones por derecho de uso	16	328.589	103.972
Amortizaciones de intangibles	17	640.511	427.421
Amortizaciones otros activos	18	1.077.338	1.200.736
Provisiones, litigios, Indemnizaciones y Demandas		-	115.124
Diferencia en cambio de bancos en moneda extranjera		(310.494)	681.528
Utilidad por valoración de inversiones, neto	24	(42.914.078)	(63.566.550)
Utilidad por valoración derivados, neto		41.439.512	126.045.361
Intereses cartera de créditos	23	(497.057.916)	(430.391.868)
Gastos por intereses por depósitos y exigibilidades		297.241.414	249.767.964
Gastos por intereses por obligaciones financieras		37.903.983	45.502.754
Gastos por intereses por títulos de inversión en circulación		37.954.094	41.890.775
Cambios en activos y en pasivos operacionales:			
Inversiones negociables		19.658.846	29.298.998
Instrumentos financieros derivados		(46.930.927)	(58.343.925)
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		6.759.623	575.754.045
Cuentas por cobrar		(9.661.192)	(4.288.524)
Impuestos a las ganancias corriente neto		-	(1.860.503)
Impuesto diferido		(19.777.774)	(17.003.244)
Inversiones en circulación		(19.821.115)	(22.251.251)
Beneficios a empleados		6.084.949	5.586.268
Cuentas por pagar y otros pasivos		(7.668.416)	(2.979.204)
Impuesto pagado de renta		-	(12.077.786)
Intereses pagados		(53.090.965)	(57.963.975)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		\$ (208.015.454)	465.335.122

Continúa ...

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Flujos de Efectivo
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

Continuación

	Notas	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Actividades de inversión			
Adiciones de propiedades y equipo	15	(174.810)	(37.264)
Aumento propiedades de inversión	17	(259.142)	(425.490)
Adiciones de otros activos	18	(16.051)	(136.350)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		\$ (450.003)	(599.104)
Actividades de financiación			
Pagos de obligaciones financieras		(162.065.713)	(59.245.630)
Efecto por diferencia en cambio en obligaciones financieras		10.870.229	(82.721.742)
Aumento de captaciones		(214.905.378)	(452.842.962)
Pagos por capital contratos de arrendamiento		(329.003)	(112.190)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de Financiación		\$ (366.429.865)	(594.922.524)
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		(574.895.322)	(130.186.506)
Diferencia en cambio sobre el efectivo		310.494	(681.528)
Disminución neta de efectivo y equivalente al efectivo		\$ (574.584.828)	(130.868.034)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	9	1.431.619.711	1.033.518.547
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	9	\$ 857.034.883	902.650.513
Disponible Restringido	9	(3.662.845)	(1.266.337)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido		\$ 853.372.038	901.384.176

Véase las notas adjuntas que forman parte integral de los estados financieros.

Ingrid Catalina Giraldo Cardona
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408–T
(Ver certificación adjunta)

Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 –T
En representación de
Mazars Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del
15 de mayo de 2024)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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 S.A.S., sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Su principal accionista es el Grupo Bicentenario S.A.S. 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 613 a 31 de marzo de 2023 (632 en marzo de 2024).

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 30 de abril del presente año, según acta No. 426 se presentó la gestión financiera al 31 de marzo de 2024.

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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 2023.

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 2023.

4. Hechos relevantes

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a marzo 31 de marzo de 2024 estuvieron influenciadas por condiciones del entorno macroeconómico descritas a continuación:

Perspectivas de la Economía Mundial Proyecciones de crecimiento para 2024.

País/ Región	oct-23	ene-24	abr-24
Economías Desarrolladas	1,4	1,5	1,7
Estados Unidos	1,5	2,1	2,7
Zona euro	1,2	0,9	0,8
Economías Emergentes y en Desarrollo	4,8	5,2	5,2
China	4,2	4,6	4,6
América Latina y el Caribe	2,3	1,9	2
Balance global	3	3,1	3,2

Fuente: Fondo Monetario Internacional. Abril 2024.

Como se puede observar la estimación de crecimiento económico para 2024 es de 3.2% sobre el PIB, destacándose China con 4.6%, y una mejoría de Estados Unidos que pasó de un pronóstico del 2.1% al 2.7% entre las mediciones de enero a abril de 2024. Para el caso Colombia se pronostica un crecimiento para 2024 del 1.1%, superior al presentado en el 2023, que fue del 0.6% siendo este el crecimiento más bajo en lo corrido del siglo si se exceptúa 2020, el año en que la pandemia por COVID-19 afectó a todas las economías a nivel global.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

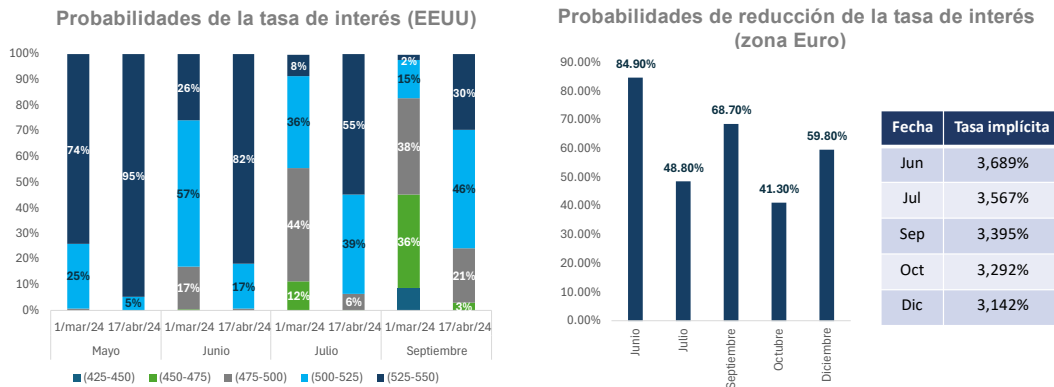
(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

Antes de esto, entre 2014 y 2019, la economía colombiana crecía a un ritmo saludable de 2,8% anual, y tras la crisis sanitaria, 2021 y 2022 fueron años de recuperación y crecimiento acelerado que no se pudo sostener en 2023.

Las altas tasas de interés y la persistente inflación, generalizada en todo el mundo, afectó los componentes de inversión, consumo de los hogares y exportaciones netas del país. Se espera que a partir de este año el país tienda a sus niveles de crecimiento de largo plazo.

