PROSPECTO DE INFORMACIÓN

Prospecto de Información – Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.- Findeter S.A.

Octubre de 2026

CONFIDENCIAL

Información General del Emisor

Razón Social del Emisor……	*Financiera de Desarrollo Territorial S.A. / Findeter S.A.*
NIT……	*800.096.329-1*
Domicilio……	*Bogotá, D.C. - Colombia*
Dirección Oficina Principal……	*Calle 103 No. 19-20 en la ciudad de Bogotá, D.C.*
Página Web	*https://www.findeter.gov.co/relacion-con-inversionistas*
Actividad Principal……	*Promoción del desarrollo regional y urbano mediante la financiación y asesoría en lo referente a diseño, ejecución y administración de proyectos o programas de inversión. Así como la realización de operaciones de crédito a través de redescuento y crédito directo, con sujeción a los requisitos y limitaciones de la ley colombiana.*

Información General de la Oferta Pública de Bonos Ordinarios

MERCADO OBJETIVO:	***Mercado Principal.***
CLASE DE VALOR OFRECIDO:	***Bonos Ordinarios, (los "Bonos")***
LEY DE CIRCULACIÓN:	***A la orden***
VALOR NOMINAL:	***Es de un millón de Pesos Colombianos (COP1.000.000) cada uno para las Series A, B, C, D y E.***
PRECIO DE SUSCRIPCIÓN:	***Ver numeral 1.2.4. del Capítulo 1 del presente Prospecto.***
CANTIDAD DE BONOS OFRECIDOS:	***Ver numeral 1.2.2. del Capítulo 1 del presente Prospecto***
NÚMERO DE SERIES:	***Cinco (5) series: A, B, C, D y E.***
PLAZO DE VENCIMIENTO:	***Todas las series contarán con plazos de redención entre dieciocho (18) meses y diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión.***
MODALIDAD DE LA OFERTA:	***La Oferta Pública de los Bonos se realizará por medio de la modalidad estandarizada.***
MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN:	***Los Bonos estarán inscritos de manera automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores ("RNVE") bajo modalidad estandarizada.***
VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA:	***Ver numeral 3.1.1 del Capítulo 3 del presente Prospecto.***
VIGENCIA DE LA OFERTA	***La vigencia de la oferta de la Emisión o de cada uno de los Lotes que conformen la Emisión, será la que el Emisor estipule en el Aviso de Oferta Pública.***
PLAZO DE COLOCACIÓN DE LA EMISIÓN:	***Se definirá en el respectivo Aviso de Oferta Pública.***
INVERSIÓN MÍNIMA:	***Es de diez (10) Bonos, es decir, diez millones de Pesos Colombianos (COP10.000.000).***
TASA MÁXIMA DE INTERÉS:	***Los Bonos ofrecerán un rendimiento según la Serie bajo la cual sean emitidos.*** ***La Tasa Máxima de Interés para cada Serie y sub-serie que se ofrezca será anunciada en el Aviso de Oferta Pública o en un boletín informativo publicado por la bvc antes del inicio de la***

CONFIDENCIAL

	colocación, según lo determine el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública. En todo caso, dicha tasa máxima deberá ser igual o inferior al rendimiento máximo aprobado en el Reglamento. ***Así mismo, se tendrán en cuenta los lineamientos establecidos en la Resolución Externa 9 de 1995 de la Junta Directiva del Banco de la República, "por la cual se fijan las características financieras de los títulos en moneda legal que emita la Financiera de Desarrollo Territorial S.A., Findeter" o cualquiera que la sustituya, modifique o adicione.***
MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN	***Trescientos mil millones de Pesos Colombianos ($300.000.000.000)***
DERECHOS QUE INCORPORAN LOS TÍTULOS	***Ver numeral 1.1.2. del Capítulo 1 del presente Prospecto.***
AMORTIZACIÓN DE CAPITAL:	***Ver numeral 2.6 del Capítulo 2 del presente Prospecto.***
CALIFICACIÓN:	***En los términos del numeral 2 del artículo 2.22.1.1.4. del Decreto 2555 de 2010 ("Decreto 2555"), los Bonos objeto de la Emisión no requerirán de Calificación al ser emitidos por un establecimiento de crédito que cuenta con una calificación de Emisor vigente. La calificación de Findeter se encuentra disponible en el siguiente enlace: https://www.findeter.gov.co/relacion-con-inversionistas/calaficaciones-de-riesgo.*** ***Lo anterior, sin perjuicio de que Findeter en el Aviso de Oferta Pública provea al mercado una calificación de los Bonos de manera voluntaria.***
REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS:	***El Representante Legal de Tenedores de Bonos para la Emisión será: Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria.***
AGENTE LÍDER COLOCADOR	***El Agente Líder Colocador para la Emisión será Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A.***
AGENTE ESTRUCTURADOR	***El Agente Estructurador para la Emisión será Findeter.***
DESTINATARIOS DE LA OFERTA:	***Los Bonos tendrán como destinatarios al público inversionista en general, incluidas las sociedades administradoras de***

CONFIDENCIAL

	fondos de pensiones y cesantías, y los fondos administrados por éstas.
COMISIONES Y GASTOS CONEXOS PARA LOS SUSCRIPTORES:	***Los Tenedores de Bonos no tendrán que pagar comisiones ni otros gastos conexos para la suscripción de los Bonos en el Mercado Primario, sin perjuicio de las obligaciones tributarias aplicables a cada inversionista.***
BOLSA DE VALORES:	***Los Bonos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia ("bvc").***
MECANISMO DE COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN	***La bvc estará encargada de realizar la adjudicación de los Bonos mediante el mecanismo de colocación y adjudicación escogido por Findeter (Demanda en Firme, Subasta Holandesa, Construcción del Libro de Ofertas).***
ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN:	***La Emisión de Bonos será totalmente desmaterializada y depositada en el Depósito Centralizado de Valores - Deceval para su administración y custodia.*** ***En consecuencia, los adquirientes de los Bonos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos emitidos, y no habrá lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los Bonos.***
GARANTÍAS	***Ver numeral 1.8 del Capítulo 1 del presente Prospecto***

La información financiera contenida en este Prospecto se encuentra actualizada al 30 de junio de 2026, sólo algunos datos administrativos, en los casos que se indique expresamente, se entenderá de una fecha diferente. A partir del 14 de agosto de 2026, la información financiera y toda la Información Relevante se encuentra a disposición de los interesados en el RNVE y/o podrá ser consultada en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia (www.superfinanciera.gov.co), y en la sección de Relación con Inversionistas de Findeter (http://www.FINDETER.gov.co/publicaciones/relacion_con_inversionistas_new_pub). Los Tenedores de Bonos no deberán asumir que la información contenida en este Prospecto corresponde a una fecha diferente a la indicada en la portada del mismo.

El Emisor cuenta con un Código de Buen Gobierno aprobado por la Junta Directiva, según consta en el Acta número 458 del 28 de julio de 2026, el cual fue actualizado a los más altos estándares de buenas prácticas de gobierno corporativo y cumple con los requisitos establecidos por las normas vigentes para el efecto. El documento se encuentra a disposición de todos los Tenedores de Bonos y público en general en la página web del Emisor (www.FINDETER.gov.co).

Findeter, en su calidad de emisor de valores, y en cumplimiento de la Parte III, Título I, Capítulo V de la Circular Externa No. 006 del 2025 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia ("SFC") (la "CBJ"), publica en su página web la encuesta sobre la adopción del Código de Mejores Prácticas Corporativas de Colombia (el "Código País"), debidamente diligenciada y remitida a la

SFC. La encuesta refleja la situación de Findeter frente a las recomendaciones establecidas en el Código País en relación con las prácticas de gobierno corporativo.

Findeter efectúa de conformidad con la CBJ, el reporte anual de las prácticas de Gobierno Corporativo contenidas en el Código País.

CONFIDENCIAL

ADVERTENCIAS

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO PARA QUE LOS POTENCIALES TENEDORES DE BONOS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA EN EL RNVE Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA EN EL MERCADO PRINCIPAL, NO IMPLICAN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SFC ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS BONOS EN LA BVC NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BVC, O SISTEMA DE NEGOCIACIÓN DE VALORES ACERCA DEL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR DE LA EMISIÓN, O LA SOLVENCIA DEL EMISOR, NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR.

LA PRESENTE EMISIÓN NO ESTÁ AMPARADA POR EL SEGURO DE DEPÓSITOS DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS (FOGAFIN). EN CONSECUENCIA, LOS TENEDORES DE BONOS ASUMEN EL RIESGO DE CRÉDITO DEL EMISOR Y NO CUENTAN CON LA COBERTURA DE DICHO SEGURO RESPECTO DE LOS RECURSOS INVERTIDOS EN LOS BONOS.

EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA PÚBLICA VINCULANTE, NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL EMISOR, EL ESTRUCTURADOR Y COORDINADOR DE LA OFERTA, EL ASESOR LEGAL Y/O LOS AGENTES COLOCADORES, A SUSCRIBIR O A COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO, POR LO CUAL, PUEDE SER COMPLEMENTADO O CORREGIDO. EN CONSECUENCIA, NO SE PUEDEN REALIZAR NEGOCIACIONES HASTA QUE LA OFERTA PÚBLICA SEA AUTORIZADA Y OFICIALMENTE COMUNICADA A SUS DESTINATARIOS.

Fecha de difusión: 06 de octubre de 2026

CONFIDENCIAL

AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS

1. AUTORIZACIONES.

De acuerdo con los estatutos sociales de Findeter, la Junta Directiva aprobó la Emisión y Oferta Pública de los Bonos Ordinarios por una suma de hasta trescientos mil millones de Pesos Colombianos ($300.000.000.000) en su reunión ordinaria del día 28 de abril de 2026, según Acta No. 455.

El Reglamento fue aprobado por la Junta Directiva del Emisor mediante Acta No. 455 del 28 de abril 2026.

Los Bonos se inscribirán en el RNVE mediante la modalidad de Inscripción Automática, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555. Lo anterior, en la medida que Findeter cuenta con el reconocimiento de emisor conocido otorgado por la SFC mediante Oficio No. 2026000167-010-000 del 30 de enero de 2026, en los términos del Decreto 2555 y del Capítulo II, Título I, Parte III de la CBJ. En virtud de dicha calidad, el Emisor puede acceder al trámite de Inscripción Automática de valores en el RNVE.

Adicionalmente, el Emisor en su condición de sociedad de economía mixta organizada como establecimiento de crédito vigilado por la SFC, se encuentra habilitado para acudir al mecanismo de Inscripción Automática previsto en la normativa aplicable.

La inscripción de los Bonos Ordinarios en el RNVE y su respectiva Oferta Pública, fueron autorizadas por la SFC mediante el Oficio No. del 2026161117-024-000 del 06 de octubre de 2026. Los Bonos fueron debidamente inscritos en la bvc.

2. OFERTAS PÚBLICAS O PRIVADAS DE VALORES SIMULTÁNEAS.

El Emisor declara que a la fecha de este Prospecto no adelanta ofertas públicas o privadas de valores en forma simultánea diferentes a las que trata el presente Prospecto.

Así mismo, el Emisor manifiesta que a la fecha no ha solicitado otras autorizaciones para formular ofertas públicas o privadas de valores, cuya decisión por parte de la autoridad competente aún se encuentre en trámite.

3. PERSONAS AUTORIZADAS.

CONFIDENCIAL

Las siguientes personas se encuentran autorizadas para dar información o declaraciones en relación con el contenido del presente Prospecto

José Alberto Laurens Arazo

Vicepresidente Financiero

Teléfono 6230311/88 Ext. 1125

Correo: jlaurens@FINDETER.gov.co

Horario de Atención: lunes a viernes de 7:00 AM a 4:00 PM

María Lourdes Lacouture

IR (Relación con Inversionistas) de Findeter

Teléfono. 6230311, Ext. 1245.

Correo: ir@FINDETER.gov.co

Horario de Atención: lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM

Alisson Julieth Hernandez Fajardo

Trader de Findeter

Teléfono. 623 0388 Ext 1107 – Directo: (601) 2540665

Correo: ajhernan@findeter.gov.co

Horario de Atención: lunes a viernes de 7:00 AM a 4:00 PM

4. INTERÉS ECONÓMICO DE LOS ASESORES.

El Agente Líder Colocador y los Agentes Colocadores tienen un interés económico directo que depende de la colocación de los Bonos, de acuerdo con los términos las ofertas mercantiles de colocación presentadas por las sociedades comisionistas de bolsa que actúan como Agentes Colocadores.

El Emisor declara que no existen entre los asesores legales y participantes del proceso intereses económicos directos e indirectos que dependan del éxito de la colocación de los Bonos.

El Asesor Legal de la Emisión es Pérez-Llorca, Gómez-Pinzón S.A.S.

Se informa a los Tenedores de Bonos que tanto el Representante Legal de los Tenedores de Bonos, como el Agente Líder Colocador, pertenecen al mismo grupo económico, siendo ambas entidades filiales de Itaú Unibanco Holding S.A. No obstante, el Emisor y las entidades mencionadas consideran que dicho vínculo no genera un conflicto de interés que afecte la independencia en el ejercicio de sus respectivos roles en la presente Emisión, por las siguientes razones:

(i) **Distinta naturaleza jurídica:** El Representante Legal de los Tenedores de Bonos es una sociedad fiduciaria vigilada por la SFC en dicha calidad, sujeta al régimen aplicable a

CONFIDENCIAL

las entidades fiduciarias; mientras que el Agente Líder Colocador es una sociedad comisionista de bolsa, igualmente vigilada por la SFC, pero bajo el régimen propio de los intermediarios del mercado de valores. Cada una opera bajo un marco regulatorio, estatutario y funcional diferenciado e independiente.

(ii) **Funciones completamente distintas en la Emisión:** En el marco de la presente Emisión, el Representante Legal de los Tenedores de Bonos actúa en defensa y representación de los intereses de los Tenedores de Bonos, velando por el cumplimiento de las obligaciones del Emisor; en tanto que el Agente Líder Colocador actúa en interés del Emisor, coordinando la colocación de los Bonos en el mercado. Sus labores son de naturaleza opuesta y complementaria, sin superposición funcional.

(iii) **Gestión de conflictos de interés:** En el evento en que se presentare algún conflicto de interés, este se resolverá de conformidad con lo establecido en el Código de Buen Gobierno de cada una de las entidades, adoptado conforme a los estándares de gobierno corporativo y a las normas expedidas por la SFC.

5. PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE HAN PARTICIPADO EN LA TASACIÓN, VALORACIÓN O EVALUACIÓN DE ACTIVOS O PASIVOS DEL EMISOR.

Para la Emisión, no se ha contratado ninguna tasación, valoración o evaluación de activos o pasivos de Findeter. El presente Prospecto ha sido elaborado por el Emisor.

Ninguna persona, natural o jurídica, ha tenido intereses económicos en los procesos de tasación, valoración o evaluación de algún activo o pasivo o de alguna información significativa contenida en este Prospecto.

6. NOTIFICACIÓN GENERAL A LOS TENEDORES DE LOS BONOS.

La información contenida en este Prospecto ha sido preparada con el único objetivo de asistir a posibles Tenedores de Bonos interesados en realizar su propia evaluación de la Emisión y de Findeter en su calidad de Emisor. No pretende contener toda la información que un posible comprador pueda requerir; de ser necesario, los potenciales Tenedores de Bonos podrán solicitar información adicional a Findeter conforme con lo establecido en este Prospecto

Ni Findeter, ni sus accionistas, representantes, administradores, apoderados, empleados ni los asesores de aquella (incluyendo el Estructurador, el Agente Líder Colocador y los otros Agentes Colocadores), tendrán la obligación de reembolsar ni compensar a los potenciales Tenedores de Bonos cualquier costo o gasto en que hayan incurrido al evaluar el Prospecto, o cualquier otro costo o gasto en que hayan incurrido de otra manera con respecto a la transacción.

Findeter se reserva el derecho a su entera discreción y sin tener que dar explicación alguna, de revisar la programación o procedimientos relacionados con cualquier aspecto del trámite de inscripción de los Bonos en el RNVE o de la Oferta Pública ante la SFC. En ningún evento se podrá entablar una demanda o reclamación de cualquier naturaleza contra Findeter o contra cualquiera de sus representantes, asesores o empleados como resultado de dicha decisión.

El Asesor Legal, por no estar dentro del alcance de sus funciones, no ha auditado independientemente la información suministrada por el Emisor que sirvió de base para la elaboración de este Prospecto.

Por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna por cualquier omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita), contenida en el mismo.

El Emisor y el Asesor Legal no han autorizado a alguna persona para entregar información que sea diferente o adicional a la contenida en este Prospecto, y por lo tanto, no se hacen responsables por la información no contenida dentro de este Prospecto, ni por información suministrada por terceras personas. Si alguien suministra información adicional o diferente, no debe otorgársele validez alguna.

La información contenida en este Prospecto o proporcionada posteriormente a cualquier persona, ya sea en forma verbal o escrita, respecto de una operación que involucre Bonos emitidos por el Emisor, no debe considerarse como una asesoría legal, tributaria, fiscal, contable, financiera, técnica o de otra naturaleza a cualquiera de dichas personas por parte del Emisor, ni del Asesor Legal, ni de los Agentes Colocadores.

Se entenderá que la referencia a las leyes, normas y demás regulaciones citadas en este Prospecto se extenderá a aquellas que las regulen, modifiquen o sustituyan.

7. ADVERTENCIAS.

Este Prospecto no requiere ninguna autorización previa para que los Tenedores de Bonos puedan participar en la oferta de los Bonos; sin embargo, cada Tenedor de Bonos deberá revisar por su cuenta, y obtener de manera previa a la Aceptación de la Oferta, de acuerdo con su régimen legal aplicable, las autorizaciones corporativas, judiciales, gubernamentales y regulatorias necesarias para hacer la inversión.

Este Prospecto no constituye una oferta ni una invitación por o a nombre del Emisor; el Estructurador y Coordinador de la Oferta; el Asesor Legal; el Agente Líder Colocador o los Agentes Colocadores, a suscribir o comprar cualquiera de los Bonos sobre los que trata el mismo.

Las cifras y referencias operativas, comerciales y de negocios del Emisor mencionadas en el presente Prospecto fueron tomadas de las cifras y referencias operativas, comerciales y de negocios del mismo Emisor.

Se considera indispensable la lectura del Prospecto para que los potenciales Tenedores de Bonos puedan evaluar adecuadamente la conveniencia de la inversión.

CONFIDENCIAL

- TABLA DE CONTENIDO -

GLOSARIO DE LA EMISIÓN. 17
PARTE I – DE LOS BONOS ORDINARIOS 29
CAPÍTULO 1 CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN. 29
1.1. CLASE DE VALOR OFRECIDO, DERECHOS QUE INCORPORAN Y LEY DE CIRCULACIÓN. 29
1.1.1. CLASE DE VALOR OFRECIDO. 29
1.1.2. DERECHOS QUE INCORPORAN LOS BONOS. 29
1.1.3. LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA. 29
1.1.4. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. 30
1.1.5. REAPERTURA DE LA EMISIÓN DE BONOS. 30
1.2. MONTO DE LA EMISIÓN, CANTIDAD DE BONOS, VALOR NOMINAL, PRECIO DE SUSCRIPCIÓN, INVERSIÓN MÍNIMA, Y DENOMINACIÓN. 30
1.2.1. MONTO DE LA EMISIÓN. 30
1.2.2. CANTIDAD DE BONOS. 30
1.2.3. VALOR NOMINAL. 31
1.2.4. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN. 31
1.2.5. INVERSIÓN MÍNIMA. 31
1.2.6. DENOMINACIÓN. 32
1.3. MERCADO AL QUE SE DIRIGE Y DESTINATARIOS DE LA OFERTA. 32
1.4. REGLAS RELATIVAS A LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS TÍTULOS. 32
1.5. FECHA DE SUSCRIPCIÓN, EXPEDICIÓN, EMISIÓN Y VENCIMIENTO. 32
1.5.1. FECHA DE EMISIÓN. 32
1.5.2. FECHA DE SUSCRIPCIÓN. 35
1.5.3. FECHA DE EXPEDICIÓN. 35
1.5.4. FECHA DE VENCIMIENTO. 35
1.6. COMISIONES Y GASTOS CONEXOS. 35
1.7. BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS BONOS. 35
1.8. GARANTÍAS DE LA EMISIÓN. 35
1.9. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA EMISIÓN. 35
1.10. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN PARA EL INVERSIONISTA. 36
1.11. RÉGIMEN JURÍDICO Y FISCAL. 36
1.12. ENTIDAD QUE ADMINISTRA LA EMISIÓN. 37
1.12.1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN. 37
1.12.1.1. DERECHOS. 38
1.12.1.2. OBLIGACIONES. 38
1.13. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE BONOS. 40
1.13.1. DERECHOS QUE INCORPORAN LOS BONOS. 40
1.13.2. DERECHOS DE LOS TENEDORES DE BONOS. 40
1.13.3. OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE BONOS. 41
1.14. OBLIGACIONES DEL EMISOR. 42

CONFIDENCIAL

1.15. CONDICIONES ESPECIALES PARA LA REALIZACIÓN DE ASAMBLEAS DE TENEDORES DE BONOS. 43
1.15.1. INFORME 43
1.15.2. QUÓRUM. 44
1.15.3. MAYORÍAS DECISORIAS ESPECIALES. 44
1.15.4. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS. 45
1.16. OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS. 45
CAPÍTULO 2 CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS BONOS. 48
2.1 SERIES DE LA EMISIÓN. 48
2.2 PLAZO DE REDENCIÓN DE LOS BONOS. 48
2.3 RENDIMIENTO DE LOS BONOS. 49
2.4 BASE DE LIQUIDACIÓN DE LOS INTERESES REMUNERATORIOS. 50
2.5 MODALIDAD DE LOS BONOS Y PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES REMUNERATORIOS. 51
2.6 AMORTIZACIÓN DE CAPITAL. 51
2.7 EVENTOS DE READQUISICIÓN. 52
2.8 LUGAR Y FORMA DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES REMUNERATORIOS. 53
2.9 CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN. 53
CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN DE LOS BONOS. 55
3.1 VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN, VIGENCIA DE LA OFERTA PÚBLICA Y PLAZO DE COLOCACIÓN 55
3.1.1 VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA. 55
3.1.2 VIGENCIA DE LA OFERTA. 55
3.1.3 PLAZO DE COLOCACIÓN. 55
3.2 MECANISMOS PARA ADELANTAR LA OFERTA PÚBLICA Y COLOCACIÓN DE LOS BONOS 55
3.3 MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE FORMULARÁ LA OFERTA. 55
3.4 REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN Y MECANISMO DE ADJUDICACIÓN. 55
3.4.1 MECANISMOS DE ADJUDICACIÓN. 57
3.5 MECANISMOS PARA LA PREVENCIÓN Y CONTROL DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. 59
PARTE II- INFORMACIÓN DEL EMISOR. 61
CAPÍTULO 4 INFORMACIÓN GENERAL DEL EMISOR. 61
4.1 VIGILANCIA Y CONTROL. 61
4.2 DOMICILIO Y DIRECCIÓN PRINCIPAL. 61
4.3 OBJETO SOCIAL. 61
4.4 RESEÑA HISTÓRICA. 64
4.5 COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE FINDETER. 71
CAPÍTULO 5 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL EMISOR. 75
5.1 ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA 75
5.1.1 ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. 75
5.1.1.1 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. 75
5.1.2 JUNTA DIRECTIVA. 75