Los bancos centrales de diversos países se han cautelosos en 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:

La Fed postergaría el inicio de su reducción de tasas hasta septiembre, mientras que el BCE lo haría hasta junio

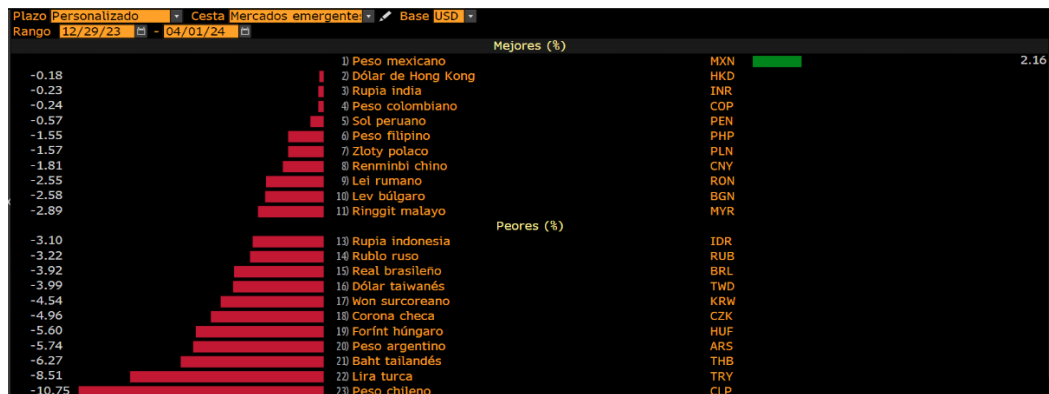


Fecha	Tasa implícita
Jun	3,689%
Jul	3,567%
Sep	3,395%
Oct	3,292%
Dic	3,142%

“Los datos recientes claramente no nos han dado mayor confianza y, en cambio, indican que es probable que tardemos más de lo esperado en lograr esa confianza”(Jerome Powell)

Fuente: Bloomberg, CME; elaborado por Findeter.

A continuación, se muestra la apreciación y/o depreciación de las monedas de mercados emergentes a nivel internacional donde muestra al peso colombiano dentro de las 4 mejores con menor depreciación, ha pasado de \$3.822.05 a \$3.975.74, es decir se ha depreciado \$153.69, que corresponde a 4.02% en el 1Q de 2024.

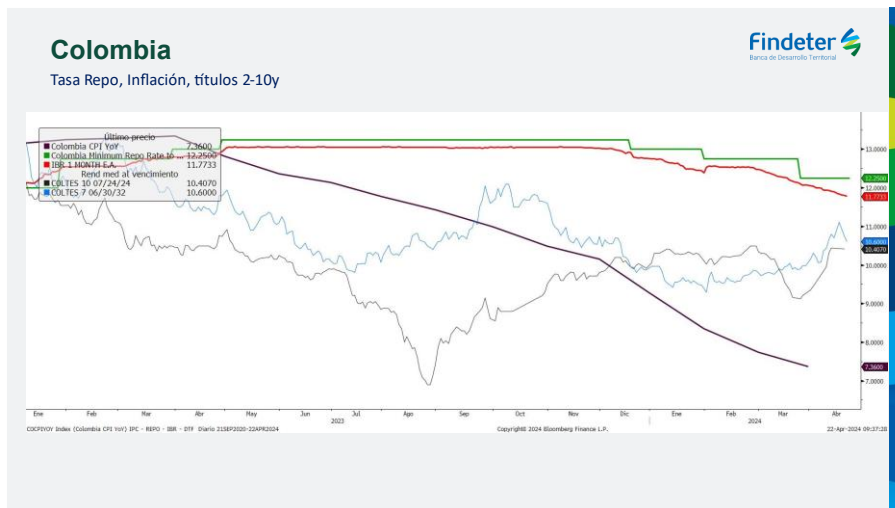


Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

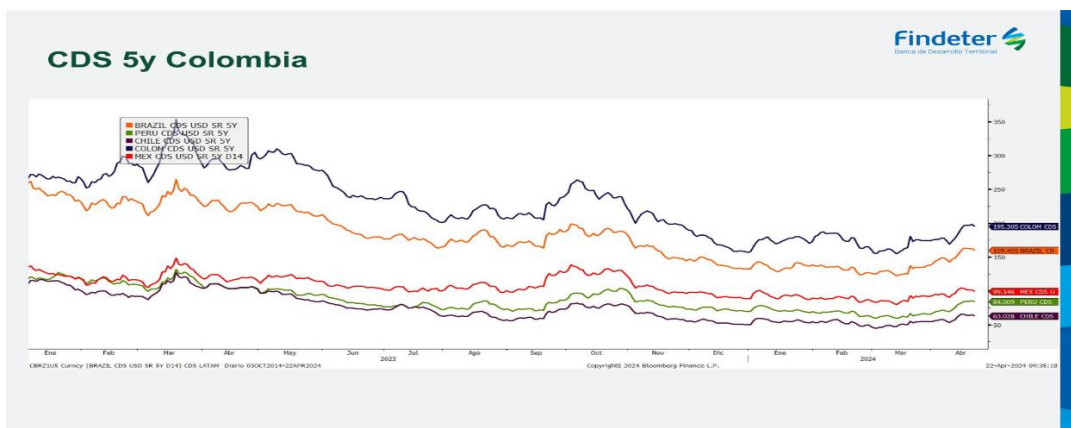
Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

El ciclo de expansión económica con la disminución de la tasa de la política monetaria del Banco de la república se ha transmitido en menor medida 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 el siguiente grafico se puede apreciar la evolución de los diferentes indicadores financieros en el último año, donde se resalta el comportamiento del IPC con niveles del último año de 7.36% con corte a marzo de 2024, con una caída significativa con el mismo mes de 2023 (13.34%), de 598 pb, llevando a una tasa real de 455 pb si comparamos el IPC con la tasa de política monetaria con corte a la misma fecha.



Por otra parte, los niveles de las tasas FED se correlacionan fuertemente con el riesgo de crédito soberano como se observa en el incremento de los niveles del Credit Default Swaps que para Colombia en el año 2024 continúa siendo el más alto de sus pares en Latinoamérica y está en 35.85 pb por encima de Brasil, lo cual impacta directo en el costo de la deuda, con 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 continúa superando a las de las economías comparables de la región:



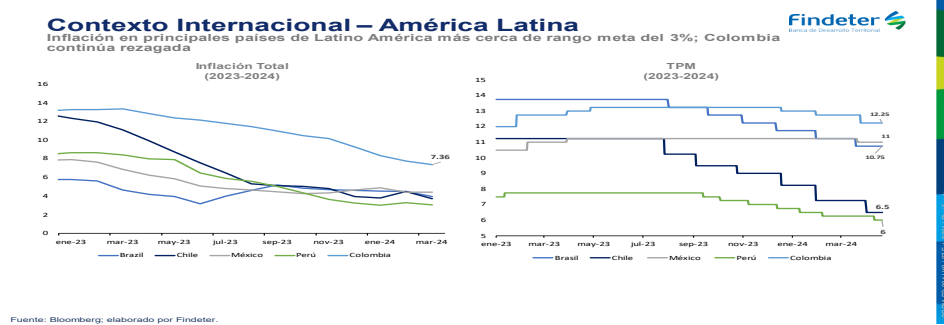
El Banco de la República en reunión de diciembre inició el ciclo de descenso en los niveles de la política de intervención monetaria con recortes de 25 pb la tasa de política monetaria estableciéndola en un 12.25%

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

E.A. desde el 26 de marzo de 2024, sin embargo, a pesar de estos recortes aún continúa rezagada comparada frente a sus pares de la región.



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:

a. Deterioro de Activos Financieros:

i. 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.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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

A 31 de marzo de 2024, 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 lo dispuesto en el Capítulo XXXI Sistema Integral de Administración de Riesgos SIAR de la Circular Básica Contable y Financiera, 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 el 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.

Las estimaciones respecto de las contingencias se basan en los criterios adoptados según NIIF, las cuales fueron establecidas según el numeral 7 de la Resolución 353 del 1 de noviembre de 2016 de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado el cual establece:

- a) Si la posibilidad de pérdida se califica como ALTA (más del 50%), el apoderado registra el valor de las pretensiones ajustado como provisión contable.
- b) Si la probabilidad de pérdida se califica MEDIA (Superior al 25% e inferior o igual al 59%), el apoderado registrará el valor "0" en el Sistema Único de Información Litigiosa del Estado y comunicará al área financiera el valor de las pretensiones ajustado para que sea registrado como cuenta de orden.
- c) Si la probabilidad de pérdida se califica como BAJA (entre 10% y el 25%), el apoderado registrará el valor "0" en el Sistema Único de Información Litigiosa del Estado y comunicará al área financiera el valor de las pretensiones ajustado para que sea registrado como cuenta de orden.
- d) Si la probabilidad de pérdida se califica como REMOTA (inferior al 10%), el apoderado registrará el valor "0" en el Sistema Único de Información Litigiosa del Estado. Dado que la probabilidad es remota, el área financiera no deberá registrar esta información.

iii. Impuesto a las Ganancias

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones fiscales complejas, a los cambios en las normas fiscales y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado impositivo y futuro. Dada la amplia gama de relaciones comerciales y a la naturaleza a lo largo del plazo y la complejidad de los acuerdos contractuales existente, las diferencias que surjan entre los resultados reales y las suposiciones efectuadas, o por las modificaciones futuras de tales suposiciones, podrían requerir ajustes futuros en los ingresos y gastos impositivos ya registrados.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

La Entidad calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de las autoridades fiscales colombianas. El importe de esas provisiones en varios factores como tales como la experiencia de inspecciones fiscales anteriores y en las diferentes interpretaciones acerca las regulaciones fiscales, realizadas por la entidad sujeta a impuesto y por la autoridad fiscal responsable. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en domicilio de la Entidad. Debido a que la Entidad considera remota la probabilidad de litigios de carácter fiscal y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12 Impuesto a las ganancias, el impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada y en el estado de resultados y otro resultado integral, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por la entidad fiscal al final del periodo sobre el cual se informa.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se reconocen para las consecuencias fiscales futuras atribuibles a diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos existentes en nuestros estados financieros y su respectiva base tributaria. Los impuestos diferidos sobre activos y pasivos se calculan con base en las tarifas estatutarias de impuestos que creemos serán aplicadas a nuestra renta gravable durante los años en los cuales las diferencias temporales entre los valores en libros se esperan sean recuperadas.

El importe en los libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión final en cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir, en la medida que sea probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejarán las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma como la entidad espera, al final de los periodos sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y sus pasivos.

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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

vi. Vida Útil de Propiedades

La entidad determina las vidas útiles estimadas y los cargos de depreciación correspondientes a las propiedades (inmuebles). La administración de la Entidad revisa periódicamente las vidas útiles y el cargo por depreciación.

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 2023. Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por los periodos de tres meses terminados en 31 de marzo de 2024 y 2023:

	<u>SERVICIOS FINANCIEROS</u>		<u>ASISTENCIA TÉCNICA</u>		<u>TOTAL</u>	
	<u>31 de marzo 2024</u>	<u>31 de diciembre 2023</u>	<u>31 de marzo 2024</u>	<u>31 de diciembre 2023</u>	<u>31 de marzo 2024</u>	<u>31 de diciembre 2023</u>
Activos	14.656.100.430	14.713.170.311	67.348.337	70.765.801	14.723.448.767	14.783.936.112
Pasivos	13.093.469.644	13.166.389.148	52.449.700	55.867.093	13.145.919.344	13.222.256.240