CONFIDENCIAL

5.1.2.1 FUNCIONES Y FACULTADES DE LA JUNTA DIRECTIVA. 77
5.1.2.2 MECANISMOS ADOPTADOS PARA GARANTIZAR LA INDEPENDENCIA DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA. 79
5.1.3 FUNCIONARIOS QUE CONFORMAN EL PERSONAL DIRECTIVO DEL EMISOR. 80
5.1.4 REPRESENTANTES LEGALES Y ALTA GERENCIA 80
5.2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS PERSONAS QUE EJERCEN LA REVISORÍA FISCAL SOBRE LA ENTIDAD. 81
5.3 PARTICIPACIÓN ACCIONARIA EN EL EMISOR DE LOS MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA Y DE LOS FUNCIONARIOS QUE CONFORMAN EL NIVEL DIRECTIVO. 81
5.4 DESCRIPCIÓN DE CUALQUIER CONVENIO O PROGRAMA QUE EXISTA PARA OTORGAR PARTICIPACIÓN A LOS EMPLEADOS EN EL CAPITAL DEL EMISOR. 81
5.5 SITUACIÓN DE CONTROL. 82
5.6 SUBORDINADAS. 82
5.7 RELACIONES LABORALES. 82
5.7.1 RÉGIMEN JURÍDICO Y POLÍTICAS DE PERSONAL. 84
5.7.2 ASOCIACIÓN SINDICAL. 84
5.7.3 RELACIONAMIENTO CON LOS SINDICATOS. 85
5.7.4 INTERRUPCIÓN TOTAL O PARCIAL DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS ORIGINADO EN DIFERENCIAS EN LAS RELACIONES LABORALES. 85
CAPÍTULO 6 ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL EMISOR, PRODUCCIÓN E INGRESOS OPERACIONALES. 86
6.1 MERCADOS EN LOS QUE PARTICIPA FINDETER. 86
6.1.1 SECTORES FINANCIABLES. 86
6.2 GRADO DE DEPENDENCIA DE PRINCIPALES PROVEEDORES Y CLIENTES CON PARTICIPACIÓN SUPERIOR AL 20%. 87
6.2.1 CONCENTRACIÓN CARTERA POR INTERMEDIARIO FINANCIERO. 87
6.3 DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE FINDETER. 88
6.4 ACTIVIDAD FINANCIERA. 88
6.4.1 DESEMBOLSOS POR INTERMEDIARIOS FINANCIEROS 89
6.4.1.1 DESEMBOLSOS A TRAVÉS DE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS. 90
6.4.1.2 DESEMBOLSOS POR USO DE LOS RECURSOS. 90
6.4.1.3 DESEMBOLSOS POR TIPO DE BENEFICIARIO. 90
6.4.1.4 DESEMBOLSOS POR REGIONAL. 91
6.4.1.5 DESEMBOLSOS POR SECTORES. 91
6.4.1.6 DESEMBOLSOS POR DEPARTAMENTO. 92
6.4.1.7 DESEMBOLSOS POR PLAZOS. 92
6.4.1.7.1 EN MATERIA DE MINERO ENÉRGETICO Y DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. 93
6.4.1.7.2 EN MATERIA DE TRANSPORTE. 93
6.4.1.7.3 EN MATERIA DE SANEAMIENTO FISCAL. 93
6.4.1.7.4 EN MATERIA DE SALUD. 93

CONFIDENCIAL

6.4.1.7.5EN MATERIA DE AGUA POTABLE Y SB. 93
6.4.1.8 CARTERA POR SECTOR AL 30 DE JUNIO DE 2026 93
6.4.1.9 CARTERA POR DEPARTAMENTO AL 30 DE JUNIO DE 2026. 94
6.4.1.10FUENTES DE INGRESO DEL EMISOR 94
CAPÍTULO 7 INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR. 96
7.1. CAPITAL DEL EMISOR. 96
7.1.1 CAPITAL AUTORIZADO. 96
7.1.2 CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO. 96
7.1.3 ACCIONES EN CIRCULACIÓN. 96
7.2. INFORMACIÓN SOBRE LA GENERACIÓN DE EBITDA. 96
7.3. EVOLUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS. 96
7.4. OBLIGACIONES CONVERTIBLES. 97
7.5. PRINCIPALES ACTIVOS DEL EMISOR. 97
7.6. INVESTIGACIÓN, PATENTES, MARCAS Y OTROS DERECHOS DE SU PROPIEDAD. 98
7.7. OPERACIONES EN COMPAÑÍAS DONDE LOS ACCIONISTAS POSEEN INVERSIONES CON MÁS DEL 10% DE PARTICIPACIÓN. 98
7.8. RESTRICCIONES PARA LA VENTA DE ACTIVOS. 98
7.9. INFORMACIÓN SOBRE CRÉDITOS O CONTINGENCIAS QUE REPRESENTAN EL 5% O MÁS DEL PASIVO TOTAL 99
7.10. DETALLE DE LAS OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EMISOR. 100
7.11. PROCESOS PENDIENTES EN CONTRA DE FINDETER A 30 DE JUNIO DE 2026. 101
7.12. VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES. 115
7.13. TÍTULOS EMITIDOS EN MERCADOS INTERNACIONALES. 115
7.14. GARANTÍAS A FAVOR DE TERCEROS. 115
7.15. PERSPECTIVAS. 116
7.16. INFORMACIÓN SOBRE OPERACIONES CON VINCULADAS, ACCIONISTAS, DIRECTIVOS Y ADMINISTRADORES DEL AÑO ANTERIOR 118
7.17. POLÍTICA DE DIVIDENDOS 119
7.18. INVERSIONES QUE EXCEDAN EL 10% DEL TOTAL DE ACTIVOS DEL EMISOR, INVERSIONES EN CURSO Y COMPROMISOS EN FIRME PARA LA ADQUISICIÓN DE INVERSIONES FUTURAS. 119
CAPÍTULO 8 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR. 121
8.1 TENDENCIAS, COMPROMISOS O ACONTECIMIENTOS QUE PUEDAN LLEGAR A AFECTAR LA LIQUIDEZ DE LA EMPRESA. 121
8.2 COMPORTAMIENTO OPERACIONAL. 121
8.3 COMPORTAMIENTO DE EGRESOS OPERACIONALES. 122
8.4 ANÁLISIS DE CARTERA. 122
8.4.1 CIFRAS EN PESOS COLOMBIANOS DE LA CARTERA. 123
8.5 CAMBIOS SIGNIFICATIVOS OCURRIDOS EN LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL BALANCE Y ESTADO DE RESULTADOS. 123
8.6 PASIVO PENSIONAL Y CARGA PRESTACIONAL. 127

CONFIDENCIAL

8.7 PRÉSTAMOS, EMISIONES O INVERSIONES EN MONEDA EXTRANJERA QUE POSEE EL EMISOR. 127
8.8 RESTRICCIONES ACORDADAS CON LAS SUBORDINADAS PARA TRANSFERIR RECURSOS AL EMISOR. 129
8.9 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS INVERSIONES EN CAPITAL QUE SE TENÍAN COMPROMETIDAS AL FINAL DEL ÚLTIMO EJERCICIO Y DEL ÚLTIMO TRIMESTRE REPORTADO, ASÍ COMO DEL DETALLE ASOCIADO A DICHAS INVERSIONES Y LA FUENTE DE FINANCIAMIENTO NECESARIA. 129
8.10 DETALLE DE INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA EN TÍTULOS PARTICIPATIVOS. 129
8.11 FONDO DE CAPITAL PRIVADO ASHMORE – FCP. 129
8.12 CRÉDITOS O DEUDAS FISCALES. 130
8.13 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO. 130
8.14 DETALLE DE OTROS PASIVOS, AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y ÚLTIMOS TRES (3) AÑOS (2025, 2024 Y 2023). 131
8.15 DETALLE OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR. 131
8.16 RESUMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 132
8.17 INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTIÓN, AL 30 DE JUNIO DE 2026. 132
8.18 RELACIÓN DE SOLVENCIA AL 30 DE JUNIO DE 2026. 133
CAPÍTULO 9 ESTADOS FINANCIEROS. 134
9.1 NORMAS DE CONTABILIDAD. 134
CAPÍTULO 10 INFORMACIÓN DE RIESGOS SOBRE EL EMISOR. 135
10.1 FACTORES MACROECONÓMICOS QUE AFECTAN LA RENTABILIDAD REAL DEL VALOR QUE SE OFRECE. 135
10.2 DEPENDENCIA EN PERSONAL CLAVE (ADMINISTRADORES). 135
10.3 DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIO. 135
10.4 INTERRUPCIÓN DE ACTIVIDADES DEL EMISOR QUE SE OCASIONÓ POR FACTORES DIFERENTES A LAS RELACIONES LABORALES. 136
10.5 MERCADO SECUNDARIO PARA LOS VALORES OFRECIDOS. 136
10.6 HISTORIAL RESPECTO DE LAS OPERACIONES DEL EMISOR. 136
10.7 OCURRENCIA DE RESULTADOS OPERACIONALES NEGATIVOS, NULOS O INSUFICIENTES EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS. 136
10.8 INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PASIVOS BANCARIOS Y BURSÁTILES. 137
10.9 RIESGOS RELACIONADOS CON EL GIRO DEL NEGOCIO. 137
10.9.1 DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE VIGILANCIA. 138
10.10 INDICADOR DE CALIDAD. 138
10.11 INDICADOR DE COBERTURA. 138
10.12 RIESGOS GENERADOS POR CARGA PRESTACIONAL, PENSIONAL Y SINDICATOS 139
10.13 RIESGOS DE LA ESTRATEGIA ACTUAL DEL EMISOR. 139
10.14 VULNERABILIDAD DEL EMISOR ANTE VARIACIONES EN LAS TASAS DE INTERÉS Y/O TASA DE CAMBIO. 139
10.15 DEPENDENCIA DEL NEGOCIO RESPECTO A LICENCIAS, CONTRATOS, MARCAS, PERSONAL CLAVE Y DEMÁS VARIABLES, QUE NO SEAN PROPIEDAD DEL EMISOR. 140
10.16 SITUACIONES RELATIVAS A LOS PAÍSES EN LOS QUE OPERA EL EMISOR. 140

CONFIDENCIAL

10.17 ADQUISICIÓN DE ACTIVOS DISTINTOS A LOS DEL GIRO NORMAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR. 140
10.18 VENCIMIENTOS DE CONTRATOS DE ABASTECIMIENTO. 140
10.19 IMPACTO DE POSIBLES CAMBIOS EN LAS REGULACIONES QUE ATAÑEN AL EMISOR. 141
10.20 IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES. 141
10.21 EXISTENCIA DE CRÉDITOS QUE OBLIGUEN AL EMISOR A CONSERVAR DETERMINADAS PROPORCIONES DE SU ESTRUCTURA FINANCIERA. 142
10.22 EXISTENCIA DE EMISIONES INTERNACIONALES QUE OBLIGAN AL EMISOR A CUMPLIR CON CIERTOS COMPROMISOS FINANCIEROS. 142
10.23 EXISTENCIA DE DOCUMENTOS SOBRE OPERACIONES A REALIZAR QUE PODRÍAN AFECTAR EL DESARROLLO NORMAL DEL NEGOCIO. 142
10.24 RIESGO SISTÉMICO. 142
10.25 COMPROMISOS CONOCIDOS POR EL EMISOR QUE PUEDAN SIGNIFICAR UN CAMBIO DE CONTROL EN SUS ACCIONES. 143
10.26 DILUCIÓN POTENCIAL DE INVERSIONISTAS. 143
10.27 EXISTENCIA DE PROYECTOS FUTUROS DEL EMISOR. 143
10.28 RIESGOS CON ANÁLISIS DE FACTORES POLÍTICOS 145
PARTE III - ANEXOS 146
A. ESTADOS FINANCIEROS DE FINDETER CON CORTE AL 30 DE JUNIO DE 2026. 146
B. ESTADOS FINANCIEROS DE FINDETER CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025. 146
C. ESTADOS FINANCIEROS DE FINDETER CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024. 146
D. ESTADOS FINANCIEROS DE FINDETER CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023. 146
E. CALIFICACIÓN OTORGADA AL EMISOR POR PARTE DE BRC S&P EL 15 DE ABRIL DE 2026. 146
F. CALIFICACIÓN OTORGADA AL EMISOR POR FITCH RATINGS EL 15 DE OCTUBRE DE 2025. 146
G. HOJA DE VIDA DEL REVISOR FISCAL PRINCIPAL Y SUPLENTE. 146
PARTE IV - CERTIFICACIONES 147
A. CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE LA VERACIDAD DEL PROSPECTO. 147

CONFIDENCIAL

GLOSARIO DE LA EMISIÓN.

Aceptación de la Oferta	Significa la declaración de voluntad irrevocable y unilateral por medio de la cual el potencial Tenedor de Bonos formula una orden de compra de los Bonos y se obliga a pagarlos aceptando adquirirlos en los términos del Reglamento y del presente Prospecto.
Administrador de la Emisión	Significa Deceval, o cualquier entidad que la reemplace o la sustituya, quien realizará la custodia y administración de la Emisión. Por consiguiente, ejercerá todas las actividades para la administración y depósito de la Emisión y actuará como agente de pago de los derechos incorporados en los Bonos.
Agente Líder Colocador	Es Itaú Comisionista de Bolsa S.A.
Agente(s) Colocador(es)	Significa cualquier comisionista de bolsa debidamente autorizada por la SFC, designados para tal fin por el representante legal de Findeter de acuerdo con las facultades que le fueron otorgadas por la Junta Directiva de Findeter para realizar las labores de colocación de los Bonos de la Emisión.
Anotación en Cuenta	Significa el registro que se efectúe de los derechos o saldos de Tenedores de Títulos en las cuentas de depósito, el cual será llevado por un depósito centralizado de valores. La anotación en cuenta será constitutiva del respectivo derecho. En consecuencia, la creación, emisión o transferencia, los gravámenes y las medidas cautelares a que sean sometidos y cualquiera otra afectación de los derechos contenidos en el respectivo Título, se perfeccionará mediante la anotación en cuenta.
Asamblea General de Accionistas	Significa la asamblea general de los accionistas del Emisor.
Asamblea General de Tenedores	Significa la reunión donde los Tenedores de Bonos válidamente y legalmente adoptan decisiones relativas a los Bonos.
Aviso de Oferta Pública	Significa el mecanismo que se utiliza para dar a conocer una Oferta Pública de los Bonos y corresponderá a cada aviso publicado en un diario de circulación nacional a elección del Emisor en su versión física o electrónica, y/o

CONFIDENCIAL

	en el boletín diario de la bvc y/o cualquier otro medio idóneo a criterio de la SFC, en el cual se ofrecen los Bonos al mercado principal y donde se incluyen las características de los Bonos y de la Emisión que podrá hacerse por Lotes de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555.
Aviso de Oferta Pública Inicial	Significa el mecanismo que se utiliza para dar a conocer una Oferta Pública de los Bonos y corresponderá al aviso inicial publicado en un diario de circulación nacional a elección del Emisor en su versión física o electrónica, en el cual se ofrecen los Bonos al mercado principal y donde se incluyen las características de los Bonos y de la Emisión que podrá hacerse por Lotes de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555.
Aviso de Oferta Pública de Colocación	Significa el aviso inicial y/o cada aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional, en versión física o electrónica, y/o en el Boletín Diario de la bvc, en el cual se ofrecerán los Bonos a los destinatarios de los mismos y en donde se incluirán las características de los Bonos en cada Lote de acuerdo con lo establecido en el Aviso de Oferta Inicial y en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010.
Banco	Significa una institución financiera de intermediación que está debidamente autorizada por la SFC para recibir fondos en forma de depósito de las personas que poseen excedentes de liquidez, utilizándolos posteriormente para operaciones de préstamo a personas con necesidades de financiación, o para inversiones propias. Presta también servicios de todo tipo relacionados con cualquier actividad realizada en el marco de actuación de un sistema financiero.
Banco de la República	Significa el banco central y emisor de Colombia.
Bonos o Bonos Ordinarios	Significa los valores de contenido crediticio inscritos en el RNVE y en la bvc a los que se refiere el presente Prospecto, que emita el Emisor y que coloque a través de Ofertas Públicas en los términos del presente Prospecto.
bvc	Significa la Bolsa de Valores de Colombia S.A. proveedora de infraestructura privada constituida para

CONFIDENCIAL

	administrar el mercado accionario, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Es la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través del sistema electrónico de adjudicación.
Calificación	Significa una opinión profesional que produce una Sociedad Calificadora sobre la capacidad del Emisor para pagar el capital y los Intereses de sus obligaciones en forma oportuna. Para llegar a esa opinión, la Sociedad Calificadora desarrolla estudios, análisis y evaluaciones de los emisores. La Calificación es el resultado de la necesidad de dotar a los Tenedores de Bonos de herramientas adicionales para la toma de decisiones.
Capital Social	Representa el conjunto de dinero, bienes y servicios aportado por los socios y constituye la base patrimonial de una empresa. Este capital puede reducirse o aumentarse mediante nuevos aportes, capitalizaciones de reserva, valorización o conversión de obligaciones en acciones.
CBJ o Circular Básica Jurídica	Tiene el significado asignado en la parte inicial de este Prospecto.
Circular Única MEC	Significa la Circular Única del Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro – Mercado Electrónico Colombiano.
Colocación al Mejor Esfuerzo (*Underwriting al mejor esfuerzo*)	Significa la colocación en la cual los Agentes Colocadores se comprometen a realizar el mejor esfuerzo para colocar una porción o la totalidad de la emisión de los Bonos de Findeter en el público inversionista en general sin garantizar la colocación de los Bonos.
Colocación en Firme *(Underwriting en Firme)*	Significa la colocación en la cual los Agentes Colocadores compran toda la Emisión y después la venden en el Mercado Público de Valores y, por consiguiente, asumen todos los riesgos de la colocación.
Colocación Garantizada *(Underwriting Garantizado)*	Significa la colocación en la cual los Agentes Colocadores se comprometen a comprar la parte de la Emisión que no se coloca inmediatamente en el Mercado Público de Valores.

CONFIDENCIAL

Contrato de Depósito	Significa el Contrato de Depósito y Administración entre el Emisor y Deceval en relación con la Emisión de los Bonos.
Construcción del Libro de Ofertas	Significa el mecanismo de adjudicación según el cual el Emisor puede determinar el precio, la distribución y asignación de los Bonos a emitir y el tamaño de la Emisión, a través del mercadeo, la promoción preliminar de los valores y la recepción y registro de órdenes de demanda en el libro de ofertas durante el periodo de construcción del libro de ofertas.
Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos	Significa el contrato de representación legal de Tenedores de Bonos suscrito entre el Emisor y el Representante Legal de Tenedores de Bonos para la Emisión.
DANE	Significa el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
Deceval	Significa el Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A., quien será el Administrador de la Emisión.
Decreto 2555	Significa el Decreto 2555 del 15 de Julio de 2010, tal como este sea modificado o adicionado.
Depositante Directo	Significa cada una de las entidades que, de acuerdo con el reglamento de operaciones de Deceval, pueden acceder directamente a sus servicios y han suscrito el Contrato de Depósito de Valores, bien sea a nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.
Demanda en Firme	Significa el mecanismo de adjudicación de valores mediante el cual el Emisor define la tasa de rentabilidad a la cual se emitirán los valores y el suscriptor determina solamente el monto al cual está interesado.
Día(s) Hábil(es)	Significa cualquier día, de lunes a viernes, excluyendo festivos y los días en que los Bancos están obligados a cerrar en la República de Colombia.
Dólar(es) o USD	Significa la moneda legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa la Emisión de Bonos sujeta a los términos y condiciones contenidos en este Prospecto y el Reglamento, la cual realizará el Emisor.
Emisión Desmaterializada	Significa el conjunto de valores cuya representación se da a través de anotaciones en cuenta, de cuya

CONFIDENCIAL

	administración se ha encargado Deceval a través de sistemas electrónicos, quien emite constancias de depósito, documento que legitima al depositante para ejercer los derechos políticos o patrimoniales, en el evento en que haya lugar a ellos. Dicho documento se expide por el depósito, a solicitud del Depositante Directo de conformidad con el registro en cuenta. Su carácter es meramente declarativo y no tiene vocación circulatoria.
Estatuto Orgánico del Sistema Financiero	Significa el Decreto 663 de 1993.
Emisor o Findeter	Significa la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter
Fecha de Emisión	Tiene el significado asignado a dicho término en el numeral 1.5.1 del presente Prospecto.
Fecha de Expedición	Tiene el significado asignado a dicho término en el numeral 1.5.3 del presente Prospecto.
Fecha de Suscripción	Tiene el significado asignado a dicho término en el numeral 1.5.2 del presente Prospecto.
Fecha de Vencimiento	Tiene el significado asignado a dicho término en el numeral 1.5.4 del presente Prospecto.
Gobierno Nacional	Se entiende el gobierno de la República de Colombia.
IBR	Significa el indicador bancario de referencia corresponde a la tasa de Interés indicativa de la liquidez del mercado monetario colombiano, calculada y publicada por el Banco de la República, y refleja el precio al que los agentes participantes en su esquema de formación están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario. Para efectos del presente Prospecto, el IBR será expresado en términos mensuales.
IPC	Significa la variación neta del Índice de Precios al Consumidor total nacional certificado por el DANE para los últimos doce (12) meses, expresada como una Tasa de Interés Efectiva Anual.
Inflación	Significa la medida de crecimiento del nivel general de precios de la economía, calculada mensualmente por el DANE sobre los precios de una canasta básica de bienes y servicios de consumo para familias de ingresos medios y bajos. Con base en ésta se calcula un índice denominado "Índice de Precios al Consumidor" o "IPC".