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

Segmentos sobre los que debe informarse

	<u>Servicios Financieros</u>		<u>Asistencia Técnica</u>		<u>Por los años terminados al</u>	
	<u>31 de marzo</u>	<u>31 de marzo</u>	<u>31 de marzo</u>	<u>31 de marzo</u>	<u>31 de marzo</u>	<u>31 de marzo</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	497.057.916	430.391.868	-	-	497.057.916	430.391.868
Utilidad por valoración de inversiones, neto	41.423.325	58.514.849	-	-	41.423.325	58.514.849
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	1.490.753	5.051.701	-	-	1.490.753	5.051.701
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(41.439.512)	(126.045.361)	-	-	(41.439.512)	(126.045.361)
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(373.099.491)	(337.161.493)	-	-	(373.099.491)	(337.161.493)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	(9.388.290)	83.892.750	-	-	(9.388.290)	83.892.750
Margen financiero, neto	116.044.701	114.644.313	-	-	116.044.701	114.644.314
Deterioro para cartera de crédito, neto	(27.690.048)	(1.613.856)	-	-	(27.690.048)	(1.613.856)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	-	(1.082.639)	(936.013)	(1.082.639)	(936.013)
Margen financiero, después de deterioro, neto	88.354.653	113.030.457	(1.082.639)	(936.013)	87.272.014	112.094.445
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	11.014.290	9.045.081	11.014.290	9.045.081
Ingresos por comisiones y otros servicios	346.231	1.095.966	-	-	346.231	1.095.966
Gastos por comisiones y otros servicios	(1.515.408)	(2.515.105)	(206.235)	(174.955)	(1.721.643)	(2.690.060)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	(1.169.177)	(1.419.139)	10.808.055	8.870.126	9.638.878	7.450.987
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	4.936.495	10.543.043	-	-	4.936.495	10.543.043
Otros gastos	(48.716.861)	(46.492.701)	(24.090.491)	(21.348.237)	(72.807.352)	(67.840.938)
Otros ingresos, neto	(43.780.366)	(35.949.658)	(24.090.491)	(21.348.237)	(67.870.857)	(57.297.895)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	43.405.110	75.661.660	(14.365.075)	(13.414.124)	29.040.035	62.247.537
Gasto por impuestos a las ganancias	(20.560.704)	(32.113.257)	6.804.638	5.693.388	(13.756.066)	(26.419.869)
Utilidad del ejercicio	22.844.406	43.548.403	(7.560.437)	(7.720.736)	15.283.969	35.827.668

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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.

9.1 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:

- a) 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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

- b) 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.

- c) 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 31 de marzo de 2024	Nivel de jerarquía			Valor razonable 31 diciembre de 2023	Nivel de jerarquía		
		1	2	3		1	2	3
Inversiones Negociables								
Títulos de deuda otras Entidades.Fras.	141.048.305	-	141.048.305	-	156.677.362	-	156.677.362	-
Títulos de deuda de Gobierno	216.305.987	216.305.987	-	-	175.830.783	175.830.783	-	-
Fondo de Capital Privado- Ashmore	29.943.227	-	-	29.943.227	29.371.399	-	-	29.371.399
Fondos de Inversión Colectiva	19.928.059	-	19.928.059	-	20.340.041	-	20.340.041	-
Disponibles para la venta								
Títulos de deuda de Gobierno	76.454.706	76.454.706	-	-	75.850.700	75.850.700	-	-
Acciones FNG	41.157.642	-	-	41.157.642	40.663.870	-	-	40.663.870
Forward de moneda	-	-	-	-	974.569	-	974.569	-
Total de Inversiones	524.837.926	292.760.693	160.976.364	71.100.869	499.708.724	251.681.483	177.991.972	70.035.269
Pasivos								
Forward de moneda	199.760.570	-	199.760.570	-	205.251.985	-	205.251.985	-
Garantías Financieras	18.860.932	-	-	18.860.932	21.880.492	-	-	21.880.492
Total pasivos	218.621.500	-	199.760.570	18.860.932	227.132.477	-	205.251.985	21.880.492

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

Para efectos de establecer los valores de revelación del Fondo de Capital Privado como Activo de Nivel 3, se procedió a establecer la serie histórica de la de posición de la inversión de los últimos 53 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	959.410.358.565.178
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	5.660.465.188.808.060
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	5.803.330.519.329.580
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	5.665.929.671.857.230
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	5.406.760.300.982.480
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	4.891.303.658.618.460
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	5.027.865.012.673.010
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	277.660.915.314.726
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	1.975.432.726.025.150
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	2.350.910.434.829.460
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	3.187.720.251.717.860
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	2.898.961.857.263.400
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	3.187.615.269.957.440
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	290.652.123.454.553
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	290.652.123.454.553
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	177.523.427.544.659
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	116.014.569.023.033
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	78.632.183.133.198
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	36.806.460.825.317
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	8.384.838.597.326
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	2.848.521.509.271
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	382.451.468.390
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	5.989.917.404.352
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	5.066.370.545.084
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	2.177.509.223.967
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	35.107.023.084.887
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	10.031.927.904.334
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	12.787.587.921.425
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	234.977.347.720
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	15.278.255.332.375
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	59.521.710.722.461
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	125.775.882.037.888
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	194.864.514.289.609
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	294.097.364.957.743
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	437.561.401.664.191
2022	Octubre	44.352.250	6.519.781	42.408.460.295.367
2022	Noviembre	44.994.773	6.614.232	12.428.271.695.737
2022	Diciembre	43.123.227	6.339.114	149.459.115.741.260
2023	Enero	43.871.658	6.449.134	76.496.562.475.103
2023	Febrero	44.898.343	6.600.056	15.789.782.184.665
2023	Marzo	42.573.454	6.258.298	218.477.823.823.887
2023	Abril	42.845.164	6.298.239	182.734.614.213.965
2023	Mayo	36.463.744	5.360.170	1.864.709.068.908.120
2023	Junio	36.973.313	5.435.077	1.665.743.590.176.870
2023	Julio	37.399.458	5.497.720	1.507.968.029.985.790
2023	Agosto	37.708.531	5.543.154	1.398.447.545.797.340
2023	Septiembre	33.836.128	4.973.911	3.068.813.612.910.580
2023	Octubre	29.234.786	4.297.513	5.896.156.939.850.700
2023	Noviembre	29.486.100	4.334.457	5.718.110.527.000.570
2023	Diciembre	29.371.399	4.317.596	5.799.032.853.187.400
2024	Enero	29.544.725	4.343.075	5.676.969.910.092.640
2024	Febrero	29.734.245	4.370.934	5.544.988.232.476.880
2024	Marzo	29.943.226	4.401.654	5.401.252.921.215.690
	Promedio	45.753.155	6.725.714	1.329.872

Desviación Estándar 1.342.598.981

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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 \$1.342.599, 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) =

$$\$-6.725.714 - \$1.342.599 = \$-8.068.313$$

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 marzo de 2024, 16.84% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de \$7.704.831

Findeter al 31 de marzo de 2024, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por \$ 29.943.226, cifra que equivale a tener una participación de 12.84% y contar con 916.367.03 unidades, sobre el total del Fondo.

Fondo de Capital Privado Ashmore- inversión	Saldo
31 de marzo de 2024	\$ 29.943.226
31 de diciembre de 2023	29.371.399
Variación	\$ 571.827

A 31 de marzo de 2024, el fondo de capital privado generó una utilidad neta por valoración de \$571.827.

Fondo de Capital Privado Ashmore	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Ingreso por Valoración	\$ 641.994	\$6.923.243
Gasto por valoración	70.167	6.734.839
Neto Valoración	\$ 571.827	\$ 188.404

La valoración del Fondo es reportada por un tercero independiente de acuerdo con lo establecido en el reglamento del Fondo. Las variables de valoración se presentan en el siguiente cuadro:

Tipo	Técnica de Valoración	Información Significativa no Observable	Interrelación entre la información no observable significativa y medición del valor razonable
Consideración Contingente	La valoración de las empresas que hacen parte del Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia FCP-I se realiza a	La principal Información significativa no observable corresponde a: 1. Los ingresos estimados para el periodo de valoración	El valor de la unidad estimado puede aumentar o disminuir así:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

	través de las metodologías Flujo de Caja descontados y Avalúo de Activos	2. La estructura de pricing y costos de las compañías 3. El costo promedio ponderado de capital utilizado para descontar los flujos futuros 4. El nivel de gastos administrativos de ventas 5. Las políticas de administración de capital de trabajo utilizadas en la proyección 6. La estructura de balance utilizada en la proyección 7. La política de dividendos de cada una de las compañías 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 de negocio	1. Los supuestos de ingresos proyectados se cumplen 2. Si hay un efectivo control de costos y gastos en cada compañía 3. Si se incrementan o disminuyen los requerimientos de capital de trabajo 4. Si la política de dividendos e modificada sustancialmente 5. Si la tasa de descuento usada para descontar los flujos de caja libre aumenta o disminuye
--	--	---	--

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable no presentaron transferencias de jerarquía de valor al corte del 31 de marzo de 2024 frente a 31 de diciembre de 2023.

9.2 Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:

Al 31 de marzo de 2024, 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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:

	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		Nivel Jerarquía
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos					
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	\$ 12.803.545.684	12.645.620.246	12.326.019.892	12.308.604.600	3
Activos financieros de inversión (*)	16.708.304	24.226.959	17.864.078	17.376.539	3
Total activos financieros	12.820.253.988	2.669.847.206	12.343.883.970	12.325.981.139	
Pasivos					
Certificados de Depósito a Término	6.577.448.887	8.781.729.613	8.643.321.844	8.613.580.951	3
Títulos de inversión en circulación	1.601.661.293	1.596.285.409	1.584.337.225	1.585.119.803	3
Obligaciones financieras	3.044.443.909	2.536.490.260	2.717.244.911	2.608.152.092	3
Total pasivos	\$ 11.223.554.089	12.914.505.282	12.944.903.980	12.806.852.846	

(*) Los activos financieros de inversión, corresponde a títulos remanentes del proceso de titularización de cartera, efectuado por Findeter, los cuales fueron adquiridos y están registrados a costo amortizado.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

10. Efectivo y equivalentes de efectivo

El siguiente cuadro corresponde a las calificaciones Bancarias, de las entidades financieras donde Findeter posee el saldo del efectivo y sus equivalentes, a 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Banco	Calificación de riesgo	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Banco de Bogotá S.A.	AAA	\$ 3.908.056	\$ 3.714.611
Banco Popular S.A.	AAA	10.969.589	1.976.848
Bancolombia S.A.	AAA	26.732.394	12.232.169
Banco GNB Sudameris	AA+	316.748	246.500
BBVA Colombia S.A.	AAA	252.675.625	512.753.299
Banco Santander S.A.	AAA	1.045.851	1.016.461
Banco Itaú S.A.	AAA	270.747.629	91.594.516
Banco de occidente S.A.	AAA	198.224	340.088
Davivienda S.A.	AAA	3.043.786	2.109.511
Banco Caja Social S.A.	AAA	53.085.880	51.507.683
Banco AV Villas S.A.	AAA	122.071	122.068
Banco Scotiabank Colpatría S.A.	AAA	1.131.282	929.009
Corficolombiana	AAA	60.104.757	439.787.114
Banco de la República	Riesgo País	37.047.892	62.172.081
Bancos Moneda extranjera	BBB	109	479.043
Caja Menor	Sin calificación	33.328	30.961
Interbancarios (1)	AAA	132.208.817	240.922.083
Efectivo Restringido (2)	AAA	3.662.845	9.685.666
		\$ 857.034.883	\$ 1.431.619.711

No existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, excepto por la pignoración sobre los recursos del Banco de la República por \$37.047.892. Ver Nota 28 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones; no obstante, no existe restricción sobre su uso.

(1) A 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por \$132.208.817 y \$240.922.083 respectivamente, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

Información a 31 de marzo de 2024

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	11,39%	\$ 132.208.817	3/04/2023	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
Total		\$ 132.208.817			

Información a 31 de diciembre de 2023

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	12,05%	\$ 240.922.083	02/01/2024	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
Total		\$ 240.922.083			

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

- (2) Corresponde a los saldos de efectivo al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, registrados en el Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$3.487.120 y \$9.514.818, y Fondo de Pre- inversión por \$175.725 y \$170.848, respectivamente, para un total de \$3.662.845 y \$9.685.666.

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

11. Activos financieros de inversión y derivados

La siguiente tabla muestra los saldos y las calificaciones de las contrapartes de los títulos que componen el portafolio de Findeter, con corte a 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Emisor	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023	Calificación
Banco de Comercio Exterior	3.066.900	3.096.420	AAA
Banco de Bogotá	22.684.145	23.827.900	AAA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	25.895.915	18.716.015	AAA
Banco Popular	17.275.535	17.309.605	AAA
Banco Davivienda	8.209.610	19.385.039	AAA
Banco Colpatría Red Multibanca S. A	4.609.875	4.613.460	AAA
Banco Comercial AV Villas	4.673.970	4.704.705	AAA
Banco de Occidente	5.081.395	6.085.005	AAA
Corficolombiana S.A.	13.600.980	13.578.660	AAA
Bancolombia S.A.	31.937.210	32.070.625	AAA
Ministerio de Hacienda de Crédito Público	225.617.648	195.833.447	BB+
CMR Falabella S.A. Cia. Fin. Cial.	2.039.310	2.033.710	AA
Fondo de Inversión Colectiva Fiduprevisora	19.928.059	20.340.040	AAA
FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1	29.943.227	29.371.399	No registra
Titularizadora Colombia S.A.	17.060.143	18.308.150	AAA
Enertolima S.A. E.S.P.	100	100	No registra
Fondo Nacional de Garantías S. A	41.157.442	40.663.670	AAA
Ecopetrol	100	100	AAA
RCI Colombia S.A. Compañía de Financiamiento	1.621.620	1.635.615	AAA
Banco Santander de Negocios Colombia S.A.	-	10.151.100	AAA
Banco de la República	67.143.046	55.848.036	AAA
	541.546.230	517.572.801	

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

El portafolio de inversiones de Findeter, se clasifica en:

	31 de marzo de de 2024	31 de diciembre de de 2023
Inversiones Negociables	\$ 413.645.336	\$ 382.219.584
Inversiones al Vencimiento	16.708.304	17.864.078
Inversiones Disponibles para la venta	111.192.590	116.514.570
Instrumentos derivados	-	974.569
	\$ 541.546.230	\$ 517.572.801

En la actualidad no existe restriccion sobre el portafolio de Findeter, las inversiones del Fondo nacional de garantias y el fondo de preinversión, son administradas y manejadas en los fondos para el giro ordinario de los mismos.