CONFIDENCIAL

	La Inflación corresponde a la variación periódica de ese índice.
Información Relevante	Conforme a lo establecido en los artículos 5.2.4.3.1. y subsiguientes del Decreto 2555, significa en toda situación relacionada con un emisor de valores o su respectiva emisión que habría sido tenida en cuenta por un experto prudente y diligente al comprar, vender o conservar los valores del emisor o al momento de ejercer los derechos políticos inherentes a tales valores.
Inscripción Automática	Significa la modalidad de inscripción de valores en el RNVE, que no requiere de pronunciamiento previo por parte de la SFC y que opera una vez se cumplen los requisitos de información previstos en el artículo 5.2.2.1.12. del Decreto 2555.
Interés	Significa los Intereses Moratorios y los Intereses Remuneratorios.
Interés Moratorio	Significa el interés causado por la dilación, retraso o tardanza en cumplir una obligación.
Interés Remuneratorio	Significa el costo que se paga a un tercero por utilizar recursos monetarios de su propiedad. Es la remuneración por el uso del dinero.
Inversión	Es la aplicación de recursos económicos al objetivo de obtener ganancias en un determinado período.
Inversión Mínima	Valor o cantidad mínima de Bonos que el inversionista puede adquirir en relación con una oferta de Bonos, tanto en el Mercado Primario como en el Mercado Secundario.
Junta Directiva	Se entiende como la junta directiva del Emisor.
Ley de Circulación	Significa la ley de circulación a la orden, por medio de la cual se transfiere la propiedad de los Bonos mediante el endoso y la entrega del título.
Lote (s)	Es una fracción o la totalidad de la Emisión con iguales características faciales que son ofrecidos en una misma fecha y mediante un Aviso de Oferta Pública, y tendrán la misma fecha de Emisión.
Macrotítulo	Documento emitido por el Emisor y custodiado por Deceval. Es el instrumento único mediante el cual se acredita el monto total de los Títulos de una misma Emisión. Su valor se determinará de acuerdo con las suscripciones primarias de los Bonos que se realicen e informen a Deceval. El valor del Macrotítulo aumenta

CONFIDENCIAL

	con cada suscripción primaria de Títulos y disminuye con cada vencimiento de capital, prepago o recompra de Títulos emitidos el cual contiene las características financieras principales de los Bonos y comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta.
Margen	Significan los puntos nominales o efectivos que se adicionan a una Tasa de Referencia.
Mercado de Capitales	Significa el conjunto de mecanismos a disposición de una economía para cumplir la función básica de la asignación y distribución, en el tiempo y en el espacio, de los recursos de capital, los riesgos, el control y la información asociados con el proceso de transferencia del ahorro a la Inversión.
Mercado Electrónico Colombiano o MEC	Significa el sistema centralizado de operaciones a través del cual las entidades afiliadas pueden negociar valores, mediante estaciones de trabajo remotas, en la medida en que se encuentren debidamente habilitadas y reglamentadas por la bvc quien lo administra.
Mercado Mostrador	Significa aquel mercado OTC (*Over the Counter)* o mostrador aquel que se desarrolla fuera de los sistemas de negociación de valores.
Mercado Principal	Significa aquel mercado conformado por personas naturales y/o jurídicas sin condicionamiento alguno en cuanto a su capacidad, los cuales son destinatarios del ofrecimiento y de la negociación de valores inscritos en el RNVE.
Mercado Público de Valores	Conforman el Mercado Público de Valores la emisión, suscripción, intermediación y negociación de los documentos emitidos en serie o en masa, respecto de los cuales se realice Oferta Pública, que otorguen a sus titulares derechos de crédito, de participación y de tradición o representativos de mercancías.
Mercado Primario	Significa la colocación de títulos que se emiten o salen por primera vez al Mercado Público de Valores. A éste recurren las empresas y los inversionistas, para obtener recursos y para realizar sus inversiones, respectivamente.
Mercado Secundario	Significa la compra y venta de títulos ya emitidos y en circulación.
Monto Mínimo de Colocación	Significa el monto mínimo que deberá ser demandado por los posibles Tenedores de Bonos para que la adjudicación, según corresponda al mecanismo de

CONFIDENCIAL

	adjudicación utilizado, se lleve a cabo. El monto mínimo de colocación será definido autónomamente por el Emisor y publicado en el respectivo Aviso de Oferta Pública. El parámetro para la determinación de este monto se verificará contrastándolo frente al monto total de las demandas válidas (en Subasta Holandesa), la sumatoria de los montos demandados (en Demanda en Firme), o las posturas de demanda válidas al cierre del libro (en Construcción del Libro de Ofertas).
Monto Total de la Emisión	Significa el que resulte de multiplicar el número de Bonos que se ofrezcan en la Emisión por el Valor Nominal de cada uno de los Bonos, lo cual será determinado en el Aviso de Oferta Pública.
NIIF	Son las normas internacionales de información financiera.
Oferta Pública	Significa la manifestación dirigida a personas no determinadas o a cien (100) o más personas determinadas, con el fin de suscribir, enajenar o adquirir documentos emitidos en serie o en masa, que otorguen a sus titulares derechos de crédito, de participación y de tradición, o representativos de mercancías. No obstante, el Gobierno Nacional podrá calificar como ofertas públicas aquellas que se dirijan a personas no determinadas o a sectores o grupos de personas relevantes, o que se realicen por algún medio de comunicación masiva para suscribir, enajenar o adquirir valores.
Pago en Especie	Significa la cantidad de Bonos que podrán ser entregados como pago en especie de los Bonos en los términos indicados en el Aviso de Oferta Pública.
Patrimonio	Significa el valor líquido del total de los bienes de una persona o una empresa. Contablemente es la diferencia entre los activos de una persona, sea natural o jurídica, y los pasivos contraídos con terceros.
Periodicidad de Pago de Intereses	Significa la frecuencia con la cual se pagarán los Intereses a los Tenedores de Bonos en los términos indicados en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública.
Pesos Colombianos o COP	Significa la moneda legal corriente de la República de Colombia.

CONFIDENCIAL

Plazo de Colocación	Significa el plazo para ofrecer y colocar los Bonos que será de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
Plazo de Redención o Vencimiento	Significa el plazo establecido por el Emisor para el pago o cuando sea pagada la última cuota de intereses y de capital de los Bonos.
Precio de Suscripción	Significa que el Precio de Suscripción de los Bonos será su Valor Nominal. Cuando la suscripción se realice en una fecha posterior a la Fecha de Emisión, el Precio de Suscripción del Bono estará constituido por su Valor Nominal más los Intereses causados entre el menor de los siguientes periodos: (i) el periodo transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción o (ii) el periodo transcurrido entre la fecha del último pago de Intereses y la Fecha de Suscripción. El valor de la Inversión deberá ser pagado a más tardar a las 6:00 p.m. del Día Hábil siguiente de la fecha de colocación, es decir, el Día Hábil siguiente a la adjudicación de los Bonos. En el evento en que el Emisor desee realizar ofrecimientos mediante Lotes posteriores a la Fecha de Emisión, la colocación se realizará vía precio; el cual podrá estar dado a la par, con prima o descuento toda vez que cada una de las sub-series de Bonos sólo tendrá una misma rentabilidad (Tasa Cupón).
Prospecto	Significa el presente documento en el cual se establecen las características de los Bonos, las condiciones de la Emisión y la información relevante del Emisor.
Readquisición	Significa la posibilidad que tiene Findeter de readquirir los Bonos en circulación mediante Pago en Especie o mediante pago en efectivo, en los términos y condiciones que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta Pública, conforme a lo previsto en el numeral 2.7 del Capítulo 2 del presente Prospecto.
Reglamento de Emisión y Colocación o Reglamento	Significa el documento aprobado por la Junta Directiva del Emisor en el cual se dan los lineamientos principales para la emisión y colocación de los Bonos en el Mercado de Capitales, y que a su vez están contenidos y desarrollados en este Prospecto.

CONFIDENCIAL

Registro Nacional de Valores y Emisores o RNVE	Significa el sistema registral cuyo objeto según el Decreto 2555 es inscribir las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que estos efectúen, y certificar lo relacionado con la inscripción de dichos emisores y clases y tipos de valores. El fundamento de este registro es mantener un adecuado sistema de información sobre los activos financieros que circulan y los emisores como protagonistas del Mercado Público de Valores. El funcionamiento de este registro está asignado a la Superintendencia Financiera de Colombia, quien es la responsable de velar por la organización, calidad, suficiencia y actualización de la información que lo conforma.
Representante Legal de Tenedores de Bonos o Representante de Tenedores	Significa Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, con domicilio en la Carrera 7 # 99 - 53 (Piso 14), Bogotá D.C., Colombia, entidad designada por el representante legal de Findeter de acuerdo con las facultades que le fueron asignadas por la Junta Directiva de Findeter.
Sector Financiero	Significa el conjunto entidades financieras en Colombia. Cuando se mencionen cifras del Sector Financiero, las mismas se refieren a la suma de los resultados de dichas entidades financieras.
Sesión de Colocación por Internet	Significa la colocación mediante la cual se coloca una fracción de la Emisión a través de Lotes sucesivos, los cuales tendrán la misma Fecha de Emisión.
Sobre-adjudicación	En el evento en que el monto total demandado de Bonos fuere superior al monto ofrecido en el Aviso de Oferta Pública, el Emisor por decisión autónoma, podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto equivalente al que se haya determinado en el Aviso de Oferta Pública en la cláusula de sobre-adjudicación, siempre y cuando el agregado no exceda el Monto Total de la Emisión autorizado por la SFC al momento de la Emisión correspondiente.
Sociedad Calificadora	Significa una entidad especializada en el estudio del riesgo que emite una opinión sobre la calidad crediticia de un programa o Emisión de títulos valores y/o de su emisor.
Subasta Holandesa	Significa el mecanismo de adjudicación de valores mediante el cual los inversionistas presentan demandas por un monto y una tasa específica la cual no puede

CONFIDENCIAL

	exceder la Tasa Máxima de Rentabilidad establecida por el Emisor. La adjudicación a través de este mecanismo obedecerá los criterios previamente establecidos por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que emita la bvc para cada subasta.
SFC	Tiene el significado asignado al inicio del presente Prospecto.
Tasa de Corte	Significa aquella tasa a la cual se adjudicarán los Bonos en la Subasta Holandesa, bien sea para determinar la Tasa Cupón que devengarán los Bonos, para determinar el precio a pagar por los mismos o la tasa de rentabilidad, cuando la Tasa Cupón ya ha sido previamente establecida. Dicha tasa no podrá sobrepasar la Tasa Máxima de Rentabilidad establecida por el Emisor.
Tasa Cupón	Significa la tasa de Interés del Bono que corresponde al porcentaje que reconocerá el Emisor al inversionista (tasa facial), para la emisión ofrecida. Para efectos del presente Prospecto la Tasa Cupón será la Tasa de Corte cuando la colocación se realice a través del mecanismo de Subasta Holandesa. Una vez se haya establecido para cada Serie o sub-serie la Tasa Cupón, ésta será la misma para la colocación de Lotes posteriores de la misma Serie o sub-serie. Dicha tasa determina los Intereses que devengarán los Bonos, pagaderos de acuerdo con la Periodicidad de Pago de Intereses definida por el Emisor al momento de realizar la oferta. La tasa facial podrá estar referenciada al IBR o al IPC, anexada o no en unos puntos.
Tasa de Interés Efectiva	Significa la expresión anual del interés nominal dependiendo de la Periodicidad con que éste último se pague. Implica reinversión o capitalización de Intereses.
Tasa de Interés Nominal	Significa la tasa de interés o rendimiento que el Emisor paga al inversionista por un título periódicamente (mensual, trimestral, semestral o anual), sin tener en cuenta la reinversión de intereses.
Tasa Máxima de Rentabilidad	Corresponde a la tasa máxima de interés fijada en el Reglamento de Emisión y Colocación del Emisor para cada sub-serie, independiente del número de Lotes en que se ofrezca la respectiva Emisión, la cual será anunciada en el Aviso de Oferta Pública o en un boletín informativo publicado por la bvc antes del inicio de la colocación, según lo determine el Emisor en el respectivo Aviso de

CONFIDENCIAL

	Oferta Pública. En ningún momento las tasas ofrecidas por el Emisor podrán superar dichos valores.
Tasa de Referencia	Significa la tasa sobre la cual se adiciona un Margen.
Tasa de Rentabilidad	Tiene el significado asignado en el literal (c) del numeral 2.3.
Tenedores de Bonos	Significa aquellas personas que adquieran los Bonos.
Valor Nominal	Representación monetaria del Bono correspondiente.
Valores	Significa los Bonos emitidos por el Emisor.
Vigencia de la Oferta	Es el término estipulado por el Emisor para dar cumplimiento a las gestiones de colocación de los Bonos conforme al Aviso de Oferta Pública de la Emisión.

Cuando en el presente Prospecto se utilice una definición o palabra, comenzando con letra mayúscula, se entenderá que su significado es el que expresamente aquí quiere darse, salvo que del contenido de la frase se entienda claramente que su significado debe ser diferente. Cualquier definición en singular tiene el mismo significado en plural y viceversa.

CONFIDENCIAL

PARTE I – DE LOS BONOS ORDINARIOS

Capítulo 1 CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN.

El presente capítulo del Prospecto incluye las características generales y las condiciones financieras de la Emisión y colocación de los Bonos a ser ofrecidos por Findeter en el Mercado Público de Valores, con un monto de hasta trescientos mil millones de Pesos Colombianos (COP 300.000.000.000).

La Emisión de los Bonos tendrá diferentes series y por tanto diferentes condiciones financieras en cuanto a denominación, plazo, rendimiento, y periodicidad del pago de intereses. Así mismo, la Emisión tendrá una sola Fecha de Emisión y podrá ser ofrecida y colocada en uno o varios Lotes mediante Ofertas Públicas en diferentes momentos. Todos los Lotes de una misma Emisión tendrán la misma Fecha de Emisión.

De acuerdo con el artículo 111 numeral 3° del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero los documentos de carácter serial o masivo que emitan los establecimientos de crédito vigilados por la SFC quedan inscritos automáticamente en el RNVE.

1.1. CLASE DE VALOR OFRECIDO, DERECHOS QUE INCORPORAN Y LEY DE CIRCULACIÓN.

1.1.1. CLASE DE VALOR OFRECIDO.

Los valores objeto del presente Prospecto, son Bonos Ordinarios de contenido crediticio, cuyas características serán las previstas en el Decreto 2555, libremente negociables, que serán ofrecidos mediante Oferta Pública de conformidad con el Decreto 2555 y el Reglamento.

Los Bonos que conforman la Emisión serán emitidos en el Mercado Principal, a la orden y bajo la modalidad estandarizada.

1.1.2. DERECHOS QUE INCORPORAN LOS BONOS.

Los Tenedores de Bonos tendrán derecho a recibir los Intereses Remuneratorios y el capital invertido en las condiciones establecidas en el Aviso de Oferta Pública, el Reglamento y el presente Prospecto.

1.1.3. LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA.

Los Bonos serán emitidos a la orden y su negociación se sujetará a lo señalado en la ley, en el presente Prospecto, en el Reglamento y en los reglamentos de la bvc. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada representados en un Macrotítulo custodiado por Deceval. No se expedirán títulos físicos individuales ni existirá la posibilidad de realizar el fraccionamiento de los Bonos.

La transferencia de titularidad se hará mediante Anotaciones en Cuenta o subcuentas de depósito manejadas por Deceval conforme a la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555, el reglamento de operaciones de Deceval y demás normas que las regulen, modifiquen o sustituyan. Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de Deceval, el cual se entiende aceptado por el inversionista al momento de realizar la suscripción de los Bonos, el cual podrá ser consultado en la página web de Deceval en el vínculo que para el efecto tengan habilitado en https://www.bvc.com.co/deceval.

CONFIDENCIAL

Los Bonos pueden ser negociados en el Mercado Secundario a través de la bvc, en el Mercado Mostrador o podrán ser negociados directamente por su legítimo tenedor. Las instrucciones para la transferencia de los Bonos ante Deceval deberán ser efectuadas por intermedio del Depositante Directo escogido por cada Tenedor de Bonos, de conformidad con lo previsto en el reglamento de operaciones de dicha entidad. Los Bonos podrán ser negociados en el Mercado Secundario una vez hayan sido suscritos y totalmente pagados por parte del Tenedor de Bonos.

Deceval, actuando en calidad de Administrador de la Emisión, al momento en que vaya a efectuar los registros o la Anotación en Cuenta de depósito de los suscriptores de los Bonos, acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos suscritos por el titular.

1.1.4. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.

La valoración de los Bonos será realizada por el Tenedor de Bonos según el régimen aplicable por la entidad que ejerza vigilancia y/o control.

La clasificación, valoración y contabilización de los Bonos para los Tenedores de Bonos que sean entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia SFC se realizará de acuerdo con lo definido en la Circular Básica Financiera (Circular Externa 004 de 2026 de la SFC), o la norma que la modifique, sustituya o complemente.

La clasificación, valoración y contabilización de los Bonos Ordinarios para los Tenedores de Bonos que sean empresas del sector real se realizará de acuerdo con lo definido por las Normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia. La valoración a la que se hace alusión en la presente sección no implica responsabilidad alguna de la SFC, así como tampoco sobre la bondad, precio o negociabilidad de los Bonos.

1.1.5. REAPERTURA DE LA EMISIÓN DE BONOS.

En caso de que la Emisión sea colocada en su totalidad, el Emisor podrá efectuar la reapertura de la Emisión en caso de considerarlo conveniente previa autorización de la SFC. Lo anterior, siempre que la finalidad de la reapertura sea adicionar el Monto de la Emisión para una o varias de las series previamente colocadas y que no sea posterior a la Fecha de Vencimiento de la(s) serie(s) objeto de reapertura. La reapertura y los Bonos Ordinarios adicionales a colocarse deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555 y las demás normas que llegaren a modificarlo, adicionarlo o complementarlo.

1.2. MONTO DE LA EMISIÓN, CANTIDAD DE BONOS, VALOR NOMINAL, PRECIO DE SUSCRIPCIÓN, INVERSIÓN MÍNIMA, Y DENOMINACIÓN.

1.2.1. MONTO DE LA EMISIÓN.

El Monto de la Emisión es de hasta Trescientos Mil Millones de Pesos Colombianos ($300.000.000.000).

1.2.2. CANTIDAD DE BONOS.

El número de Bonos a emitir será el que resulte de dividir el Monto Total de la Emisión por el Valor Nominal de cada Bono. La cantidad de títulos ofrecidos es de hasta trescientos mil (300.000) Bonos Ordinarios.

CONFIDENCIAL

1.2.3. VALOR NOMINAL.

Los Bonos tendrán un Valor Nominal cada uno de un millón de Pesos Colombianos ($1.000.000).

1.2.4. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN.

El Precio de Suscripción de los Bonos será su Valor Nominal.

Cuando la suscripción se realice en una fecha posterior a la Fecha de Emisión, el Precio de Suscripción de los Bonos estará constituido por su Valor Nominal adicionado en los intereses causados y calculados sobre el Valor Nominal de los Bonos a la tasa de la sub-serie a suscribir, calculados sobre el menor de los siguientes dos periodos: (i) La Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción o (ii) La fecha del último pago de intereses y la Fecha de Suscripción, utilizando para ello la siguiente fórmula:

(a) Bonos Ofrecidos a la par**:**

Precio de Suscripción = Valor Nominal * (1 + Interés Remuneratorio causado)

(b) Bonos Ofrecidos con Descuento:

Precio de Suscripción = {[Valor Nominal x (1 – Descuento)] * (1 + Interés Remuneratorio causado)}

(c) Bonos Ofrecidos con Prima:

Precio de Suscripción = {[Valor Nominal x (1 + Prima)] * (1 + Interés Remuneratorio causado)}

Los Intereses causados se calcularán con la siguiente fórmula:

Interés Remuneratorio causado = [(1 + tasa) ^ (n/Base)] – 1

(d) Donde**:**

Tasa: es la tasa efectiva anual de los Bonos.

n: número de días transcurridos desde la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes del primer pago de Intereses, o días transcurridos desde la fecha del último pago de Intereses hasta la Fecha de Suscripción en los demás casos.

El Precio de Suscripción de los Bonos se señalará en el Aviso de Oferta Pública. El valor de cada Bono deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción. El cumplimiento del pago del Precio de Suscripción de los Bonos adjudicados ocurrirá en la Fecha de Suscripción, mediante el sistema DVP (entrega contra pago).

El ofrecimiento de los Bonos por medio de nuevos Lotes sobre sub-series ya ofrecidas deberá realizarse siguiendo el procedimiento establecido para tal efecto.

1.2.5. INVERSIÓN MÍNIMA.

La Inversión Mínima en los Bonos será el equivalente de diez (10) Bonos, es decir, diez millones de Pesos Colombianos ($10.000.000). En consecuencia, no podrán realizarse operaciones en el mercado primario por debajo del mismo límite.

La inversión en los Bonos Ordinarios deberá hacerse por un número entero de Bonos Ordinarios ya que los mismos no podrán fraccionarse. Los Tenedores de los Bonos Ordinarios podrán realizar operaciones de traspaso, sólo si estas se realizan por un número entero de Bonos. Los traspasos se realizarán de acuerdo con lo establecido en el reglamento de operaciones de Deceval.

CONFIDENCIAL

1.2.6. DENOMINACIÓN.

Los Bonos de las series A, B, C, D y E estarán denominados en Pesos Colombianos.