12. Cartera de créditos y operaciones de leasing financiero, neto

La cuenta de activos financieros por cartera de créditos en el balance se muestra clasificada por cartera comercial, vivienda y consumo, teniendo en cuenta que esta es la clasificación adoptada por la Superintendencia Financiera en el Catálogo Único de Información Financiera "CUIF", se presentan los saldos de la cartera de acuerdo con las modalidades en el siguiente detalle de clasificación:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Préstamos ordinarios (1)	\$ 9.314.889.006	\$ 8.805.407.919
Prestamos Crédito Directo	3.330.049.335	3.343.372.162
Cartera vivienda (empleados y exempleados)	93.537.754	89.706.135
Cartera consumo (empleados y exempleados)	6.875.533	7.342.161
Cuentas por cobrar intereses	179.885.327	174.192.880
Subtotal	\$ 12.925.236.955	\$ 12.420.021.257
Deterioro	(121.691.271)	(94.001.365)
Total	\$ 12.803.545.684	\$ 12.326.019.892

El siguiente es el movimiento del deterioro de la cartera de créditos

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Recuperaciones Capital	\$ 2.515.556	\$ 2.355.366
Cargos Capital (2)	(29.756.738)	(3.299.672)
Recuperaciones Intereses	454.697	261.996
Cargos Intereses	(903.421)	(931.546)
Neto deterioro cartera	\$ (27.689.906)	\$ (1.613.856)

(1). El incremento obedece a los desembolsos efectuados durante el primer trimestre 2024 por \$1.384.613.120

(2). Este incremento obedece a la recalificación de riesgo crediticio de intermediarios financieros.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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

Las cuentas por cobrar a 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 eran, \$144.397.524 y \$135.908.245, para un incremento de \$8.489.279, derivados principalmente de la variación de los impuestos de \$19.777.773.

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

	31 de diciembre de 2022	Cargos	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2023	Cargos	31 de marzo de 2024
Otros	\$ 62.919	-	62.919	\$ 62.919	-	\$ 62.919
Asistencia técnica	2.100.131	936.013	3.036.144	1.598.888	1.082.639	2.681.527
	\$ 2.163.050	\$ 936.013	\$ 3.099.063	\$ 1.661.807	\$ 1.082.639	\$ 2.744.446
Neto Deterioro			\$ 936.013			\$ 1.082.639

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 31 de marzo de 2024 fue de 47.4% (Período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2023, 42.4%).

- El incremento en la tasa efectiva de tributación de 4.9 puntos porcentuales de un periodo a otro, se origina principalmente por los siguientes factores:
- Por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2023, el efecto de los gastos no deducibles representó el 6.9% de la utilidad registrada a ese periodo; en tanto para el trimestre terminado a 31 de marzo de la actual vigencia, tal efecto representó el 4.5%, lo que generó una disminución comprada en cada periodo del (2.4%).
- Para el primer trimestre de 2024, el comportamiento de la tasa efectiva por diferencial de tasas empleadas en la constitución de impuestos diferidos versus la tasa nominal del año gravable anterior fue menor frente al mismo trimestre del año 2023. Esta situación generó un aumento de tasa efectiva comparativa de 7,1 puntos porcentuales.

Saldo activo por Impuesto Corriente

	31 de marzo de 2024
Gasto por impuesto de renta y sobretasa	13.295.817
- Saldo a favor renta 2023	(140.583.204)
- Retenciones en la fuente aplicadas	(19.777.773)
Saldo Activo	147.065.160

Saldo Neto por impuesto Diferido.

Denominación	31 de diciembre de 2023	P&G	ORI	31 de marzo de 2024
DTA	211.026.857	(1.961.585)	(78.549)	208.986.723
DTL	(21.607.814)	1.501.336	(74.066)	(20.180.544)
	189.419.043	(460.249)	(152.615)	188.806.179

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

15. Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de propiedad y equipo:

	31 diciembre de 2023	Adiciones	Depreciación	31 de marzo de 2024
Terrenos (revaluado)	\$ 8.600.144	-	-	\$ 8.600.144
Edificios y construcciones (revaluado)	23.630.747	-	(79.865)	23.550.882
Muebles, enseres y equipo de oficina	127.106	6.360	(10.287)	123.179
Vehículos	454	-	(72)	382
Equipo informático	359.470	168.450	(73.453)	454.467
	\$ 32.717.921	\$174.810	\$(163.677)	\$ 32.729.054

	31 diciembre de 2022	Adiciones	Depreciación	31 de marzo de 2023
Terrenos (revaluado)	\$ 7.992.600	-	-	\$ 7.992.600
Edificios y construcciones (revaluado)	22.518.678	-	(75.081)	22.443.597
Muebles, enseres y equipo de oficina	194.576	2.687	(24.406)	172.857
Vehículos	740	-	(72)	668
Equipo informático	523.557	34.577	(58.294)	499.840
	\$ 31.230.151	\$37.264	\$(157.853)	\$ 31.109.562

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

A continuación, se presenta el reconocimiento efectuado en los estados financieros de Findeter para la vigencia 2024 con corte al mes de marzo, derivada de la aplicación de NIIF 16:

Movimiento del Activo por derecho de uso	31 de marzo de 2024	31 diciembre de 2023
Activos por derecho de uso	766.708	330.032
Ajuste recálculo derechos de Uso en la vigencia	-	1.241.275
Depreciación lineal derecho de uso en la vigencia	(328.589)	(804.599)
Saldo Derecho de uso	438.119	766.708

Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	31 de marzo de 2024	31 diciembre de 2023
Pasivos por arrendamiento a 31 dic. Anterior	785.572	337.035
Ajuste Pasivo Arrendamientos de la vigencia	-	1.241.275
Pagos de Capital Pasivo en la vigencia	(329.003)	(792.738)
Saldo Pasivo por arrendamiento	456.569	785.572

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

17. Activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles, con corte a 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31 de diciembre de 2023	Adquisición/ Adiciones	Amortización	31 de marzo de 2024
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 3.852.421	259.142	(640.511)	\$ 3.471.052
Activo intangible Neto	\$ 3.852.421	\$259.142	\$(640.511)	\$ 3.471.052
	31 de diciembre de 2022	Adquisición/ Adiciones	Amortización	31 de marzo de 2023
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 2.449.655	425.490	(427.421)	\$ 2.447.724
Activo intangible Neto	\$ 2.449.655	\$425.490	\$(427.421)	\$ 2.447.724

18. Otros activos, neto

El siguiente es el detalle de otros activos, con corte a 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31 de diciembre de 2023	Adquisición/ Adiciones	Amortización	31 de marzo de 2024
Seguros	\$ 4.201.643	16.051	(1.077.338)	\$ 3.140.356
Otros	2.100	-	-	2.100
Otros Activos Neto	\$ 4.203.743	\$ 16.051	\$(1.077.338)	\$ 3.142.456
	31 de diciembre de 2022	Adquisición/ Adiciones	Amortización	31 de marzo de 2023
Seguros	\$ 4.492.286	136.350	(1.200.738)	\$ 3.427.898
Otros	2.100	-	-	2.100
Otros Activos Neto	\$ 4.494.386	\$136.350	\$(1.200.738)	\$ 3.429.998

19. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	31 de diciembre de 2023	Recuperaciones	31 de marzo de 2024
Reserva técnica FNG	\$ 12.882.446	(3.019.560)	\$ 9.862.886
Reserva Bonos de Agua	8.998.046	-	8.998.046
	\$ 21.880.492	\$(3.019.560)	\$ 18.860.932

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

	31 de diciembre de 2022	Recuperaciones	31 de marzo de 2023
Reserva técnica FNG	\$ 20.971.238	(2.435.669)	\$ 18.535.569
Reserva Bonos de Agua	10.951.109	-	10.951.109
Saldo al 31 de marzo de 2023	\$ 31.922.347	\$ (2.435.669)	\$ 29.486.678

El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de \$3.019.560, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas establecidos en Fondo.

20. Provisiones

Al 31 de marzo de 2024 existen 148 procesos en contra de Findeter de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, no se encuentra ningún proceso provisionado que se pueda calificar según NIC 37 como probable.

Al 31 de marzo de 2024, 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:

Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	31 de marzo de 2024	31 diciembre de 2023
Número de acciones suscritas y pagadas	12.223.852	12.223.852
Capital suscrito y pagado	\$ 1.222.385.200	\$ 1.222.385.200
Dividendos decretados	2.392	2.392
	<u>\$ 1.222.387.592</u>	<u>\$ 1.222.387.592</u>

Durante la Asamblea General de Accionistas de fecha 19 de marzo de 2024, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de \$78.165.354. El trámite legal surtirá efectos en el mes de mayo de 2024. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

APLICACIÓN DE EXCEDENTES FINANCIEROS AÑO 2023	
CONCEPTOS	Monto
TOTAL UTILIDAD DEL EJERCICIO	165.937.078
RESERVA LEGAL	(16.593.708)
UTILIDAD DISPONIBLE 2023	149.343.370
Se recomienda a la Asamblea General de Accionistas de:	
1) Capitalización de las Reservas Ocasionales utilizadas en el año 2023.	889.547
2) Capitalización de los Excedentes del 2023	149.343.370
3) Constitución de Reserva Ocasional- Fondo Transformando Regiones Utilidades 2023	(50.000.000)
4) Constitución de Reserva Ocasional- Fondo Para Inclusión Financiera Utilidades 2023	(10.000.000)
TOTAL DE APLICACIÓN DE EXCEDENTES Y MOVIMIENTO DE RESERVAS	90.232.917

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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

22. Otros resultados integrales- ORI

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2023, \$52.791.982 y \$52.226.399, presentando una variación por \$565.582, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por \$718.197, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por (\$152.615).

23. Ingresos de cartera

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, los saldos de ingresos derivados de la cartera de crédito eran \$497.057.916 y \$430.391.868 respectivamente, presentando una variación de \$66.666.048, este incremento obedece principalmente por el aumento de la cartera neta en \$1.803.860.889.

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

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 el saldo de la valoración de inversiones era \$42.914.078 y \$63.566.550 respectivamente, presentando un aumento en la pérdida por valor de \$-20.652.472, 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 8.902%

25. Gastos operacionales intereses

25.1 Intereses certificado de depósito a término

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el saldo de los intereses de certificado de depósitos a término era \$297.241.414 y \$249.767.964 respectivamente, los cuales presentan un incremento por valor de \$47.473.450, derivado del aumento del pasivo en \$1.895.145.000.

25-2 Intereses obligaciones financieras

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el saldo de los intereses de las obligaciones financieras era \$37.903.983 y \$45.502.754, sufriendo una variación de \$7.598.771, generados principalmente en la variación de las tasas, que afectan los créditos BID.

26. Ingresos de asistencia técnica, comisiones y otros servicios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, ingresos reconocidos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron una variación de \$1.219.474, pasando de \$10.141.047 a \$11.360.520, el cual se detalla a continuación de acuerdo con el servicio prestado:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

Asistencia Técnica (1)	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Desarrollo Territorial-Vivienda	\$ 1.529.380	\$ 2.243.153
Medio Ambiente -Aguas	3.521.498	2.623.607
Infraestructura	4.248.348	3.922.159
Transporte y Movilidad	1.705.064	-
Otros	-	256.162
	\$ 11.004.290	\$ 9.045.081
	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Comisiones y Otros Servicios		
Garantías Bonos de agua	\$ 387.055	\$ 529.053
Comisiones Fondo Nacional de Garantías	15.759	59.428
Comisiones Disponibilidad	9.379	503.134
Comisión Insfopal	176	4.351
Consultoría	(66.138)	-
	\$ 346.231	\$ 1.095.966
	\$ 11.360.521	\$ 10.141.047

(1) El Aumento de \$1.969.209 en el reconocimiento de los ingresos de asistencia técnica, pasando de (\$9.045.081 en 2023 a \$11.014.290 en 2024), como producto de los mayores ingresos generados en las diferentes gerencias, así como también en la nueva línea transporte y movilidad la cual facturo \$1.705.064.