1.3. MERCADO AL QUE SE DIRIGE Y DESTINATARIOS DE LA OFERTA.

Los Bonos emitidos harán parte del Mercado Principal y, por lo tanto, tendrán como destinatarios al público inversionista en general, incluidas las sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías, y los fondos administrados por éstas.

1.4. REGLAS RELATIVAS A LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS TÍTULOS.

Para los Bonos Ordinarios no habrá reposición, fraccionamiento o englobe ya que éstos son valores desmaterializados.

Los Bonos Ordinarios no podrán ser materializados nuevamente y en consecuencia los compradores al aceptar la oferta renuncian expresamente a la facultad de pedir la materialización de los Bonos Ordinarios en cualquier momento. En consecuencia, todo comprador de la Emisión de Bonos Ordinarios deberá celebrar un contrato de mandato con una entidad autorizada para participar como Depositante Directo en Deceval.

La inversión por parte de los Tenedores de Bonos podrá fraccionarse siempre y cuando se mantengan los mínimos y múltiplos establecidos con sujeción al Reglamento de Emisión y Colocación y al presente Prospecto.

1.5. FECHA DE SUSCRIPCIÓN, EXPEDICIÓN, EMISIÓN Y VENCIMIENTO.

1.5.1. FECHA DE EMISIÓN.

Se entenderá por Fecha de Emisión el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del primer Aviso de Oferta Pública, en el que sean ofrecidos los Bonos. En el evento en que se publique el primer Aviso de Oferta Pública y la adjudicación se declare desierta o el Emisor decida no formalizar la Oferta Pública, según corresponda al mecanismo de adjudicación utilizado, se entenderá que no ha ocurrido la Fecha de Emisión de los Bonos.

La declaratoria de adjudicación desierta procederá, según el mecanismo de adjudicación escogido por el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública, bajo las siguientes condiciones:

(a) Subasta Holandesa: La adjudicación se declarará desierta cuando no haya tenido adjudicación total ni parcial, bien porque (i) no se hayan recibido demandas a la Subasta Holandesa; o (ii) el monto total de las demandas válidas sea inferior al Monto Mínimo de Colocación previsto por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública, dicha condición estará prevista en el Aviso de Oferta Pública. Lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 3.8.1, numeral 6, de la Circular Única MEC, en el instructivo operativo que emita la bvc para la Subasta Holandesa, en el presente Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública. En caso de que se declare desierta la adjudicación, el Emisor comunicará dicha decisión a más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha de la Subasta Holandesa, a través de Información Relevante publicada en la página web de la SFC.

CONFIDENCIAL

En caso de que la adjudicación se declare desierta bajo el mecanismo de Subasta Holandesa, de conformidad con lo previsto en el Decreto 2555, la Circular Única MEC, el Instructivo Operativo que emita la bvc para la Subasta Holandesa y el Aviso de Oferta Pública, se producirán las siguientes consecuencias: (i) se entenderá que no ha ocurrido la Fecha de Emisión de los Bonos y, por tanto, no se generarán derechos ni obligaciones derivados de estos para los potenciales Tenedores de Bonos ni para el Emisor; (ii) no habrá lugar a la expedición, suscripción ni registro de Bonos correspondientes al respectivo Lote, ni al registro de operación alguna en el sistema de negociación de la bvc; (iii) los recursos que, de ser el caso, hubieren sido entregados por los inversionistas serán devueltos en los términos y plazos previstos en la normatividad aplicable y en el Instructivo Operativo de la bvc; y (iv) el Emisor podrá, a su discreción, publicar un nuevo Aviso de Oferta Pública para ofrecer los Bonos no colocados en un Lote posterior, siempre que ello ocurra dentro del Plazo de Colocación y se cumplan los requisitos previstos en el Decreto 2555 y las demás normas aplicables. La declaratoria de adjudicación desierta no afectará la vigencia de la Emisión ni la posibilidad de realizar nuevas Ofertas Públicas dentro de dicho plazo, y no constituirá un incumplimiento por parte del Emisor respecto de obligación alguna derivada de la Emisión, del Prospecto, del Aviso de Oferta Pública ni de los Bonos.

(a) Construcción del Libro de Ofertas: El Emisor decidirá no formalizar la Oferta Pública cuando, a su discreción y conforme a las condiciones de mercado, determine que no resulta conveniente proceder con la adjudicación de los Bonos. Lo anterior, de conformidad con lo previsto en el Decreto 2555, en el presente Prospecto, en el instructivo operativo que emita la bvc para la Construcción del Libro de Ofertas y en el respectivo Aviso de Oferta Pública. En caso de no formalizar la Oferta Pública, el Emisor comunicará dicha decisión a más tardar el Día Hábil siguiente al cierre del Libro de Ofertas, a través de Información Relevante publicada en la página web de la SFC.

En caso de que el Emisor decida no formalizar la Oferta Pública bajo el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas, de conformidad con lo previsto en el Decreto 2555, en el Instructivo Operativo que emita la bvc para la Construcción del Libro de Ofertas y en el Aviso de Oferta Pública, se producirán las siguientes consecuencias: (i) se entenderá que no ha ocurrido la Fecha de Emisión de los Bonos y, por tanto, no se generarán derechos ni obligaciones derivados de estos para los potenciales Tenedores de Bonos ni para el Emisor; (ii) no habrá lugar a la expedición, suscripción ni registro de Bonos correspondientes al respectivo Lote, ni al registro de operación alguna en el sistema de negociación de la bvc; (iii) los recursos que, de ser el caso, hubieren sido entregados por los inversionistas serán devueltos en los términos y plazos previstos en la normatividad aplicable y en el Instructivo Operativo de la bvc; y (iv) el Emisor podrá, a su discreción, publicar un nuevo Aviso de Oferta Pública para ofrecer los Bonos no colocados en un Lote posterior, siempre que ello ocurra dentro del Plazo de Colocación y se cumplan los requisitos previstos

en el Decreto 2555 y las demás normas aplicables. La decisión de no formalizar la Oferta Pública no afectará la vigencia de la Emisión ni la posibilidad de realizar nuevas Ofertas Públicas dentro de dicho plazo, y no constituirá un incumplimiento por parte del Emisor respecto de obligación alguna derivada de la Emisión, del Prospecto, del Aviso de Oferta Pública ni de los Bonos.

(a) Demanda en Firme: La adjudicación se declarará desierta cuando: (i) no se presenten demandas durante el período de recepción de demandas; o (ii) al finalizar el período de recepción de demandas, la sumatoria de los montos demandados por los inversionistas resulte inferior al Monto Mínimo de Colocación previsto por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública, siempre que dicha condición haya sido establecida en el Aviso de Oferta Pública. Lo anterior, de conformidad con lo previsto en el Decreto 2555, en el instructivo operativo que emita la bvc para la colocación de los Bonos Ordinarios bajo el mecanismo de Demanda en Firme, en el presente Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública. En caso de que se declare desierta la adjudicación, el Emisor comunicará dicha decisión a más tardar el Día Hábil siguiente al cierre del período de recepción de demandas, a través de Información Relevante publicada en la página web de la SFC.

En caso de que la adjudicación se declare desierta bajo el mecanismo de Demanda en Firme, de conformidad con lo previsto en el Decreto 2555, la Circular Única MEC, el Instructivo Operativo que emita la bvc para la Demanda en Firme y el Aviso de Oferta Pública, se producirán las siguientes consecuencias: (i) se entenderá que no ha ocurrido la Fecha de Emisión de los Bonos y, por tanto, no se generarán derechos ni obligaciones derivados de estos para los potenciales Tenedores de Bonos ni para el Emisor; (ii) no habrá lugar a la expedición, suscripción ni registro de Bonos correspondientes al respectivo Lote, ni al registro de operación alguna en el sistema de negociación de la bvc; (iii) los recursos que, de ser el caso, hubieren sido entregados por los inversionistas serán devueltos en los términos y plazos previstos en la normatividad aplicable y en el Instructivo Operativo de la bvc; y (iv) el Emisor podrá, a su discreción, publicar un nuevo Aviso de Oferta Pública para ofrecer los Bonos no colocados en un Lote posterior, siempre que ello ocurra dentro del Plazo de Colocación y se cumplan los requisitos previstos en el Decreto 2555 y las demás normas aplicables. La declaratoria de adjudicación desierta no afectará la vigencia de la Emisión ni la posibilidad de realizar nuevas Ofertas Públicas dentro de dicho plazo, y no constituirá un incumplimiento por parte del Emisor respecto de obligación alguna derivada de la Emisión, del Prospecto, del Aviso de Oferta Pública ni de los Bonos.

CONFIDENCIAL

1.5.2. FECHA DE SUSCRIPCIÓN.

Es la fecha en la cual sea pagado íntegramente, por primera vez, cada Bono, la cual será establecida en el Aviso de Oferta Pública. Esta fecha podrá ser entre t+0 hasta t+3, donde t corresponde al día de la adjudicación de los Bonos.

1.5.3. FECHA DE EXPEDICIÓN.

La fecha en la cual se registra y anota en cuenta la suscripción de los Bonos, o la fecha en que se registran las transferencias electrónicas de los mismos teniendo en cuenta que la totalidad de la Emisión será desmaterializada.

1.5.4. FECHA DE VENCIMIENTO.

Se entiende como el día en que se hará efectiva la redención de los Bonos, puede estar expresada en número de años contados a partir de la Fecha de Emisión o como una fecha específica.

1.6. COMISIONES Y GASTOS CONEXOS.

Por las características de este proceso, el suscriptor no debe pagar ninguna comisión o gasto con ocasión de la Aceptación de la Oferta primaria, salvo los normales que implique la transferencia de los Bonos que debe cancelar como el Precio de Suscripción correspondiente. Los Tenedores de Bonos deberán asumir el costo del Gravamen a los Movimientos Financieros – GMF- (4x1.000), en caso de aplicar, que se pueda generar dentro del proceso de suscripción de los Bonos. Los rendimientos financieros de estos Bonos se someterán a la retención en la fuente al momento del respectivo pago, de acuerdo con las normas tributarias vigentes y los conceptos de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

Al suscribir los Bonos a través de una sociedad comisionista de bolsa, esta podrá cobrar una comisión, la cual será negociada y convenida entre la sociedad comisionista y los Tenedores de Bonos.

1.7. BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS BONOS.

Los Bonos están inscritos en la bvc.

1.8. GARANTÍAS DE LA EMISIÓN.

La Emisión no contará con garantía diferente a la prenda general sobre los bienes del Emisor, y, en consecuencia, los Bonos constituirán obligaciones directas no garantizadas del Emisor. Así mismo, la presente Emisión no está amparada por el seguro de depósitos del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (FOGAFIN).

1.9. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA EMISIÓN.

Los recursos obtenidos de la Emisión y colocación de los Bonos Ordinarios se destinarán en un cien por ciento (100%) a aumentar los recursos que son necesarios para que Findeter desarrolle su objeto social y las operaciones autorizadas por la ley.

Para efectos de claridad, los recursos que se obtengan con ocasión de la colocación de la Emisión de Bonos no se destinarán, ni total, ni parcialmente, para pagar pasivos del Emisor con compañías vinculadas o accionistas.

CONFIDENCIAL

1.10. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN PARA EL INVERSIONISTA.

Cualquier información referente a la Emisión se dará a conocer a través de:

- La publicación del Aviso de Oferta Pública Inicial y la información de interés que deba comunicarse a los Tenedores de Bonos, que será publicada en algún diario de amplia circulación nacional, en versión física o electrónica.
- La publicación del Aviso de Oferta Pública y la información de interés que deba comunicarse a los Tenedores de Bonos, que será publicada en algún diario de amplia circulación nacional, en versión física o electrónica, y/o en el Boletín de la bvc y/o cualquier otro medio idóneo a criterio de la SFC.
- En el Aviso de Oferta Pública, se definirán las condiciones bajo las cuales serán ofrecidos los Bonos, expresando los Lotes ofrecidos y la tasa y el monto aplicable a cada una de las Series.
- Los sistemas de información al público de la bvc y a través de sus boletines.
- De manera directa en las oficinas de Findeter de todo el país.
- A través de la página web de Findeter: www.findeter.gov.co.
- En la publicación de la Información Relevante, en la página de la SFC: www.superfinanciera.gov.co.

La información relevante sobre cada Emisión se pondrá a disposición de los interesados y los Tenedores de Bonos en la página web del Emisor: (www.findeter.gov.co) y en el RNVE que administra la SFC. El Prospecto se pondrá a disposición de los interesados e Tenedores de Bonos en la página web de la bvc (www.bvc.com.co), en el RNVE y en la página web del Emisor.

De acuerdo con el artículo 5.2.4.1.1 del Decreto 2555, Findeter en su calidad de emisor de valores deberá divulgar, en forma veraz, clara, suficiente y oportuna al mercado, a través de la SFC, toda situación relacionada con ella o la Emisión que habría sido tenida en cuenta por un experto prudente y diligente al comprar, vender o conservar los Bonos del Emisor o al momento de ejercer los derechos políticos inherentes a tales Bonos. Dicha información podrá ser consultada a través de la página web de la SFC: (www.superfinanciera.gov.co) en el ícono "*Información Relevante*".

1.11. RÉGIMEN JURÍDICO Y FISCAL.

La Emisión se realizará de acuerdo con las normas sobre emisión y colocación de Bonos, la Oferta Pública de valores y las demás normas que resulten aplicables a la emisión y colocación de Bonos Ordinarios de Findeter contenidas en el Decreto 2555 y demás normas que lo adicionen, modifiquen y/o complementen, lo establecido en el Reglamento y en el presente Prospecto, así como en cualquier otra norma del derecho colombiano que le sea aplicable. Estas normas se presumirán conocidas y aceptadas expresamente por todos los Tenedores de Bonos quienes reconocen la obligatoriedad del régimen jurídico aplicable y de las disposiciones contenidas en todos los documentos de la Emisión, dentro de los que se incluyen el Prospecto, el Reglamento y los Avisos de Oferta respectivos.

El régimen fiscal aplicable a los Bonos es el señalado en la Ley Colombiana. Los rendimientos financieros de los Bonos se someterán a la retención en la fuente de acuerdo con las normas tributarias vigentes. Para estos efectos, cuando el Bono sea expedido a nombre de dos (2) o más beneficiarios,

éstos indicarán la participación individual en los derechos del Bono; así mismo, si a ello hubiere lugar, acreditarán que no están sujetos a la retención en la fuente.

En el evento en que surjan nuevos impuestos y le sean aplicables a los Bonos en fecha posterior a su colocación, correrán a cargo de los tenedores de los Bonos. El pago de la retención en la fuente ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN y la expedición de los certificados estará a cargo del Emisor.

Para efectos del gravamen a los movimientos financieros, se deberá tener en cuenta que, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 879 del Estatuto Tributario, la compensación y liquidación que se realice a través de sistemas de compensación y liquidación administrados por entidades autorizadas para tal fin, respecto de operaciones que se realicen en el Mercado Público de Valores, derivados, divisas o en las bolsas de productos agropecuarios o de otros *commodities*, incluidas las garantías entregadas por cuenta de participantes y los pagos correspondientes a la administración de valores en los depósitos centralizados de valores, se encuentran exentos de dicho gravamen.

Así mismo, de acuerdo con el numeral 6 del Artículo 530 del Estatuto Tributario, los Bonos se encuentran exentos de impuesto de timbre.

1.12. ENTIDAD QUE ADMINISTRA LA EMISIÓN.

En virtud de la Ley 27 de 1990 y del Decreto Reglamentario 437 de 1992, y sus modificaciones contenidas principalmente en la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 y el Decreto 3960 de 2010 se crearon y regularon las sociedades administradoras de depósitos centralizados de valores, cuya función principal es recibir en depósito los títulos inscritos en el RNVE, para su custodia y administración, eliminando el riesgo de su manejo físico, la custodia y administración de la Emisión.

Deceval, entidad domiciliada en Bogotá D.C., en la Carrera 7 # 71-21 Torre B Piso 12, realizará en su calidad de Administrador de la Emisión, la custodia y administración de los Bonos y realizará, en nombre del Emisor, los pagos a los depositantes directos de los Tenedores de los Bonos por concepto de capital e Intereses, en los términos del reglamento de operaciones de Deceval.

La custodia y administración de la Emisión deberá realizarse conforme a lo establecido en las normas aplicables a los depósitos centralizados de valores en Colombia, al reglamento de operaciones de Deceval y a los términos y condiciones del Contrato de Depósito, suscrito con Findeter. Deceval ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de los Bonos. Los Tenedores de Bonos consentirán en el depósito con Deceval, consentimiento que se entenderá otorgado con la suscripción de los Bonos. Mediante la suscripción de los Bonos, los Tenedores de Bonos aceptan a Deceval como custodio y agente administrador de los Bonos de la Emisión.

Todo inversionista deberá ser o estar representado por un Depositante Directo que cuente con el servicio de administración de valores ante Deceval.

1.12.1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN.

Deceval realizará todas las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión Desmaterializada, dentro de las cuales se incluyen, entre otras, los siguientes derechos, obligaciones y responsabilidades a su cargo:

CONFIDENCIAL

1.12.1.1. DERECHOS.

El Administrador de la Emisión tendrá derecho a recibir una remuneración por la administración de la Emisión en los términos pactados en el Contrato de Depósito.

1.12.1.2. OBLIGACIONES.

(a) MACROTÍTULO

Deceval deberá registrar y administrar el Macrotítulo correspondiente a la Emisión, que comprende el registro contable de la Emisión, la custodia, administración y control del Macrotítulo correspondiente, lo cual incluye el control sobre el saldo circulante de la Emisión, monto emitido, colocado, en circulación, cancelado, por colocar y anulado de los Bonos. El Macrotítulo así registrado respaldará el monto efectivamente colocado en base diaria. Para estos efectos, el Emisor se compromete a hacer entrega a Deceval del Macrotítulo a más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Emisión de los Bonos.

Así mismo, el Emisor se compromete a informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten el Macrotítulo.

(b) REGISTROS Y ANOTACIONES

Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de Deceval, el cual se entiende aceptado por el inversionista al momento de realizar la suscripción de los Bonos.

Deceval deberá registrar y anotar en cuenta la información sobre:

(a) La colocación individual de los derechos de la Emisión.

(b) Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales anotados en cuenta o subcuentas de depósito. Para el registro de las enajenaciones de derechos en depósito, se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de Deceval, el cual podrá ser consultado en el vínculo habilitado para el efecto por Deceval en su página web https://www.bvc.com.co/deceval.

(c) La anulación de los derechos de los Bonos de acuerdo con las órdenes que imparta el Emisor, en los términos establecidos en el reglamento de operaciones de Deceval.

(d) Las órdenes de expedición de los derechos anotados en cuentas o subcuentas de depósito.

(e) Las pignoraciones y gravámenes que afecten los Bonos, para lo cual el titular o titulares de los derechos seguirán el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de Deceval. Cuando la información sobre gravámenes de los Bonos provenga de autoridad competente, Deceval tendrá la obligación de informar al Emisor dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la información de tal circunstancia, siempre y cuando se trate de valores nominativos.

(f) El saldo en circulación bajo el mecanismo de Anotación en Cuenta.

(c) COBRANZA Y PAGO.

CONFIDENCIAL

El pago de los derechos patrimoniales para los Depositantes Directos sin servicio de administración de valores se realizará conforme al reglamento de operaciones de Deceval.

Deceval deberá cobrar al Emisor los derechos patrimoniales que estén representados por Anotaciones en Cuenta a favor de los respectivos beneficiarios cuando estos sean Depositantes Directos con servicio de administración de valores o estén representados por uno de ellos, siguiendo el procedimiento que se describe a continuación:

(a) Deceval deberá realizar los cálculos correspondientes a los pagos de Intereses y capital según lo establecido en este Prospecto.

(b) Deceval presentará dos liquidaciones: una previa y una definitiva. La pre-liquidación de las sumas que deben ser giradas por el Emisor se presentará a Findeter dentro del término de ocho (8) Días Hábiles anteriores a la fecha en que debe hacerse el giro correspondiente. Esta deberá sustentarse indicando el saldo de la Emisión que circula en forma Desmaterializada y la Periodicidad de Pago de Intereses.

(c) Findeter verificará la pre-liquidación elaborada por Deceval y acordará con ésta los ajustes correspondientes en caso de presentarse discrepancias. Para realizar los ajustes, tanto Deceval como el Emisor se remitirán a las características de la Emisión tal como se encuentran establecidas en el Acta de Junta Directiva, que por estatutos sociales o por la ley, aprobó el Reglamento de la Emisión.

(d) Posteriormente, Deceval presentará a Findeter, dentro de los dos (2) Días Hábiles anteriores al pago, una liquidación definitiva sobre los Bonos emitidos bajo la Emisión en depósito, administrados a su cargo.

(e) Findeter sólo abonará en la cuenta de Deceval los derechos patrimoniales correspondientes de los Tenedores de Bonos que, siendo Depositantes Directos o vinculados a uno de ellos, cuenten con el servicio de administración de valores. Para el efecto, Findeter enviará a Deceval una copia de la liquidación definitiva de los abonos realizados a los respectivos beneficiarios, después de descontar a los montos correspondientes la retención en la fuente que proceda para cada uno y consignará mediante transferencia electrónica de fondos el valor de la liquidación a la cuenta designada por Deceval, según las reglas previstas en el Reglamento de Emisión y Colocación y el Aviso de Oferta Pública para el pago de Intereses y capital. Los pagos deberán efectuarse el día del vencimiento a más tardar a las 12:00 p.m. Una vez efectuada dicha transferencia de fondos en forma completa y en la fecha indicada, Deceval pagará en nombre y por cuenta del Emisor a los depositantes directos o indirectos, de acuerdo con el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones Deceval y en el Reglamento de la Emisión.

(f) Los pagos para los titulares que sean o estén representados por Depositantes Directos sin servicio de administración de valores, serán realizados directamente por Findeter, con la presentación del certificado para el cobro de derechos que para este fin expida Deceval a solicitud del interesado.

(g) Deceval informará a los Depositantes Directos y a los entes de control al Día Hábil siguiente al vencimiento del pago de los derechos patrimoniales, el incumplimiento del pago de los respectivos derechos, cuandoquiera que Findeter no provea los recursos, con el fin de que éstos ejerciten las acciones a que haya lugar.

CONFIDENCIAL

(h) Deceval, no asumirá ninguna responsabilidad por Findeter, cuando éste no provea los recursos para el pago oportuno de los vencimientos, ni por las omisiones o errores en la información que éste o los depositantes directos le suministren, derivados de las órdenes de expedición, suscripción, transferencias, gravámenes o embargos de los derechos incorporados.

(d) INFORMES MENSUALES.

Remitir, mientras se encuentre vigente la Emisión, informes mensuales a Findeter dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes al cierre del mes según lo establecido en el Contrato de Depósito.

(e) ACTUALIZACIÓN MACROTÍTULO.

Actualizar el monto del Macrotítulo, por encargo de Findeter, a partir de las operaciones de expedición, cancelación al vencimiento, anulaciones y retiros de valores de Deceval, para lo cual Deceval tendrá amplias facultades.

1.13. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE BONOS.

1.13.1. DERECHOS QUE INCORPORAN LOS BONOS.

Los Tenedores de Bonos, como acreedores del Emisor, tendrán el derecho de percibir los intereses y el reembolso de su capital, todo de conformidad con los términos estipulados en el presente Prospecto y en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

1.13.2. DERECHOS DE LOS TENEDORES DE BONOS.

Además de los derechos que les corresponden como acreedores del Emisor de los Bonos, tienen los siguientes:

(a) Percibir los intereses y el reembolso del capital conforme a los términos estipulados en este Prospecto y el respectivo Aviso de Oferta Pública.

(b) Participar en la Asamblea General de Tenedores de Bonos, por sí o por medio del representante, y votar en ella. De acuerdo con el artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555, la convocatoria para la Asamblea se hará mediante un aviso publicado en un diario de circulación nacional. El aviso de convocatoria deberá: (i) hacerse con no menos de ocho (8) Días Hábiles de anticipación a la reunión, (ii) especificar si se trata de una reunión de primera, segunda o tercera convocatoria, (iii) establecer el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de la asamblea, y (iv) incluir cualquier otra información o advertencia que exija el Decreto 2555 y en las demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan en lo referente al quórum para deliberar, votos de los tenedores, mayorías decisorias y demás aspectos de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

(c) Los Tenedores de Bonos pueden solicitar la asistencia del Representante Legal de Tenedores de Bonos en todo lo que concierne a su interés común o colectivo.

(d) El Emisor o un grupo de Tenedores de Bonos que representen por lo menos el diez por ciento (10%) del valor de los Bonos en circulación, según lo establecido en el Decreto 2555, podrá exigirle al Representante Legal de Tenedores de Bonos que convoque a la Asamblea General de Tenedores de Bonos. De igual forma, podrán acudir a la SFC para que, en caso de que el Representante Legal de Tenedores de Bonos no lo haga, la Asamblea General de Tenedores de Bonos sea convocada por la SFC. Igualmente, la SFC podrá convocar a la Asamblea

General de Tenedores de Bonos u ordenar al Representante Legal de Tenedores de Bonos que lo haga, cuando existan hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos y que puedan determinar que se le impartan instrucciones al Representante Legal de Tenedores de Bonos o que se revoque su nombramiento.

(e) De conformidad con el artículo 6.4.1.1.16 del Decreto 2555, los Tenedores de Bonos podrán ejercer individualmente las acciones que les correspondan siempre y cuando no contradigan las decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos o que no hayan sido instauradas por el Representante Legal de Tenedores de Bonos.

(f) Cualquier información que deba comunicarse a los Tenedores de Bonos se publicará mediante avisos en cualquier medio de difusión masiva.

(g) Los Tenedores de Bonos tienen la facultad de remover al Representante Legal de Tenedores de Bonos y designar la entidad que ha de sustituirlo en los eventos establecidos en los artículos 6.4.1.1.10 y 6.4.1.1.14 del Decreto 2555 y demás normas que los modifiquen o adicionen, mediante decisión de la Asamblea tomada por mayoría de los votos presentes; asamblea que requiere para su realización la presencia de un número plural de Tenedores de Bonos, que representen no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del valor de los Bonos en circulación., de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.4.1.1.19 del Decreto 2555.

(h) Negociar los Bonos de acuerdo con su Ley de Circulación y de conformidad con las normas legales que regulan la materia.

(i) Los demás que emanen de este Prospecto o de la ley. Los Tenedores de Bonos podrán ejercer sus derechos en manera conjunta o individual.

Si por cualquier causa legal o convencional un Bono pertenece a varias personas, éstas deberán ajustarse a lo definido en el segundo párrafo del siguiente numeral para ejercer sus derechos.

1.13.3. OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE BONOS.

(a) Manifestar su intención de suscribir los Bonos dentro del término señalado para el efecto en el respectivo Aviso de Oferta Pública

(b) Pagar íntegramente el valor de la suscripción en la oportunidad establecida en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública.

(c) Avisar oportunamente al Administrador de la Emisión cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio que pueda pesar sobre los Bonos adquiridos.

(d) Los impuestos, tasas, contribuciones y retenciones existentes o que se establezcan en el futuro sobre el capital, los Intereses o el rendimiento de los Bonos serán por cuenta exclusiva de los tenedores y su importe debe ser pagado en la forma legalmente establecida.

(e) Abstenerse de realizar actos que impliquen conflictos de Interés.

(f) Mantener actualizada la información suministrada al Emisor y a Deceval en cumplimiento de las normas sobre prevención y control de actividades delictivas a través del Mercado Público de Valores.

CONFIDENCIAL

(g) Responder, para todos los efectos legales, por la información que suministren al Emisor, al Agente Colocador o al Administrador de la Emisión, ya sea directamente o a través de los Depositantes Directos, para la administración de los Bonos.

(h) Ser o estar representado por un Depositante Directo que cuente con el servicio de administración de valores ante el Administrador de la Emisión.

(i) Los Bonos son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Bono pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de tenedor legítimo del Bono. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación al Administrador de la Emisión, éste podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los titulares del Bono que exhiba el certificado correspondiente.

(j) Las demás que emanen de este Prospecto o de la Ley.

1.14. OBLIGACIONES DEL EMISOR.

Entre las obligaciones, además de las expresamente consagradas en la ley y en el presente Prospecto, del Emisor están:

(a) Remitir a la SFC la información requerida sobre la Emisión.

(b) Presentar ante la SFC, de manera previa a la realización de la Oferta Pública, los documentos necesarios para la inscripción de la Emisión en el RNVE de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555, y las demás normas que lo modifiquen, sustituyan y adicionen.

(c) Realizar oportunamente el pago de capital e Intereses a los Tenedores de Bonos, de conformidad con lo establecido en el Prospecto y el respectivo Aviso de Oferta Pública.

(d) Cumplir con todos los deberes de información y demás obligaciones que se derivan de la inscripción de los Bonos en el RNVE.

(e) Verificar que los Bonos se encuentren registrados en el RNVE, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.2.1.1.3 y siguientes del Decreto 2555.

(f) Cumplir con las obligaciones contempladas en el presente Prospecto y las emanadas del Decreto 2555 y sus normas complementarias.

(g) Suministrar al Representante Legal de Tenedores de Bonos la información que éste requiera para el desempeño de sus funciones y para permitirle inspeccionar en la medida que sea necesario para el mismo fin, sus libros, documentos y demás bienes, y así mismo suministrar la referida información a los Tenedores de Bonos cuando éstos la soliciten, de acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto.

(h) Inscribir el nombramiento del Representante Legal de Tenedores de Bonos de conformidad con las disposiciones legales vigentes y remitir la debida constancia al Representante Legal de tenedores de Bonos al día siguiente al que se efectúe el registro.

(i) Pagar la remuneración al Representante Legal de Tenedores de Bonos y a Deceval.

(j) Cumplir con las obligaciones asumidas en virtud del contrato de depósito, entre ellas la de entregar para su depósito el Macrotítulo en la cuantía necesaria para atender la expedición

CONFIDENCIAL

mediante el sistema de Anotaciones en Cuenta a los suscriptores que adhieran, y las demás obligaciones que se establezcan en tal contrato.

(k) Informar a la SFC y al Representante Legal de los Tenedores de Bonos cualquier situación o circunstancia que constituya objeto de Información Relevante en los términos del artículo 5.2.4.3.1. del Decreto 2555 de 2010.

(l) Sufragar los gastos que ocasionen la convocatoria y el funcionamiento de la Asamblea de Tenedores de Bonos, cuando a ello hubiere lugar.

1.15. CONDICIONES ESPECIALES PARA LA REALIZACIÓN DE ASAMBLEAS DE TENEDORES DE BONOS.

La realización de las Asambleas Generales de Tenedores se regirá por las normas legales establecidas para el efecto, en particular por los artículos 6.4.1.1.17 a 6.4.1.1.23 del Decreto 2555, la Parte III, Título I, Capítulo I, Numeral 4 de la CBJ las normas que los complementen modifiquen o subroguen y por las demás instrucciones que impartiere la SFC. La convocatoria para las reuniones de primera, segunda y tercera convocatoria de la Asamblea General de Tenedores de Bonos se hará mediante un aviso publicado en un diario de circulación nacional impresos o electrónicos con no menos de ocho (8) Días Hábiles de anticipación a la reunión, informando a los Tenedores de Bonos si se trata de una reunión de primera, segunda o tercera convocatoria, el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de la Asamblea General de Tenedores y cualquier otra información o advertencia a que haya lugar de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555. En todo lo demás, las normas aplicables para la celebración de dichas asambleas serán las previstas por el referido Decreto 2555 y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, así como las previstas en el presente Prospecto.

La Asamblea General de Tenedores de Bonos se reunirá en la ciudad de Bogotá D.C. En dicho aviso de convocatoria se deberá indicar la fecha, hora, lugar y modalidad exacta de dicha reunión.

El Emisor o un grupo de tenedores de Bonos Ordinarios, que represente no menos del diez por ciento (10%) del monto insoluto del empréstito, podrán exigir al Representante Legal de Tenedores de Bonos que convoque la Asamblea de Tenedores de Bonos, y si éste no lo hiciere, solicitará a la SFC que realice su convocatoria.

De acuerdo con el artículo 6.4.1.1.42 del Decreto 2555, durante la vigencia de la Emisión, el Emisor no podrá cambiar su objeto social, escindirse, fusionarse, transformarse o disminuir su capital con reembolso efectivo de aportes, a menos que lo autorice la Asamblea General de Tenedores de Bonos con la mayoría necesaria para aprobar la modificación de las condiciones del empréstito. No obstante lo anterior, el Emisor podrá realizar las modificaciones mencionadas sin que haya lugar a obtener la autorización de los Tenedores de Bonos, cuando previamente ofrezca a los Tenedores de Bonos una de las opciones descritas en dicho artículo o se den cualquiera de las circunstancias allí contempladas.

Un mismo Tenedor de Bonos no podrá tener dos o más apoderados, pero un mismo apoderado podrá serlo a la vez de uno o más Tenedores de Bonos.

1.15.1. INFORME

Siempre que se convoque a los Tenedores de Bonos a una reunión con el objeto de decidir acerca de fusiones, escisiones, integraciones, cesión de activos, pasivos y contratos, absorciones, y cualesquiera modificaciones que se pretendan realizar al empréstito y demás temas que requieren una mayoría especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de

2010, el Emisor deberá elaborar un informe con el propósito de ilustrar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos en forma amplia y suficiente sobre el tema que se somete a su consideración y los efectos del mismo sobre sus intereses, incluyendo toda la información financiera, administrativa, legal y de cualquier otra naturaleza que sea necesaria para el efecto. Dicho informe deberá complementarse con el concepto del Representante Legal de Tenedores de Bonos.

El informe en comento deberá ser aprobado por la SFC y puesto a disposición de los Tenedores de Bonos en las oficinas del Emisor, del Representante Legal de Tenedores de Bonos, del Administrador de la Emisión, de la bvc y de la SFC, desde la fecha de la realización de la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos y hasta la fecha de realización de la misma. El informe citado será presentado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos por un funcionario de nivel directivo del Emisor debidamente calificado con respecto al tema en cuestión.

1.15.2. QUÓRUM.

La Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá deliberar válidamente con la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos que represente no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del monto insoluto de capital total de Bonos. Las decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos se adoptarán por la mayoría absoluta de los votos presentes, a menos que las normas vigentes indiquen lo contrario.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso. En el caso de esta segunda convocatoria, el proyecto de aviso y la indicación de los medios que se utilizará para su divulgación deberán ser sometidos a consideración de la SFC, según las reglas previstas en la Parte III, Título I, Capítulo I, Numeral 4 de la Circular Básica Jurídica respecto a la fecha prevista para la publicación o realización del aviso de convocatoria. Lo anterior sin perjuicio de los eventos en los cuales, de acuerdo con lo señalado en el presente Prospecto y en la normatividad vigente, se requiera un quórum decisorio superior.

1.15.3. MAYORÍAS DECISORIAS ESPECIALES.

La Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección común y colectiva de los Tenedores de Bonos. La Asamblea General de Tenedores de Bonos, con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores de Bonos presentes y el ochenta por ciento (80%) del monto insoluto de capital total de los Bonos, podrá consentir en las modificaciones a las condiciones del empréstito y, en especial, autorizar al Representante Legal de Tenedores de Bonos para celebrar en su nombre y representación un contrato de transacción o para votar favorablemente una fórmula concordataria.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria respecto de los temas señalados en el párrafo anterior, podrá citarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores de Bonos presentes y el cuarenta por ciento (40%) del monto insoluto de capital total de los Bonos. Sobre este hecho deberá advertirse claramente en el aviso.

Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la reunión de la segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el

aviso. Las convocatorias y los avisos a la SFC deberán realizarse de conformidad con lo previsto en los artículos 6.4.1.1.18 y 6.4.1.1.19 del Decreto 2555. Respecto de las reuniones de tercera convocatoria, se aplicará lo dispuesto para las convocatorias y los avisos a la SFC dispuesto para las reuniones de segunda convocatoria.

Las modificaciones a las condiciones del empréstito también deberán ser autorizadas por la Junta Directiva del Emisor. Las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Tenedores de Bonos con sujeción a la ley serán obligatorias para los ausentes o disidentes. Ninguna disposición de la Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá establecer discriminaciones entre los Tenedores de Bonos, imponerles nuevas obligaciones o disponer la conversión obligatoria de los Bonos en acciones. Las decisiones a las que se refiere el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555, también deberán ser aprobadas por la SFC.

1.15.4. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS.

Actuará como representante legal de los Tenedores de Bonos, Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, quien es una sociedad fiduciaria, debidamente constituida y autorizada para funcionar como tal por la SFC, con domicilio principal en la Carrera 7 # 99 - 53 (Piso 14), Bogotá D.C., Colombia. El Representante Legal de Tenedores de Bonos tiene como objetivo principal brindar la máxima protección posible a sus representados, razón por la cual debe velar en todo momento por sus derechos y realizar todos los actos que sean necesarios para la defensa de sus intereses.

El Representante de Tenedores ha sido designado de conformidad con lo establecido en el artículo 6.4.1.1.5 del Decreto 2555.

1.16. OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS.

Serán obligaciones y facultades del Representante Legal de los Tenedores de Bonos las siguientes, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.4.1.1.9 del Decreto 2555:

(a) Representar a los Tenedores de Bonos en todo lo concerniente a sus Intereses comunes o colectivos.

(b) Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los Intereses comunes de los Tenedores de Bonos, lo cual supone un seguimiento estricto al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Emisión.

(c) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales le faculte la Asamblea de Tenedores de Bonos, en los términos legales.

(d) Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los Intereses comunes de los Tenedores de Bonos ante Findeter, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores de Bonos. En desarrollo de esta obligación, el Representante Legal de los Tenedores de Bonos deberá actuar en nombre de los Tenedores de Bonos en los procesos judiciales y en los que se adelanten como consecuencia de la adopción de cualquier instituto de salvamento, toma de posesión de los bienes y haberes y negocios o de intervención administrativa de que sea objeto Findeter. Para tal efecto el Representante Legal de los

Tenedores de Bonos deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual acompañará a su solicitud como prueba del crédito, copia auténtica del Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos y una constancia, con base en los registros que reciba de DECEVAL, sobre el monto insoluto del empréstito y sus Intereses y cualquier otro documento que conforme a la ley aplicable sea necesario para acreditar su personería.

(e) Guardar reserva y confidencialidad de los informes y demás documentación y registros del Emisor a los que haya tenido acceso, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de éste. En cumplimento de esta obligación el Representante Legal de los Tenedores de Bonos no podrá revelar ninguna información distinta a la que se dispone contractualmente y conforme a la ley, salvo que medie orden judicial o de autoridad competente, caso en el cual deberá informar al Emisor antes de entregar la información.

(f) Solicitar y recibir de Findeter las informaciones que sean relevantes en relación con la Emisión, y que sean de importancia para los Tenedores de Bonos.

(g) Verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor y a favor de los Tenedores de Bonos en virtud de la Emisión, en particular, el pago de Intereses y capital de los Bonos, sin que de ello se pueda entender que verificará el cálculo matemático de estos valores.

(h) Solicitar a la SFC los informes y las revisiones que considere indispensables, de los registros contables y demás documentos de Findeter, observando la reserva prescrita por la ley.

(i) Comprobar que los Bonos redimidos en su totalidad sean cancelados en los términos regulados en el Reglamento y en el presente Prospecto.

(j) Verificar el cumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de Bonos de Información Relevante, en atención a los términos previstos en la normatividad vigente.

(k) Informar a los Tenedores de Bonos y a la SFC, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor.

(l) Elaborar un informe semestral con destino a los Tenedores de Bonos y a la Asamblea de Tenedores de Bonos cuando a ello haya lugar, sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los Intereses de los Tenedores de Bonos, y los demás hechos relevantes para los Tenedores de Bonos en relación con la Emisión. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores de Bonos a través de la página web del Representante Legal de los Tenedores de Bonos.

(m) Suministrar por solicitud razonable y debidamente fundamentada del Emisor, cuando a ello hubiere lugar, los informes adicionales que se requieran en los términos de la ley para mantener adecuadamente informados a los Tenedores de Bonos sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión, y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores de Bonos.

(n) Suministrar por solicitud de los Tenedores de Bonos o de la SFC, cuando a ello hubiere lugar, los informes adicionales que se requieran en los términos de la ley para mantener adecuadamente informados a los Tenedores de Bonos sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión, y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como tenedores.

CONFIDENCIAL

(o) Intervenir con voz, pero sin voto en todas las reuniones de la Asamblea General de Accionistas de Findeter, a las que haya sido convocado.

(p) Convocar y presidir la Asamblea General de Tenedores Bonos, en los casos previstos en la ley, en el Decreto 2555 o cualquier otra norma que la complemente o modifique.

(q) Convocar y presidir la Asamblea General de Tenedores de Bonos cuando lo considere conveniente y/o lo solicite el Emisor o un número plural de Tenedores de Bonos que representen no menos del diez por ciento (10%) de los Bonos en circulación y/o cuando la Superintendencia Financiera así lo determine en razón a la existencia de hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos, y que puedan determinar que se le imparta instrucciones al Representante Legal de Tenedores de Bonos que se revoque su nombramiento. En caso de renuencia del Representante para efectuar dicha convocatoria, los mismos podrán solicitar a la SFC que efectúe la convocatoria.

(r) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea General de Tenedores de Bonos en los términos del numeral 2, del Artículo 6.4.1.1.9 del Decreto 2555.

(s) Llevar el libro de actas de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

(t) Dirigirse a la SFC a fin de que ésta, si así lo estima conveniente, exija al Emisor la constitución de garantías especiales y la adopción de medidas de conservación y seguridad de los bienes gravados con las mismas.

(u) Solicitar al Emisor la expedición de Bonos definitivos a la orden de los Tenedores de Bonos en el evento en el que el Contrato de Depósito sea terminado de forma anticipada de acuerdo con los términos allí previstos y el Emisor no designe una nueva entidad para actuar como depositario antes de la siguiente fecha de pagos, de conformidad con lo establecido en el Prospecto, el Reglamento, Aviso de Oferta Pública, y en general demás documentos, que establezcan las condiciones de la Emisión.

(v) Sustraerse de realizar cualquier conducta que de conformidad con las normas legales y/o el concepto de la SFC atenten contra el adecuado ejercicio de sus funciones como Representante Legal de los Tenedores de Bonos.

(w) Cumplir oportunamente con sus obligaciones de remisión de información a la SFC.

(x) Percibir los honorarios por su servicio.

(y) Responder a las solicitudes formuladas por Findeter, en ejercicio del derecho consagrado en el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos, en un término máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de la comunicación.

(z) Las demás funciones que se deriven del Prospecto, de la ley y aquellas que le asigne la Asamblea General de Tenedores de Bonos, de conformidad con el artículo 6.4.1.1.9 del Decreto 2555.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 6.4.1.1.37 del Decreto 2555, el Representante de los Tenedores de Bonos responderá hasta por la culpa leve.

CONFIDENCIAL

Capítulo 2 CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS BONOS.

2.1 SERIES DE LA EMISIÓN.

La Emisión de Bonos de Findeter podrá constar de hasta cinco (5) series A, B, C, D y E con las siguientes características

(a) **Serie A**: Los Bonos se emitirán en COP, devengarán un Interés Remuneratorio determinado con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será pagado totalmente en la Fecha de Vencimiento.

(b) **Serie B**: Los Bonos se emitirán en COP, devengarán un Interés Remuneratorio determinado con base en una tasa variable referenciada al Índice de Precios al Consumidor - IPC del inicio del respectivo período de causación de Intereses Remuneratorios y su capital será pagado totalmente en la Fecha de Vencimiento.

(c) **Serie C**: Los Bonos se emitirán en COP, devengarán un Interés Remuneratorio determinado con base en una tasa variable referenciada al Índice de Precios al Consumidor - IPC del final del respectivo período de causación de Intereses Remuneratorios y su capital será pagado totalmente en la Fecha de Vencimiento.

(d) **Serie D**: Los Bonos se emitirán en COP, devengarán un Interés Remuneratorio determinado con base en una tasa variable referenciada al Indicador Bancario de Referencia -IBR del inicio del respectivo período de causación de Intereses Remuneratorios y su capital será pagado totalmente en la Fecha de Vencimiento.

(e) **Serie E**: Los Bonos se emitirán en COP, devengarán un Interés Remuneratorio determinado con base en una tasa variable referenciada al Indicador Bancario de Referencia -IBR del final del respectivo período de causación de Intereses Remuneratorios y su capital será pagado totalmente en la Fecha de Vencimiento.