27. Otros ingresos y otros gastos

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, los otros ingresos registraron un saldo por \$4.936.495 y \$10.543.043, respectivamente, presentando una disminución de \$5.606.548, generado principalmente por el ajuste en la vigencia 2023 del CDT tasa 0.

Los otros gastos, presentaron un incremento por \$11.376.827, generado principalmente por la variación de los siguientes rubros: gastos de personal por \$5.940.454, Impuestos de industria y comercio y Gravamen a los Movimientos Financieros por \$2.261.026, así como el aumento de servicios profesionales y asesorías derivados de la ejecución de nuevos proyectos y demás gastos por (\$3.175.347).

El incremento del gasto personal se deriva, del aumento salarial de 2024 de 12%, 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:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Pignoración créditos BID (1)	\$ 37.047.892	\$ 62.172.081
Por litigios (pretensiones) (2)	16.419.305	21.807.158
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.146.661.850	1.122.304.460
Intereses créditos suspendidos (4)	1.356.128	1.315.212
	\$1.201.485.175	\$ 1.207.598.911

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

(1) Pignoración créditos BID

Findeter suscribió los Contratos de Préstamos con el BID, crédito 1967 de 2008, 2314 de 2010, 2768 de 2012, 3392 de 2015, 3596 de 2016 y 3842 de 2019, sobre los que se constituyeron a favor de la Nación, contratos de contragarantías en el que se pignoran los ingresos que reciba FINDETER por concepto del recaudo de cartera de redescuento abonado directamente en la Cuenta de Depósito No.65812166 del Banco de la República, tales ingresos deben cubrir el 120% del valor del servicio semestral de la deuda del Contrato de Empréstito.

Saldo cuenta CUD 31 de marzo de 2023	Valor a cubrir COP 31 de marzo de 2023	Cubrimiento 120%
\$ 37.047.892	\$ 30.486.159	121%

(2) Corresponde a las pretensiones de los procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 31 de marzo de 2024 suman 148 procesos, entre los que existen, 53 procesos laborales, 3 procesos civiles y 92 administrativos, cuya evaluación de pérdida es considerada de riesgo medio y bajo, la cual se revela con el valor de las pretensiones indexadas de los demandantes, lo que sustenta realmente la posible contingencia.

(3) Los compromisos derivados de los créditos aprobados no desembolsados son producto de los contratos con clientes, en tal sentido se determina que los saldos pendientes de crédito no usados, no necesariamente representan futuros requerimientos de caja porque dichos cupos pueden expirar y no ser usados total o parcialmente, pero son reconocidos en las cuentas contingentes como posibles requerimientos de capital.

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

Entidad bancaria	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Créditos Aprobados - Crédito Directo	1.146.661.850	1.122.304.460
	\$1.146.661.850	\$ 1.122.304.460

(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 31 de marzo de 2024 existen 15 (17 en 2023) créditos generando estos intereses, de los cuales 9 son en la modalidad de vivienda (8 en 2023), 6 de consumo (8 en 2022).

(5) Cesión Participación Enterritorio S. A.

De acuerdo con lo estipulado en el párrafo 1 del artículo 10 del Decreto 1962 de 2023, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito público, Findeter funge como accionista de la empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A., con un total de 5.068.623 acciones, las cuales se encuentran en proceso de formalización por parte de la entidad emisora.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

29. 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:

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

	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de marzo de 2023</u>
Honorarios de Junta Directiva	\$ 193.131	\$ 111.639
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	1.165.064	893.527
	<u>\$1.358.195</u>	<u>\$1.005.165</u>

- b) Al 31 de marzo de 2024 y 2023, Findeter registra saldos de la cartera de créditos con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de marzo de 2023</u>
Cartera de Créditos	\$4.730.182	\$ 3.986.590

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

- c) 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 31 de marzo de 2024 y 2023, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario S.A.S, identificando su clase:

Saldos al 31 de marzo de 2024							
Concepto	Banco Agrario	Financiera de Desarrollo Nacional	Fondo Nacional del Ahorro	Fondo Nacional de Garantías	Positiva	Fiduciaria La Previsora	Total
Bancos	-	-	-	3.487.120	-	175.725	3.662.845
Inversiones	-	-	-	160.395.023	-	19.928.059	180.323.082
Cartera	14.609.869	215.390.346	-	-	-	-	230.000.215
Cuentas por cobrar	12.641	978.649	-	209.020	-	1.916.153	3.116.463
Cuentas por pagar	-	-	-	251.851	-	504.031	755.882
Ingresos	511.638	11.032.377	-	8.698.954	-	2.373.160	22.616.129
Gastos	-	-	-	3.416.858	413.276	14.521	3.844.655

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

Saldos a 31 de marzo de 2023									
Concepto	Banco Agrario	Financiera de desarrollo nacional	Fondo Nacional del Ahorro	Fondo Nacional de Garantías	Positiva	Finagro	Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial	Fiduciaria La Previsora	Total
Bancos	-	-	-	1.109.192	-	-	-	157.145	1.266.337
Inversiones	-	-	-	146.872.265	-	-	-	1.980.186	148.852.451
Cartera	21.465.978	358.179.171	-	-	-	-	-	-	379.645.148
Cuentas por cobrar	409.141	10.689.723	-	894.365	-	-	-	-	11.993.229
Títulos emitidos	-	-	55.000.000	90.000.000	20.000.000	97.835.000	-	10.000.000	272.835.000
Cuentas por pagar	-	-	204.218	19.931.038	-	-	-	7.345.313	27.480.569
Ingresos	695.660	13.112.448	-	10.366.407	-	-	-	-	24.174.515
Gastos	-	-	-	3.029.912	333.290	-	-	-	3.363.202

30. Hechos subsecuentes

Entre el 31 de marzo de 2024 y el 15 de mayo de 2024, 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 30 de abril de 2024. Los resultados financieros fueron presentados a la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el Acta No. 426, de fecha 30 de abril de 2024.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Certificación de los Estados Financieros

15 de mayo de 2024

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que para la emisión de los estados de situación financiera al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, y de estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo, por los periodos de un año terminados en esas fechas, y que conforme al reglamento se ponen a disposición de los Accionistas y de terceros, y se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.

Ingrid Catalina Giraldo Cardona
Representante Legal

José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408–T