Cualquiera de las series podrá ofrecerse en la oferta de los Bonos, lo que será debidamente informado en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

2.2 PLAZO DE REDENCIÓN DE LOS BONOS.

Los Bonos tendrán Plazos de Redención entre dieciocho (18) meses y diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión. El Plazo de Redención de los Bonos se establecerá en el Aviso de Oferta Pública. Cada serie se dividirá en sub-series de acuerdo con el Plazo de Redención de los Bonos, de forma tal que la letra correspondiente a determinada Serie irá acompañada del Plazo de Redención correspondiente.

A manera de ejemplo, si en el Aviso de Oferta Pública se desea ofrecer la Serie A a 7 años, se indicará que la sub-serie a la que se hace referencia corresponde a la A7. De esta forma se podrá subdividir cualquiera de las Series a ser ofrecidas en cualquier número de sub-series según los plazos, siempre y cuando dicho Plazo de Redención corresponda a los establecidos en el presente Reglamento de Emisión y Colocación y en el Prospecto. El Plazo de Redención de los Bonos será contado a partir de la Fecha de Emisión de su respectiva Serie.

CONFIDENCIAL

2.3 RENDIMIENTO DE LOS BONOS.

La tasa de Interés Remuneratorio de los Bonos deberá reflejar las condiciones del mercado vigentes en la fecha de colocación de estos, y serán las indicadas en el Aviso de Oferta correspondiente dentro de los lineamientos señalados en el Reglamento y en este Prospecto. En ningún caso las tasas de interés de los Bonos podrán exceder las tasas máximas fijadas en este Reglamento.

El rendimiento de los Bonos de todas las Series podrá estar dado por la combinación de pago de Intereses y un descuento o prima sobre el Valor Nominal del Bono. Tanto los Intereses, la prima o descuento, serán determinados por Findeter al momento de efectuar la Oferta Pública y deberá publicarse en el Aviso de Oferta Pública, conforme con los parámetros generales para la colocación aprobados por la Junta Directiva del Emisor.

Una vez pasada la Fecha de Vencimiento o la fecha en que se cause el pago total, los Bonos correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar Intereses. En el evento que Findeter no realice los pagos de Intereses Remuneratorios y capital correspondiente en el momento indicado, los Bonos devengarán Intereses Moratorios, los cuales no excederán la tasa máxima legal permitida.

(a) Series que contemplan una tasa fija:

El rendimiento de los Bonos podrá estar dado por una tasa fija en términos efectivo anual.

Para el cálculo de los Intereses Remuneratorios, la tasa efectiva anual dada deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el periodo de pago de Intereses Remuneratorios establecidos por Findeter al momento de efectuar la respectiva Oferta Pública. La tasa así obtenida, se aplicará al Valor Nominal de los Bonos durante el periodo de Intereses Remuneratorios a cancelar.

(b) Series que contemplan una tasa variable:

El rendimiento de los Bonos podrá estar determinado con base en una tasa variable. La tasa variable podrá corresponder a IPC, o IBR (la "Tasa de Referencia Aplicable").

Para el cálculo de los Intereses Remuneratorios, se tomará la Tasa de Referencia Aplicable teniendo en cuenta la tasa anual correspondiente conocida al momento en que se inicie el respectivo período de causación del Interés Remuneratorio, con base en el último dato oficial suministrado por los órganos correspondientes y a este valor se le adicionarán los puntos (Margen) determinados al momento de la respectiva Oferta Pública.

Para el cálculo de la tasa de Interés Remuneratorio se utilizará la siguiente fórmula:

Tasa de rendimiento E.A. (%) = (1 + Tasa de Referencia Aplicable% E.A.) * (1 + Margen% E.A.) - 1

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con la periodicidad de pago de Intereses Remuneratorios establecidos por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Oferta Pública, periodicidad que se deberá publicar en el respectivo Aviso de Oferta Pública del Lote correspondiente. La tasa así obtenida, se aplicará al Valor Nominal de los Bonos durante el período de Intereses Remuneratorios a cancelar.

En el evento en que no se cuente con el dato de la Tasa de Referencia Aplicable a la fecha de pago, se empleará la última Tasa de Referencia Aplicable disponible.

CONFIDENCIAL

En caso en que la Inflación utilizada a la fecha de causación sufra alguna modificación, no se realizarán reliquidaciones de Intereses Remuneratorios.

En caso en que eventualmente se elimine una Tasa de Referencia Aplicable, ésta será reemplazada, para efectos del cálculo de los Intereses Remuneratorios, por el indicador que el Gobierno Nacional de Colombia establezca.

No tendrá efecto retroactivo ninguna modificación y/o corrección en relación con la Inflación utilizada para realizar los cálculos respectivos.

(c) Tasas máximas de rentabilidad:

Para la Emisión, la tasa máxima de rentabilidad (la "Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida") será aquella ofrecida por el Emisor para cada sub-serie en cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa o de Construcción del Libro de Ofertas. Cuando la colocación se realice mediante Demanda en Firme corresponde a la tasa de rentabilidad (la "Tasa de Rentabilidad"). En ambos casos será determinada en el Aviso de Oferta Pública, previo al inicio de la Vigencia de la Oferta.

2.4 BASE DE LIQUIDACIÓN DE LOS INTERESES REMUNERATORIOS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, los Bonos de cada sub-serie devengarán Intereses Remuneratorios a partir de la Fecha de Emisión, a la Tasa Cupón que se determine al momento de la primera adjudicación de dicha sub-serie dentro de la Emisión. La Tasa Cupón es la tasa de Interés con base en la cual el Emisor pagará a los Tenedores de Bonos Intereses Remuneratorios sobre el Valor Nominal de los Bonos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, la Emisión será estandarizada por cuanto:

(a) Los Bonos tendrán como base de conteo para todas las series 360/360, inclusive para años bisiestos; es decir, que todos los años serán de 360 días, de doce (12) meses, con duración de treinta (30) días cada mes.

(b) La Tasa Cupón será única para cada sub-serie y se expresará con dos (2) decimales en una notación porcentual de la siguiente manera: 0,00%. Sin perjuicio de que la Tasa Cupón sea única para cada sub-serie de un mismo Lote. Los Bonos ofrecerán un rendimiento de acuerdo con la Serie.

(c) El factor que se utilice para el cálculo y la liquidación de los Intereses Remuneratorios deberá emplear seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea que se exprese como una fracción decimal (0,000000) o como una expresión porcentual (0.0000%). Se entiende como factor la solución de la expresión matemática que determina la proporción de la tasa de Interés Remuneratorio para el periodo, con base en la convención adoptada.

No habrá lugar al pago de Intereses Remuneratorios por el retardo en el cobro de capital, salvo por el retraso o tardanza en las obligaciones de pago por Findeter. En el evento en que Findeter no realice los pagos de Intereses correspondientes en el momento indicado, durante el periodo que exista dicho incumplimiento, el capital de los Bonos devengará Intereses Moratorios equivalentes a un incremento en el Margen de cada una de las series conforme se establezca en el Aviso de Oferta Pública, sin que exceda la tasa máxima legal permitida. El monto correspondiente a los Intereses causados y por pagar

CONFIDENCIAL

se ajustará hasta una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, éstas se aproximarán al valor entero superior o inferior más cercano expresado en COP.

En el Aviso de Oferta Pública, el Emisor informará la Tasa Cupón para cada una de las sub-series que hayan sido ofrecidas en dicha Emisión.

Para el cálculo de los Intereses Remuneratorios de las series indexadas al IPC e IBR vigentes podrán ser consultadas en la página web del Banco de la República (www.banrep.gov.co).

2.5 MODALIDAD DE LOS BONOS Y PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES REMUNERATORIOS.

Los Bonos serán emitidos bajo la modalidad estandarizada y se deberá seguir lo estipulado en el artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, o la norma que lo sustituya, modifique o complemente, y cuyas condiciones específicas serán definidas en el Aviso de Oferta Pública.

La modalidad de pago de los Intereses de los Bonos será vencida.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.1 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, los Intereses Remuneratorios sólo podrán ser pagados al vencimiento del respectivo período de causación. La periodicidad de pago de los Intereses Remuneratorios de los Bonos será establecida por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública. Dicha periodicidad podrá ser: mes vencido (MV), trimestre vencido (TV), semestre vencido (SV) o año vencido (AV), reservándose el Emisor el derecho de ofrecer dichas periodicidades para cada sub-serie.

Una vez definida la periodicidad, ésta será fija durante la vigencia del respectivo Bono. Los períodos de Intereses Remuneratorios se contarán a partir de la Fecha de Emisión y hasta el mismo día del mes, trimestre, semestre y/o año siguiente, y de la misma manera para cada periodo subsiguiente hasta la Fecha de Vencimiento.

Sin perjuicio de lo establecido en el último inciso del numeral 1.1 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, para el caso en que la fecha de pago de Intereses Remuneratorios corresponda a un día no hábil, el pago de Intereses Remuneratorios se realizará el siguiente Día Hábil y no se realizará ningún ajuste a los Intereses Remuneratorios.

Para el caso en que la Fecha de Vencimiento corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá Intereses Remuneratorios hasta el Día Hábil siguiente, día en que se deberá realizar el respectivo pago.

Para efectos del cómputo de plazos de los Bonos, se entenderá, de conformidad con el numeral 3 del Artículo 829 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), que: "*Cuando el plazo sea de meses o años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará el último día del respectivo mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el Día Hábil siguiente*". El día de vencimiento será un Día Hábil dentro del horario bancario. El sábado se entenderá como día no hábil.

2.6 AMORTIZACIÓN DE CAPITAL.

El capital de los Bonos será pagado de manera única en la Fecha de Vencimiento. De acuerdo con el numeral 3.2 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, el Emisor publicará un plan de amortización que incorpore las condiciones bajo las cuales se realizarán pagos de capital al vencimiento de cada una de las sub-series colocadas.

En caso de que el Emisor se encuentre en una toma de posesión, el pago tanto del capital como de los Intereses Remuneratorios estará supeditado al previo pago de los depósitos y demás pasivos externos, siendo ésta una condición de carácter irrevocable. Los derechos de los titulares que provengan de estos Bonos no estarán garantizados, asegurados, ni podrán estar sujetos a arreglo alguno que incremente su categoría o grado de subordinación.

2.7 EVENTOS DE READQUISICIÓN.

Findeter podrá establecer que los Bonos que se ofrezcan puedan ser readquiridos mediante el Pago en Especie o mediante pago en efectivo. En tal caso, se indicará en el Aviso de Oferta Pública las condiciones de pago y, según corresponda, los Bonos a entregar en forma de Pago en Especie o las condiciones del pago en dinero en efectivo. Lo anterior sin perjuicio de que en algún caso sea necesario el pago de un diferencial de dinero el cual deberá ser efectuado según el instructivo operativo de la bvc que expida para tal efecto.

La aceptación de los Tenedores de Bonos a ser adquiridos mediante Pago en Especie o mediante pago en dinero en efectivo es voluntaria y no conlleva la obligación de aceptarla.

(a) Pago en Especie

En el Aviso de Oferta Pública se podrá señalar que los Bonos podrán ser pagados en especie por los Tenedores de Bonos, entregando como contraprestación Bonos emitidos previamente por el Emisor y que se encuentra en circulación.

En tal evento, por concurrir en el Emisor las calidades de acreedor y de deudor respecto de los Bonos Ordinarios en Circulación, de conformidad con el artículo 1724 del Código Civil y el parágrafo 2 del artículo 2 de la Ley 964 de 2005, operará el fenómeno de la confusión y se extinguirá la obligación derivada de dichos Bonos.

En caso de que en el Aviso de Oferta Pública se estableciera que la forma de pago de los Bonos en circulación sea el Pago en Especie, la adjudicación y el cumplimiento se realizará a través del mecanismo que se indique en el instructivo operativo que la bvc expida para el efecto, y que será descrito en el Aviso de Oferta Pública de la Emisión correspondiente.

Lo descrito en el presente numeral no constituye el ejercicio de una opción de compra a favor del Emisor ni un prepago de los Bonos en circulación, dado que la aceptación de los Tenedores de Bonos contra la oferta de los Bonos que establezca que tales Bonos pueden ser adquiridos mediante Pago en Especie es voluntaria; es decir, no conllevará para los Tenedores de Bonos la obligación de aceptarla.

(b) Forma de perfeccionar el pago en especie

Los Bonos que establezcan como forma de Pago en Especie, solo podrán ser pagados por los Tenedores de Bonos con los Bonos a entregar en forma de Pago en Especie, por medio de la transferencia de dichos valores a favor del Emisor, según especifique el Aviso de Oferta Pública y el instructivo operativo de la bvc.

Los Bonos que sean entregados para realizar el Pago en Especie deben estar disponibles y sin ningún tipo de gravamen que limite su negociabilidad al momento de Anotación en Cuenta.

(c) Mecanismos de adjudicación en caso de pago en especie

El cumplimiento del Pago en Especie se realizará a través de uno de los mecanismos habilitados en el Aviso de Oferta Pública, el detalle del mecanismo de adjudicación y el cumplimiento del Pago en Especie será indicado en el instructivo operativo que la bvc expida para tal efecto.

(d) Precio al que se recibirán los bonos a entregar en forma de pago en especie

El precio reconocido por los Bonos a entregar en forma de Pago en Especie será expresado como un porcentaje (a la par, con prima o descuento) de su Valor Nominal. Dicho precio será definido bajo los siguientes criterios: (i) el promedio del precio limpio de cierre de los Bonos a entregar en forma de Pago en Especie de los últimos tres (3) días anteriores a la publicación del Aviso de Oferta Pública; (ii) los Intereses Remuneratorios acumulados de los Bonos a entregar en forma de Pago en Especie hasta la Fecha de Suscripción de los Bonos; y (iii) si Findeter considera una prima o descuento para reflejar las condiciones de mercado al momento de su determinación.

En caso de que el precio que sea reconocido por el Emisor a los Bonos que sean usados para pagar en especie la suscripción de Bonos del mismo tipo, sea inferior al precio de los Bonos a emitir, los Tenedores de Bonos correspondientes deberán pagar el valor excedente en dinero en efectivo, de conformidad con lo que se establezca el Aviso de Oferta Pública y el instructivo operativo que emita la bvc para el efecto.

(e) Determinación de la cantidad de bonos a entregar en forma de Pago en Especie

La bvc determinará la cantidad de Bonos a entregar en forma de Pago en Especie para cada operación adjudicada.

A través del Aviso de Oferta Pública, el Emisor podrá establecer un múltiplo de Bonos a entregar en forma de Pago en Especie, por lo que, en aplicación de esta regla, el cálculo de la cantidad de Bonos a entregar en forma de Pago en Especie para cada operación adjudicada será redondeado a dicho múltiplo y el valor equivalente al pago no realizado en Bonos a entregar en forma de Pago en Especie, se constituirá en el remanente

(f) Pago de diferencia de valor entre los Bonos.

Considerando que el valor al que se recibirán los Bonos a entregar en forma de Pago en Especie puede ser diferente al Precio de Suscripción de los nuevos Bonos emitidos, cualquier diferencia será pagada en dinero de acuerdo con lo establecido en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que la bvc expida para el efecto.

2.8 LUGAR Y FORMA DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES REMUNERATORIOS.

El capital y los Intereses Remuneratorios de los Bonos serán pagados por Findeter a través del Administrador de la Emisión utilizando su red de pagos. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor serán cancelados a través del Depositante Directo que maneje el portafolio de cada uno de los Tenedores de Bonos.

Según se defina en el Aviso de Oferta Pública, los Tenedores de Bonos, deberán tener la calidad de Depositante Directo con servicio de administración de valores y/o estar representados por un Depositante Directo con dicho servicio.

2.9 CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN.

En los términos del artículo 14 del Decreto 1239 de 2024, el cual modificó el artículo 2.22.1.1.4. del Decreto 2555 de 2010, Los Bonos objeto de la Emisión no requerirán Calificación para efectos de su

inscripción, teniendo en cuenta que Findeter cuenta con Calificación vigente como emisor. La Calificación de Findeter como emisor se encuentra disponible en el siguiente enlace: https://www.findeter.gov.co/relacion-con-inversionistas/calaficaciones-de-riesgo.

Lo anterior, sin perjuicio de que Findeter en el Aviso de Oferta Pública correspondiente de las Emisiones provea al mercado una Calificación de los Bonos de manera voluntaria.

CONFIDENCIAL

Capítulo 3 CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN DE LOS BONOS.

El presente capítulo contiene las condiciones de la oferta y de la colocación de los Bonos que hacen parte de la Emisión.

3.1 VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN, VIGENCIA DE LA OFERTA PÚBLICA Y PLAZO DE COLOCACIÓN.

3.1.1 VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA.

De acuerdo con el numeral 1 del artículo 5.2.6.2.1 del Decreto 2555, el Aviso de Oferta Pública de los Bonos deberá publicarse dentro del año siguiente a la fecha del oficio mediante el cual la SFC da la conformidad con los documentos remitidos para inscribir automáticamente los Bonos.

3.1.2 VIGENCIA DE LA OFERTA.

La Vigencia de la Oferta de cada Lote de la Emisión será la que el Emisor estipule en el Aviso de Oferta Pública.

La Oferta Pública sólo se realizará en el mercado colombiano.

3.1.3 PLAZO DE COLOCACIÓN.

El Plazo de Colocación de la Emisión será de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión.

3.2 MECANISMOS PARA ADELANTAR LA OFERTA PÚBLICA Y COLOCACIÓN DE LOS BONOS.

Los Bonos serán ofrecidos en el mercado de capitales colombiano mediante Oferta Pública en el Mercado Principal. La Oferta Pública podrá realizarse en una o varias series o sub-series que conformen uno o varios Lotes hasta por el Monto Total de la Emisión.

3.3 MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE FORMULARÁ LA OFERTA.

La publicación del Aviso de Oferta Pública Inicial se hará en cualquier diario de amplia y reconocida circulación nacional y en relación los demás Aviso de Oferta Pública, se hará en cualquier diario de amplia y reconocida circulación nacional y/o en el boletín diario de la bvc. En dichos Avisos de Oferta Pública se definirán las condiciones en que serán ofrecidos los Bonos, expresando el Plazo de Redención aplicable a cada una de las sub-series, y las demás condiciones específicas aplicables de los Bonos ofrecidos, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en el Reglamento y en este Prospecto. En estos mismos diarios, así como en el boletín diario de la bvc (según sea aplicable), se publicarán los avisos e informaciones que deban comunicarse a los Tenedores de Bonos.

3.4 REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN Y MECANISMO DE ADJUDICACIÓN.

A elección del Emisor y conforme lo que se establezca en el respectivo Aviso de Oferta Pública, la colocación de los Bonos podrá realizarse a través de: (i) Colocación al Mejor Esfuerzo; (ii) Colocación en Firme; (iii) Colocación Garantizada o (iv) mediante Sesiones de Colocación por Internet.

Cuando se pretenda adelantar la colocación mediante las Sesiones de Colocación por Internet de conformidad con lo indicado en el artículo 3.11.1 de la circular única del sistema centralizado de operaciones de negociación y registro del mercado de renta fija administrado por la bolsa de valores

de Colombia – MEC mercado electrónico colombiano de la bvc, la misma se adelantará a través de Lotes sucesivos, en varias colocaciones en diferentes fechas. Los términos del primer Lote serán determinados en el Aviso de Oferta Pública, y los términos de cada colocación subsiguiente serán determinados en el respectivo Aviso de Oferta Pública de Colocación que sea publicado en el boletín de la bvc.

El valor de cada Bono deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción, pudiéndose colocar a Valor Nominal, con una prima o un descuento definida por el Emisor y publicado en el Aviso de Oferta Pública.

La adjudicación de los Bonos se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación de la bvc de acuerdo con lo previsto en el instructivo operativo que la bvc emita para tal fin. La colocación de los Bonos se realizará a través del sistema de la bvc y estos bvc podrán registrar con un plazo para su compensación de hasta tres (3) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de la realización de la operación. En este sentido, la Fecha de Suscripción de los Bonos podrá diferir de la Fecha de Emisión, las cuales serán indicadas en el Aviso de Oferta Pública.

En la colocación podrán participar los Agentes Colocadores definidos en el Aviso de Oferta Pública, quienes deberán estar debidamente registrados y habilitados ante la bvc.

La adjudicación de los Bonos podrá ser realizada mediante el mecanismo de Demanda en Firme, Subasta Holandesa o Apertura del Libro de Ofertas.

Independientemente del mecanismo de adjudicación que se utilice, si el monto demandado fuere superior al monto ofrecido en el Aviso de Oferta Pública, y siempre que así se haya anunciado en el Aviso de Oferta Pública, el Emisor podrá atender la demanda insatisfecha hasta por el monto que se haya señalado en el Aviso de Oferta Pública en la cláusula de sobre-adjudicación, siempre que el valor agregado no supere el Monto Total de la Emisión. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según criterios de favorabilidad para el Emisor y con sujeción a los criterios establecidos en el instructivo operativo de la bvc.

El Emisor podrá decidir no adjudicar montos en alguna(s) de la (s) sub-serie (s) ofrecidas cuando se demande por lo menos el cien por ciento (100%) del monto ofrecido en el Aviso de Oferta Pública en una o varias de la(s) sub-serie(s) ofrecidas, o podrá otorgar montos parciales por sub-serie, conforme a criterios de favorabilidad para el Emisor.

Una vez realizada la adjudicación de los Bonos para las demandas recibidas dentro de los horarios establecidos por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que la bvc expida para la Subasta, y en el evento en que el monto ofrecido no haya sido totalmente adjudicado, si el Emisor así lo decidiere se podrá continuar recibiendo demandas hasta el vencimiento de la Vigencia de la Oferta. Dichas demandas serán adjudicadas de acuerdo con el orden de llegada, a la Tasa Cupón previamente determinada para cada sub-serie, hasta que el monto total ofrecido se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la Vigencia de la Oferta.

El Emisor podrá establecer en el Aviso de Oferta Pública un Monto Mínimo de Colocación, el cual será aplicable a todos los mecanismos de adjudicación previstos en el presente Prospecto.

Aquellos destinatarios que deseen participar en el proceso de colocación deberán presentar sus demandas de compra en el(los) día(s), en los horarios y a través de los medios de recepción idóneos que el Emisor establezca(n) en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que la bvc

expida, indicando la(s) sub-serie(s) demandada(s) y para cada sub-serie, el monto demandado. Deberá también indicarse la tasa demandada y cualquier otra información que sea requerida de acuerdo con el instructivo operativo que expida y publique la bvc para los efectos.

La fecha de cumplimiento y de pago del valor total de los Bonos adjudicados será el que se determine en el Aviso de Oferta Pública y será entrega contra pago (DVP).

La tasa de corte en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Máxima de Rentabilidad establecida en el Aviso de Oferta Pública.

3.4.1 MECANISMOS DE ADJUDICACIÓN.

Las Emisiones de Bonos deberán ser colocadas a través de cualquiera de estos mecanismos:

(a) MECANISMO DE SUBASTA HOLANDESA.

El mecanismo para la colocación de los Bonos a través de una Subasta Holandesa deberá ser llevada a cabo usando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de Subasta Holandesa de la bvc.

El procedimiento operativo de la Subasta Holandesa se informará en el Aviso de Oferta Pública y en el Boletín Normativo de la bvc, los cuales serán publicados en la página web www.bvc.com.co. La adjudicación se realizará al cierre del horario establecido para el ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación, de acuerdo con lo establecido en el Aviso de Oferta Pública.

Siempre que se haya anunciado en el Aviso de Oferta Pública, en el evento en que el monto total demandado fuere superior al monto resultante de multiplicar el número de Bonos ofrecidos en el Aviso de Oferta Pública por el Valor Nominal (el "Monto de la Oferta"), Findeter, por decisión autónoma, podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional (el "Monto de Sobre-adjudicación"), representado en Bonos de cualquiera de las series indicadas en el Aviso de Oferta Pública. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según criterios de favorabilidad para Findeter en cuanto a tasa y plazo y con sujeción a los criterios establecidos en el Aviso de Oferta Pública.

Siempre que la demanda sea igual o superior al ciento por ciento (100%) del Monto de la Oferta en una o varias de las series ofrecidas, Findeter podrá decidir no adjudicar montos en alguna de la sub-serie ofrecida o podrá otorgar montos parciales por sub-serie, conforme a criterios de favorabilidad para Findeter en cuanto a tasa y plazo. En todo caso, Findeter deberá tener en cuenta que no podrá adjudicar montos inferiores al Monto de la Oferta, salvo que las demandas presentadas a la Subasta Holandesa fueren inferiores al Monto de la Oferta.

(b) MECANISMO DE DEMANDA EN FIRME.

El mecanismo para la colocación de los Bonos Colombianos vía demandas en firme (el "Mecanismo de Demanda en Firme") se realizará usando el sistema electrónico de adjudicación de la bvc, con quien se acordarán los términos correspondientes.

La adjudicación de las Bonos se realizará mediante los mecanismos de adjudicación "primero en el tiempo primero en el derecho" o a prorrata de acuerdo con lo establecido en el Aviso de Oferta Pública.

En el evento en que la adjudicación de los Bonos sea realizada a prorrata, las demandas deberán ser adjudicadas por la bvc de acuerdo con las reglas establecidas en el instructivo operativo.

CONFIDENCIAL

En el evento en que la adjudicación de los Bonos se realizará mediante el mecanismo "primero en el tiempo primero en el derecho", se adjudicará de acuerdo con la fecha y hora de la recepción de las demandas por sub-serie por parte de la bvc en el sistema electrónico de adjudicación. En el evento en que la demanda supere el Monto de la Oferta, la demanda que cope el monto ofrecido será fraccionada, cumpliendo con los múltiplos y mínimos de inversión establecidos y el exceso será rechazado.

En el evento en que la demanda exceda el monto de la oferta, y dos o más demandas fueran ingresadas al sistema al mismo momento (fecha y hora), prevalecerá la que tenga el mayor monto demandado, y si los montos demandados son iguales, se adjudicará por orden alfabético de acuerdo con lo ingresado en el campo "apellidos y nombres/razón social".

Siempre que se haya anunciado en el Aviso de Oferta Pública, en el evento en que el monto total demandado fuere superior Monto de la Oferta, Findeter, por decisión autónoma, podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un Monto de Sobre-adjudicación representado en Bonos de cualquiera de las series indicadas en el Aviso de Oferta Pública. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según criterios de favorabilidad para Findeter en cuanto a tasa y plazo y con sujeción a los criterios establecidos en el Aviso de Oferta Pública.

(c) CONSTRUCCIÓN DEL LIBRO DE OFERTAS.

El mecanismo para la colocación de los Bonos vía la construcción del libro de ofertas (la "Construcción del Libro de Ofertas") se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación desarrollado por la bvc, con quien se acordarán los términos correspondientes.

La Oferta Pública mediante el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas se realizará según los términos descritos en el Decreto 2555 durante el período de construcción del libro de ofertas (en adelante el "Período de Construcción del Libro de Ofertas").

De conformidad con lo previsto en el literal f), numeral 2, del artículo 6.2.2.1.3 del Decreto 2555, el precio o la tasa de colocación y el tamaño de la Emisión se determinarán de acuerdo con el libro de ofertas, lo cual se entenderá como un procedimiento reconocido técnicamente para los efectos previstos en el literal d) del artículo 41 de la Ley 964 de 2005. Así mismo, Findeter podrá ejercer la opción de aumentar el monto de los Bonos a emitir o a colocar en los casos en que la demanda exceda la cantidad de Bonos que se hubiere proyectado emitir, según se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

Este período será el señalado por Findeter en el Aviso de Oferta Pública para los Bonos que se adjudicarán a través de este mecanismo, durante el cual se encuentra habilitado el sistema de captura de datos para el registro de posturas de demanda de los Bonos.

El Periodo de Construcción del Libro de Ofertas comprende desde la fecha en que se abre el libro de ofertas para la recepción de las posturas de demanda, y se extiende hasta la fecha y hora fijadas para su cierre.

Los Tenedores de Bonos, a través de los Agentes Colocadores, podrán incluir, modificar o excluir sus posturas de demanda, durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas. Los Agentes Colocadores serán responsables de realizar el ingreso de las posturas de demanda en el sistema de captura de datos de la bvc, de acuerdo con lo señalado en el instructivo operativo que la bvc expida para la colocación.

CONFIDENCIAL

La bvc actuará como administrador del libro de ofertas y estará encargada de:

- Poner a disposición de los Agentes Colocadores el sistema electrónico de adjudicación.
- Entregar a Findeter las posturas de demanda, de forma que puedan identificar por cada una de ellas la tasa de demanda y la cantidad de Títulos demandados
- Realizar todas las actividades operativas relacionadas con la adjudicación de los Bonos Colombianos mediante el mecanismo de Construcción de Libro de Ofertas, conforme a lo establecido en el Prospecto, en el instructivo operativo de la bvc, en el Aviso de Oferta Pública y a los parámetros indicados por Findeter para la adjudicación. Así mismo, durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:
    - El registro de una postura de demanda en el libro de ofertas en ningún caso representará una obligación para Findeter, ni para la bvc de adjudicar dichos Bonos.
    - Los Agentes Colocadores podrá eliminar o modificar las posturas de demanda ingresadas durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas de acuerdo con lo establecido en el instructivo operativo de la bvc.
    - Las posturas de demanda que se encuentren en el libro de ofertas al momento de su cierre serán vinculantes para el inversionista.

Teniendo en consideración aquellas condiciones y circunstancias de mercado que mejor satisfagan las necesidades de Findeter y con base en las posturas de demanda válidas al cierre del libro de ofertas, Findeter procederá a determinar discrecionalmente la tasa, según sea el caso, la cantidad de los Bonos Colombianos a adjudicar y los parámetros de adjudicación, los cuales informará a la bvc, quien realizará la adjudicación de los Bonos.

La Oferta Pública de los Bonos se formalizará mediante el envío de la comunicación de formalización de la oferta a la SFC. Dicha comunicación deberá ser realizada por Findeter a más tardar el Día Hábil siguiente al cierre del libro de ofertas a través de información relevante publicada en la página web de la SFC y de la publicación de este documento en las páginas web de la bvc, de la SFC y de Findeter.

En caso de no formalizar la Oferta Pública, Findeter deberá comunicar dicha decisión a más tardar el Día Hábil siguiente al cierre del libro de ofertas a través de Información Relevante publicada en la página web de la SFC y adicionalmente se radicará tal información ante la SFC por parte de Findeter.

3.5 MECANISMOS PARA LA PREVENCIÓN Y CONTROL DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.

De conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, cada Agente Colocador y en caso en que sea el Agente Colocador Findeter, será el responsable de cumplir con las disposiciones vigentes en materia de control al lavado de activos respecto de los suscriptores de los Bonos, de manera particular, del procedimiento a seguir para cumplir con los "Mecanismos para la prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo" a fin de dar cumplimiento a la normatividad expedida por la SFC en esa materia. Para éstos efectos, el Emisor estableció, en forma previa, criterios para la escogencia de los Agentes Colocadores que garanticen que dichas entidades den cumplimento a los fines establecidos en dicha disposición.

CONFIDENCIAL

En este sentido, a efectos de dar cumplimiento de las disposiciones relativas a la prevención de lavado de activos, así como de las prácticas y políticas establecidas en esta materia por el(los) Agente(s) Colocador(es), los Tenedores de Bonos que se encuentren interesados en adquirir los Bonos para participar en el respectivo proceso de colocación, deberán estar vinculados como clientes de los Agentes Colocadores, y en caso de no ser clientes deberán pasar todo el proceso de vinculación establecido por los Agente(s) Colocadore(s), entre lo que se podría exigir el diligenciamiento y entrega del formulario de vinculación con sus respectivos anexos. En caso de no pasar el proceso de vinculación o no entregar la información requerida a tiempo, los Tenedores de Bonos interesados no podrán participar en la Emisión.

CONFIDENCIAL

PARTE II- INFORMACIÓN DEL EMISOR.

Capítulo 4 INFORMACIÓN GENERAL DEL EMISOR.

La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter, sociedad de economía mixta organizada como un establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y vigilada por la SFC, se constituyó mediante Escritura Pública No. 1570 de mayo 14 de 1990 de la Notaría 32 del Círculo Notarial de Bogotá D.C, según autorización otorgada por la Ley 57 de 1989 y mediante Resolución No. 3354 del 17 de septiembre de 1990 y Resolución No. 3140 de 1993, emitida por la Superintendencia Bancaria, hoy SFC, se le autorizó su funcionamiento. En virtud del Decreto 4167 del 3 de noviembre de 2011 se transformó en una sociedad de Economía Mixta con una duración indefinida. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 68 de los estatutos sociales del Emisor, Findeter se podrá disolver por las causales señaladas en la ley teniendo en cuenta su calidad de sociedad de economía mixta.

La última reforma a los Estatutos de Findeter fue aprobada mediante Acta de Asamblea General de Accionistas en reunión extraordinaria número 075 de fecha 28 de julio de 2025, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1578 de fecha 21 de agosto de 2025. En virtud de la reforma en mención, se aprobó por unanimidad modificar el artículo 44 el cual habla de las funciones del Representante Legal de Findeter. Los estatutos sociales de Findeter podrán ser consultados en la página web www.findeter.gov.co

4.1 VIGILANCIA Y CONTROL.

Los entes de control que vigilan controlan o inspeccionan a Findeter, según aplique son:

(a) Superintendencia Financiera de Colombia.

La SFC, es un organismo técnico que tiene por objetivo supervisar el Sector Financiero colombiano con el fin de preservar su estabilidad, seguridad y confianza, así como, promover, organizar y desarrollar el mercado de valores colombiano y la protección de los inversionistas, ahorradores y asegurados.

(b) Contraloría General de la República.

La Contraloría General de la República es el máximo órgano de control fiscal del Estado. Como tal, tiene la misión de procurar el buen uso de los recursos y bienes públicos y contribuir a la modernización del Estado, mediante acciones de mejoramiento continuo en las distintas entidades públicas.

4.2 DOMICILIO Y DIRECCIÓN PRINCIPAL.

El domicilio principal de Findeter se encuentra ubicado en la Calle 103 No. 19-20 de la ciudad de Bogotá D.C.

4.3 OBJETO SOCIAL.

El objeto social de Findeter es la promoción del desarrollo regional y urbano, mediante la financiación y asesoría en lo referente a diseño, ejecución y administración de proyectos o programas de Inversión; igualmente la ejecución de aquellas actividades que por disposición legal le sean asignadas o las que el Gobierno Nacional le atribuya, tales como

1. Construcción, ampliación y reposición de infraestructura correspondiente al sector de agua potable y saneamiento básico.

2. Construcción, pavimentación, mantenimiento y remodelación de vías urbanas y rurales, soluciones de tráfico, semaforización.
3. Construcción, pavimentación y conservación de carreteras nacionales, departamentales, municipales, veredales, caminos vecinales, puentes y puertos marítimos y fluviales.
4. Construcción, dotación y mantenimiento de la planta física de los planteles educativos de preescolar, básica primaria, básica secundaria y media vocacional.
5. Construcción y dotación y mantenimiento de la planta física e instalaciones deportivas de Instituciones de Educación Superior.
6. Construcción, dotación y mantenimiento de centrales de transporte de carga o pasajeros, terminales de transporte terrestres, aéreos, fluviales, marítimos o férreos.
7. Construcción, remodelación, dotación y mantenimiento de la planta física de la red hospitalaria, puestos y centros de salud, centros de atención al menor y al adulto mayor.
8. Construcción, remodelación y dotación de centros de acopio, plazas de mercado, plazas de ferias y centros de comercialización.
9. Recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.
10. Construcción y remodelación de campos e instalaciones deportivas y parques.
11. Construcción, remodelación y dotación de mataderos o frigoríficos regionales.
12. Ampliación de redes de telefonía urbana y rural.
13. Adquisición o reposición de equipos de producción, emisión y transmisión que se requieran para la prestación del servicio público de televisión, así como las obras de infraestructura e instalaciones necesarias para su funcionamiento.
14. Asistencia técnica a las entidades beneficiarías de financiación requerida para adelantar adecuadamente las actividades anteriormente mencionadas
15. Financiación de contrapartidas para programas y proyectos relativos a las actividades de que tratan los numerales precedentes, que hayan sido financiados conjuntamente por otras entidades públicas o privadas.
16. Adquisición de equipos y realización de operaciones de mantenimiento, relacionadas con las actividades enumeradas en este artículo.
17. Financiamiento del plan sectorial de turismo.
18. Adquisición y mantenimiento de maquinaria y equipo.
19. Diseño, construcción, mantenimiento y dotación de proyectos destinados a prevenir, mitigar o compensar impactos ambientales asociados a todo tipo de actividad económica.
20. Apoyo al saneamiento fiscal de entidades nacionales, territoriales y sus descentralizadas
21. Financiamiento de inversiones en cadenas productivas relacionadas con la producción de materiales de construcción, industrias asociadas al transporte e industria editorial.
22. Otros rubros que sean calificados por la Junta Directiva de Findeter como parte o complemento de las actividades señaladas en el presente artículo.

En desarrollo de su objeto social, Findeter, podrá cumplir las siguientes funciones:

1. Redescontar créditos a los entes territoriales, a sus entidades descentralizadas, a las áreas metropolitanas, a las asociaciones de municipios, a las entidades a que se refiere al Artículo 375 del Código de Régimen Municipal, las regiones y provincias previstas en los artículos 306 y 321 de la Constitución Política, para la realización de los programas o proyectos de qué trata el artículo 5to de sus estatutos: a las instituciones de Educación Superior Públicas u Oficiales del Orden Nacional y a las regidas por las normas de derecho privado, para la financiación de las actividades previstas en el numeral 3); del artículo 5to de sus estatutos y a las Organizaciones Regionales de Televisión para la financiación de las actividades previstas en el numeral 12) del artículo 5o de sus estatutos.
2. Redescontar créditos a entidades públicas del orden nacional, a entidades de derecho privado y patrimonios autónomos, siempre y cuando dichos recursos se utilicen en las actividades definidas en el numeral 2 del artículo 268 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en proyectos relacionados con el medio ambiente.
3. Redescontar contratos de Leasing en los términos y condiciones que señale el Gobierno Nacional.
4. Captar ahorro interno mediante la emisión de títulos y la suscripción de otros documentos, así como celebrar contratos de crédito interno, los cuales requerirán para su celebración y validez la autorización de la Junta Directiva de Findeter, sin perjuicio de lo previsto en el literal c) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992.
5. Recibir depósitos de las entidades públicas, a término fijo o de disponibilidad inmediata, y reconocer por ellos rendimientos o contraprestaciones especiales.
6. Celebrar operaciones de crédito con sujeción a los requisitos y procedimientos establecidos por la legislación vigente para el endeudamiento externo de las entidades descentralizadas del orden nacional.
7. Administrar directamente las emisiones de títulos y celebrar los contratos de fideicomiso, garantía, agencia, o pago a que hubiere lugar.
8. Celebrar contratos de Fiducia para administrar los recursos que le transfieran la Nación u otras entidades públicas para financiar la ejecución de programas especiales relacionados con el objeto social de Findeter;
9. Prestar el servicio de asistencia técnica, estructuración de proyectos, consultoría técnica y financiera.
10. Administrar títulos de terceros.
11. Emitir avales y garantías tanto a entidades vigiladas por la SFC como a otras que disponga el Gobierno Nacional.
12. Crear líneas de crédito con tasa compensada, incluidas líneas dirigidas a promover el microcrédito, siempre y cuando, los recursos equivalentes al monto del subsidio provengan de la Nación, entidades públicas, entidades territoriales o entidades privadas, previa autorización del Gobierno Nacional y aprobación y reglamentación de la Junta Directiva,
13. Adquirir, negociar o vender bienes muebles o inmuebles para asegurar la ejecución del objeto que le asigne la ley o estos estatutos.

14. Girar, aceptar, endosar o negociar títulos valores.
15. Cancelar pasivos laborales y los costos de ejecución de planes de retiro de personal empleado cuando formen parte de programas orientados a la reestructuración o transformación de entidades administradoras de servicios públicos, conducentes a mejoras en la eficiencia de la prestación de los mismos.
16. Otorgar financiamiento a sus funcionarios y trabajadores, derivadas de la ejecución ordinaria de sus relaciones laborales y de la política de bienestar social, con sujeción a las normas generales que dicte la Junta Directiva o como resultado de pactos o convenciones colectivas,
17. Celebrar toda clase de contratos cuyo fin sea desarrollar el objeto social.
18. De acuerdo con el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, autorizar a las entidades descentralizadas de los entes territoriales para intermediar operaciones de redescuento.
19. Invertir en Fondos de capital Privado cuya política de Inversión se encuentra relacionada con el objeto social desarrollado por Findeter.
20. Otorgar excepcionalmente créditos directos con tasa compensada y/o créditos sindicados con entidades de derecho internacional público dirigidos a financiar proyectos de inversión en los sectores elegibles, los cuales se otorgarán prioritariamente a los municipios de categoría 4, 5 y 6 y departamentos de categoría 2, 3 y 4 y distritos, y las demás operaciones de crédito que autorice la normatividad vigente.

4.4 RESEÑA HISTÓRICA.

Findeter, es una entidad de descuento, creada por el Gobierno Nacional según autorización de la Ley 57 de 1989, para financiar iniciativas de inversión que contribuyan al desarrollo de las comunidades y promuevan el progreso del país. A continuación, se encuentra brevemente la evolución a lo largo del tiempo de las actividades económicas de Findeter:

- Iniciación de labores el 1º. de junio de 1990.
- En 1990, en 3 meses se aprueban 18 créditos por valor de $9.822 millones de Pesos Colombianos para atender 130 programas en 85 municipios colombianos.
- En 1995, se inicia la administración de Fondos de Cofinanciación: FCV- FIU.
- En 1995, absorbió el Fondo de Inversión Social -FIS.
- En 1997, adquiere el edificio donde se encuentra la sede actual.
- En 1998, se concreta la primera negociación con la banca multilateral y se suscribieron contratos con el BID y Banco Mundial.
- En 1999, la Sociedad Calificadora de Valores Duff and Phelps de Colombia le otorga la Calificación AAA y DP1+.
- En 1999, se lanza la primera página web de Findeter.
- En 1999, a partir de la Ley 550 de 1999, Findeter inicia recuperación de acreencias con las entidades territoriales sometidas a esta ley.
- En 2000, se realiza la primera emisión de CDT logrando colocar $60.000 millones de Pesos Colombianos.

- En 2001, se crea la línea de saneamiento fiscal con tasa compensada.
- En 2002, abre su portafolio a los empresarios del sector privado.
- En 2002, se inicia el Programa de Elegibilidad de Vivienda.
- En 2003, se inician las operaciones leasing y operaciones de redescuento automático.
- En 2006, se crean las primeras líneas de tasas compensadas.
- En 2009, se obtiene la certificación de los procesos ISO:2008 y la NTCGP 1000:2009.
- En 2011, se modifica la naturaleza jurídica y empieza la transformación que le permitió mayor flexibilidad corporativa para consolidarse como Banco de Desarrollo.
- En 2012, se realiza la venta de una parte de la cartera de los fondos de cofinanciación a CISA.
- En 2012, se da el lanzamiento de la Plataforma de Ciudades Sostenibles y Competitivas, en alianza con el Banco Interamericano de Desarrollo BID.
- En 2012, se realizó la primera titularización de cartera por $290.000 millones de Pesos Colombianos con una demanda de $446.000 millones de Pesos Colombianos.
- En 2012, se obtuvo la Calificación de Riesgo Internacional (BBB- largo plazo y F3 corto plazo).
- En 2012, se gestionó un crédito por USD191 millones con la Agencia Francesa de Desarrollo, primer crédito sin garantía de la Nación.
- En 2012, se recibió el *Premio ALIDE* a las mejores prácticas de instituciones financieras de desarrollo por su labor con la *"Línea de Financiamiento para la Mitigación del Cambio Climático"*.
- En 2012, se recibió *Premio ANDESCO a la Responsabilidad Social Empresarial*, en la categoría de Mejor Empresa de otro sector de la Economía Nacional comprometida en aspectos ambientales, sociales y económicos.
- En 2012, se recibió el *Premio de la bvc* como el emisor del sector público con más colocaciones en el año 2011 ($989.000 millones de Pesos Colombianos).
- En 2012 se recibió por ACODAL, el reconocimiento especial como actor fundamental en la articulación de políticas públicas y recursos relacionados con la mitigación y adaptación al cambio climático.
- En 2013, se recibió el *Premio ALIDE* en la categoría "*Información, Asistencia Técnica y Responsabilidad Social"*, por la implementación de la plataforma Ciudades sostenibles y competitivas. Mendoza (Argentina).
- En 2013, se recibió reconocimiento especial de ACODAL por el desarrollo del Programa *"Ciudades sostenibles y competitivas"*.
- En 2013, se recibió mención internacional dentro de los premios *"Latinoamérica verde"*, en la Cumbre Internacional del Medio Ambiente, gracias a los proyectos implementados en la plataforma de Ciudades Sostenibles y Competitivas, Guayaquil (Ecuador).
- En 2013, se recibió reconocimiento a la Responsabilidad Social Empresarial, Categoría especial *"Economía Nacional"* otorgado por ANDESCO.

- En 2013, se recibió galardón en la categoría de *"Mejor Práctica Ambiental en Oficinas"* de *Ekcopremios* de Kimberly Clark.
- En 2013, se recibió reconocimiento *BIBO de Honor*, por su compromiso con el medio ambiente en la búsqueda de alternativas para lograr la eficiencia energética.
- En 2013, se gestionaron recursos de cooperación con el Gobierno de Inglaterra para el desarrollo de actividades con empresas inglesas como: *ARUP Group Limited*, *ATKINS Limited y McBains Cooper Property* and *Construction Consultants*.
- En 2014, se recibió *Premio ALIDE* a las mejores prácticas en gestión y modernización tecnológica.
- En 2014, se recibió premio a las mejores prácticas ambientales, otorgado en los *Premios BIBO* de El Espectador.
- En 2014, se realizó la primera emisión internacional de bonos por USD500 millones, que permitió apalancar las operaciones activas de la Entidad.
- En 2014, se obtuvo la certificación en la norma ISO 14001: 2008 al Sistema de Gestión Ambiental.
- En 2014, se puso en marcha del programa *"Diamante Caribe y Santanderes"*, en alianza con la Fundación Metrópoli y Microsoft, iniciativa que busca mejorar la competitividad de la región y del país.
- En 2014, se recibió reconocimiento como Mejor Emisor Internacional en Moneda Local, otorgado por la revista *LatinFinance* en la ciudad de Nueva York.
- En 2015, se implementó y recibió la certificación del modelo EFR (Empresa Familiarmente Responsable), otorgada por la Fundación Más Familia de España.
- En 2015, se realiza la primera edición de la *Revista Pensamiento Urbano*, publicación que tiene como objetivo estimular la reflexión y el debate sobre temas de desarrollo regional, urbano y rural, así como la búsqueda de mecanismos para impulsar la innovación, la sostenibilidad, la equidad social y la competitividad en los territorios.
- En 2015, se recibió reconocimiento como *"Emisor IR"* por parte de la bvc, por sus mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con los inversionistas.
- En 2015, se recibió el *"Premio Mundial de Ciudades Inteligentes"* en el Marco del *"Smart Cities Expo World Congress"* llevado a cabo Barcelona, España.
- En 2016, se realizó una subasta de CDT's por $317.000 millones de Pesos Colombianos a través de la bvc, y se gestionó un crédito por US$50 millones con Citibank N.A. Nueva York.
- En 2016, se realizó el lanzamiento del Plan Estratégico 2015-2025, compuesto por una misión y visión de largo plazo y un plan para desarrollar en el corto plazo, denominado la Megaruta Findeter 2018, el cual contiene 6 perspectivas estratégicas (financiera, cliente/mercado, eficiencia, innovación, sostenibilidad y capital estratégico), 16 objetivos y 39 proyectos.
- En 2016, en el marco del foro Modelos de Integración Urbana en ciudades – puerto, organizado por Findeter, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Universidad de

Cantabria, se presentó el trabajo realizado por el Emisor para apoyar el desarrollo amigable con el medio ambiente en las ciudades portuarias con la financiación de 474 proyectos en 27 ciudades por más de $2.7 billones de Pesos Colombianos.

- En 2016, realizó una venta de cartera a la empresa Titularizadora Colombiana por un valor de $233.000 millones de Pesos Colombianos, con el objetivo de mejorar el Margen de solvencia para seguir creciendo en la colocación de créditos de redescuento.
- En 2016, se recibió *Premio ALIDE 2016* con el programa *"Agua para la Prosperidad"*, a las mejores prácticas financieras de desarrollo de las entidades miembros de la Asociación.
- En 2016, se adhiere a la *"Declaración sobre Eficiencia Energética"* de UNEP FI, como parte de las 104 Instituciones Financieras de cuarenta y dos (42) países de Naciones Unidas que buscan mediante la innovación y la financiación de proyectos de eficiencia energética, combatir el cambio climático.
- En 2016, se firmó un convenio con la Fundación Revel, la Sociedad Portuaria y el Instituto de Deportes y Recreación (IDER) para la creación de escuelas socio deportivas de la Fundación Real Madrid en la capital de Bolívar, para impulsar la cultura deportiva en 400 niños y contribuir a disminuir la delincuencia juvenil.
- En 2016 se obtuvo la Certificación al informe de Gestión y de Sostenibilidad 2015 otorgada por el *Global Reporting Initiative (GRI)*.
- En 2016, recibe el *Premio de Liderazgo del Periódico El Espectador* en la categoría Ética y Gobierno Corporativo, por contar con políticas claras que contribuyen al mejoramiento permanente y planeado de su gestión, el uso adecuado de los recursos disponibles y la mejora de la capacidad para la toma de decisiones, entre otros.
- En 2017, fue calificada por la firma *Great Place To Work*, como una de las 20 mejores empresas para trabajar en Colombia, en la categoría de empresas con más de 500 colaboradores.
- En 2017, se amplió la cobertura con la apertura de 6 oficinas distribuidas estratégicamente en el País ubicadas en las ciudades de Mocoa, Cartagena, Cúcuta, Santa Marta, Villavicencio y Bogotá Calle 104, con la infraestructura y tecnología de vanguardia y talento humano calificado, que facilita el acceso, cobertura, eficiencia y calidad en la prestación del servicio, consolidándonos como el socio estratégico en las regiones.
- En 2017, el presidente de Findeter, fue designado como Presidente del Consejo Directivo de ALIDE (Asociación Latinoamericana de Instituciones Financieras para el Desarrollo).
- En 2017, se recibió la *Distinción Especial de Smart City Expo LATAM Congress* por ser referente e impulsar el desarrollo territorial en Latinoamérica.
- En 2017, fue finalista del *Premio Latinoamérica Verde* en la categoría "Energía", por el Proyecto liderado por Findeter y USAID denominado: "Energía Solar para Poblaciones Vulnerables, hacia la equidad y la sostenibilidad ambiental", en la Urbanización Lorenzo Morales de la ciudad de Valledupar.
- En 2017, fue elegida como Representante de América y el Caribe ante el Comité Bancario del programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente – Iniciativa Financiera como

muestra del posicionamiento que ha logrado la Entidad en la comunidad internacional como empresa sostenible.

- En 2017, la Secretaria de Movilidad Distrital otorgó el Sello de calidad a Findeter por las buenas prácticas y excelente servicio de ciclo parqueadero.
- En 2017, se recibió el *Premio ISOCARP 2017* a la Excelencia, otorgado por la Sociedad Internacional de Urbanistas al Programa "Diamante Caribe y Santanderes", por considerarlo como un plan innovador y pionero basado en la cooperación regional.
- En 2017, el presidente de Findeter, fue elegido como miembro del Consejo Directivo de ALIDE (Asociación Latinoamericana de Instituciones Financieras para el Desarrollo)
- En 2017, se recibió el *Premio al Mérito Empresarial* en la categoría Responsabilidad Social Gran Empresa, otorgado por la Universidad Simón Bolívar, por su aporte al mejoramiento de la calidad de vida en las regiones que se evidencia en la participación en alianzas público-privadas que generan crecimiento social.
- En 2017, el Departamento Administrativo de la Función Pública, otorgó a Findeter reconocimiento por dar cumplimiento a la primera fase de la política de racionalización de trámites y registro del 100% de los trámites en el SUIT.
- En 2017, fue reconocida por el Ministerio de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones con el Sello de Excelencia de Gobierno Abierto, en el marco de la estrategia de Gobierno Digital.
- En 2018, se obtuvo reconocimiento por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado a Findeter por la formulación de la Política de Prevención del Daño Antijurídico para el 2018, conforme a la metodología de la Agencia, obteniendo con ella la reducción de la litigiosidad de la Entidad.
- En 2018 se obtuvo el Sello de Excelencia de Gobierno Abierto en septiembre 2018, otorgado por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, gracias a la labor adelantada para los trámites y servicios en línea para mejorar la relación con el Estado y la calidad de vida de los ciudadanos.
- En 2018 se obtuvo el Puesto número 5 dentro de las mejores empresas para trabajar en Colombia, en la categoría de empresas con más de 500 colaboradores, según el Great Place To Work (GPTW).
- En 2018, en el marco de la segunda cumbre Ciclo Siete, Findeter obtuvo la distinción de Embajador de la Comunidad Ciclo Siete por su participación en la Semana de la Sostenibilidad.
- En 2018 Findeter fue reconocida como un banco de desarrollo comprometido con la mitigación y adaptación del país al cambio climático, al convertirse en el tercer banco de desarrollo nacional de América Latina en ser acreditado por el Fondo Verde del Clima (Green Climate Fund). Durante la sesión de Junta No. 21 del Fondo, Findeter y Fondo Acción se convirtieron en las primeras instituciones colombianas acreditadas ante dicho Fondo.
- En 2019 Findeter logró ser la única banca pública que cuenta con el reconocimiento IR, por permanecer durante 5 años con las Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo.

- En 2019 Findeter recibió la recertificación de la Titularizadora colombiana como administradores de cartera con calificación global AAA.
- En 2019 la presidenta de Findeter entró a hacer parte del Consejo Directivo de Alide, jugando un rol fundamental en este escenario.
- En 2019 se logró el posicionamiento de la Entidad en el top-2 del ranking de los emisores que más han evolucionado en el cumplimiento de los estándares y mejores prácticas de revelación de información y relación con inversionistas, según la medición anual que realiza la bvc y el CESA a los emisores IR.
- En 2019 se compensaron las emisiones de las vigencias 2018 y 2017 con la siembra de 1.165 y 1.434 árboles respectivamente, en el departamento del Vaupés, uno de los territorios más afectados por la deforestación. Este proyecto de siembra de árboles en el territorio impacta positivamente el desarrollo social de comunidades como el Gran Resguardo Indígena del Vaupés, protectores de los bosques ancestralmente.
- En 2020 Findeter logró posicionarse en los tres rankings que divulga la bvc: Top 5 en Emisores con mejores estándares de contenido; Top 5 en Emisores IR con mayores estándares en Gobierno Corporativo y Top 2 en Emisores IR con mayor evolución en el cumplimiento de los estándares y mejores prácticas de revelación de información 2016 – 2020; 2° dentro de las 32 empresas que cuentan con el programa IR de la bvc, y continua siendo la única banca pública que cuenta con el reconocimiento IR.
- En 2020 se obtuvo el sello de Buenas Prácticas de Innovación (BPI), que se otorga a las empresas que hayan implementado un sistema de gestión de innovación acorde con la norma NTC 5801:2018, generando un sobrecumplimiento en el indicador
- En 2020 la Entidad mantuvo la certificación en las normas ISO9001 e ISO 14001 versión 2015, otorgada por la Entidad certificadora SGS Colombia.
- En 2020 la Entidad ocupó el puesto 13 de los mejores lugares para trabajar en América Latina, compitiendo con empresas del sector privado y financiero, según Great Place to Work.
- En 2021 en la IV convocatoria de evaluaciones de impacto que realizó el Banco de Desarrollo de América Latina -CAF, Findeter fue seleccionado por su interés y compromiso con la búsqueda de la excelencia en la formulación y ejecución de políticas públicas en Colombia. A través de esta asesoría se busca entender cómo llegar a los municipios más necesitados a través de la línea de crédito directo de Findeter.
- En 2021 la Entidad la renovación del Sello de Buenas Prácticas de Innovación, basado en la Norma NTC 0 :20 “Gestión de la investigación, desarrollo e innovación” por la Cámara de Comercio de Bogotá y el ICONTEC.
- En 2021 Findeter recibió reconocimiento “Sello VERDE DE VERDAD” por arte de la empresa CO2Cero S.A.S. en la que se reconoce las buenas acciones implementadas para la protección del medio ambiente. Abril 2021.
- En 2021 Findeter logró la renovación de la certificación en las normas ISO9001 e ISO 14001 versión 2015, e ISO 27001 versión 2013 otorgada por la Entidad certificadora SGS Colombia.
- Para 2022 Findeter fue elegida para hacer parte del Consejo Directivo de ALIDE 2021-2023

en conjunto con otras entidades de desarrollo latinoamericano de Curasao, Argentina y Uruguay.

- En el 2022 , Findeter logró la renovación del sello IR que otorga la Bolsa de Valores de Colombia por cumplir con los más altos estándares de revelación de información y relación con inversionistas, logrando posicionarse en el ranking de los mejores emisores IR en el país en las siguientes categorías: Mejores niveles de adopción de estándares en revelación en 2021; Mejores niveles de implementación de los cuatro nuevos factores ASG; Emisores que más han evolucionado en la implementación del nuevo estándar; y Evolución en la revelación de las cuatro nuevas categorías del nuevo estándar.
- En el 2022 Findeter obtuvo reconocimiento de Minciencias por ser la primera banca pública del país en contar con una Unidad de Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+i), lo cual certifica que contamos con buenas prácticas articuladas al ecosistema nacional y cumplimos a cabalidad con los componentes para generar y sostener una cultura de innovación.
- En el 2023 Findeter por tercer año consecutivo nuestro modelo interno de innovación fue certificado con altos estándares con el sello B.P.I.– Buenas Prácticas de Innovación de la Cámara de Comercio de Bogotá en alianza con Icontec.
- En el 2023 Findeter recibió la conformidad con los Sistemas de Gestión de Calidad NTC ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015. Así mismo, se logró por primera vez la certificación para el Sistema de Seguridad de la información con la norma ISO/IEC 27001:2013 y la renovación de la certificación para el modelo efr, producto de las auditorías realizadas durante el período, lo que ha permitido demostrar el cumplimiento de los requisitos de estas normas al ente certificador.
- En el 2023 Findeter suscribe el Acuerdo Maestro de Acreditación (AMA) con el Fondo Verde del Clima (GCF, por sus siglas en inglés). Con la firma de este acuerdo, Findeter finaliza su proceso de acreditación ante el Fondo y se convierte en la segunda entidad de Acceso Directo en Colombia
- En el 2023 Findeter fue seleccionado para financiar el proyecto de rehabilitación del tramo 3 de la tubería Tibitoc – Casablanca en la ciudad de Bogotá. Este proyecto es ejecutado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (ESP).
- En el 2024 Findeter diversifica las fuentes de Fondeo, al contratar un crédito con el banco BBVA a 3 años, por valor de USD 196 millones a tasa SOFR. Estos recursos se destinaron a apoyar la reactivación de la economía colombiana, a través de líneas de crédito ofrecidas por Findeter para los sectores público y privado.
- En el 2024 Findeter realiza el lanzamiento de la estrategia de cooperación internacional “Transformando regiones: alianzas para el cierre de brechas, la inclusión y el desarrollo sostenible”. A través de esta, se realizaron encuentros con cerca de 20 cooperantes internacionales, entre embajadas, bancos de desarrollo y agencias de cooperación internacional.
- En el 2024 Findeter participa en la COP16, como parte del holding Grupo Bicentenario, fortaleciéndonos como grupo financiero del gobierno y robusteciendo la imagen de la banca de desarrollo sostenible.
- En 2024, se consolida la estrategia de sostenibilidad de Findeter, Banca abierta para el

desarrollo sostenible de Colombia, al mismo tiempo que se crea un equipo exclusivo para gestionar los temas al interior de la Entidad, la Dirección de sostenibilidad que hace parte de la Vicepresidencia Financiera.

- En 2025, se crea la metodología de medición de impactos sociales y ambientales, así mismo, se define el documento de Taxonomía sostenible aplicable a Findeter.
- En 2025, se obtiene la certificación de carbono neutralidad e inventario de emisiones GEI (gases de efecto invernadero), para alcance 1 y 2, otorgado por Icontec
- En 2025, se realiza la inclusión de la sección "Reporte de divulgación climática" en el Informe de gestión y sostenibilidad 2025, según estándares de IFRS-S2.
- En el 2025, logramos un sobresaliente resultado de 83 puntos en Ambiente Laboral y en la Certificación Great Place to Work® que reflejan nuestro compromiso con el talento humano.
- Alcanzamos en 2025 una cifra significativa de desembolsos de COP 4,20 billones, de los cuales COP 3,76 billones fueron a través de redescuento y COP 441 mil millones en crédito directo.
- Suscribimos en junio de 2025, un contrato de crédito con el Banco Alemán para la Reconstrucción (KfW), por un monto de USD 150 millones. Los recursos de esta operación están destinados a financiar proyectos en los sectores de energía, transporte sostenible, agua y saneamiento básico, con especial énfasis en iniciativas de carácter climático.
- Suscribimos en octubre de 2025, un contrato de crédito con BBVA (España) por un monto de USD 150 millones. Estos recursos fueron destinados a apoyar inversiones que aportan al desarrollo económico y social de Colombia, a través de líneas de crédito ofrecidas por Findeter para los sectores público y privado, con el fin de fortalecer la capacidad de inversión del país.
- Firmamos en octubre de 2025, un convenio con KfW para formalizar la entrega de recursos de cooperación no reembolsable a Findeter, por un valor de EUR 2 millones.
- En 2025, obtuvimos la certificación de Carbono Neutralidad otorgada por Icontec, alcanzando emisiones netas cero un año antes de lo previsto en la hoja de ruta estratégica. Este hito reafirma el compromiso institucional con la acción climática y la gestión responsable de su huella ambiental.
- Logramos en febrero de 2025 la certificación de la norma NTC 5801:2018, obtenida por primera vez en la entidad. Este hito demostró que los procesos de Findeter cumplen con estándares internacionales de gestión de la innovación.
- En 2026, se desarrolla el primer reporte de cartera sostenible de la Entidad, un esquema que permitió clasificar las operaciones con etiquete social, verde y ASG.

4.5 COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE FINDETER.

La Composición Accionaria de Findeter, con corte a 30 de junio del 2026 está conformada de la siguiente manera:

NOMBRE DEL ACCIONISTA	NIT	NACIONALIDAD	No. DE ACCIONE	% PARTIC	VALOR NOMINAL (en

			S POSEIDAS		Pesos Colombianos)
GRUPO BICENTENARIO S.A.S	901351676-2	Colombiana	12,688,026	92.5478%	1,268,802,600,000
DEPARTAMENTO DEL AMAZONAS	899999336-9	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	890900286-0	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	892400038-2	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO	890102006-1	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR	890480059-1	Colombiana	32,779	0.2391%	3,277,900,000
DEPARTAMENTO DE BOYACA	891800498-1	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DE CALDAS	890801052-1	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL CAQUETA	800091594-4	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL CASANARE	892099216-6	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL CESAR	892399999-1	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DE CORDOBA	800103935-6	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA	899999114-0	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
GOBERNACION DEL CHOCO	891680010-3	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL GUAINIA	892099149-0	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA	892115015-1	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL GUAVIARE	800103196-1	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL HUILA	800103913-4	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
GOBERNACION DEL MAGDALENA	800103920-6	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL META	892000148-8	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DE NARIÑO	800103923-8	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO	800094164-4	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL QUINDIO	890001639-1	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DE RISARALDA	891480085-7	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DE SANTANDER	890201235-6	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000

DEPARTAMENTO DE SUCRE	892280021-1	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
GOBIERNO DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	800113672-7	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	890399029-5	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL VAUPES	845000021-0	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
DEPARTAMENTO DEL VICHADA	800094067-8	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
INSTITUTO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO DEL DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER "IFINORTE"	890501971-6	Colombiana	34,100	0.2487%	3,410,000,000
TOTAL ACCIONES			**13,709,705**	**100%**	**1,370,970,500,000**

PATRIMONIO A CON CORTE AL 30 06 2026 (en Pesos Colombianos)	1,614,307,186,000
VALOR NOMINAL DE LA ACCION(en Pesos Colombianos)	100,000.00
VALOR PATRIMONIAL POR ACCION(en Pesos Colombianos)	117,749.23
UTILIDAD A CON CORTE AL 30 06 2026(en Pesos Colombianos)	(69,184,338,000)
UTILIDAD NETA POR ACCION(en Pesos Colombianos)	(5,046.38)

Capítulo 5 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL EMISOR.

Findeter cuenta con una estructura orgánica compuesta por una Asamblea General de Accionistas como máximo órgano societario, una Junta Directiva encargada de la dirección estratégica y del control de la gestión, y una Presidencia que ejerce la administración y representación legal de la entidad. La operación institucional se desarrolla a través de Asesores de Presidencia, Secretario General, Vicepresidencias, Direcciones y áreas especializadas que soportan los procesos misionales de Findeter.

5.1 ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA

5.1.1 ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

De acuerdo con los estatutos sociales del Emisor, su Asamblea General de Accionistas estará constituida por los accionistas inscritos en el libro de registro de accionistas o sus representantes o mandatarios reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en la ley y en los estatutos sociales.

La Asamblea General de Accionistas, según el artículo 25 de los estatutos sociales, tendrá su reunión ordinaria cada año, dentro de los tres (3) primeros meses del año.

5.1.1.1 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

Serán de competencia y ejercicio de la Asamblea General de Accionistas todas aquellas funciones asignadas por la ley mercantil o por disposición especial de la misma Asamblea General de Accionistas como órgano supremo de dirección del Emisor, salvo las que le hayan sido asignadas a la Junta Directiva por expresa disposición establecida en los estatutos sociales del Emisor.

De igual forma, ninguna de las funciones propias de la Asamblea General de Accionistas podrá ser delegada en la Junta Directiva o en otra autoridad corporativa del Emisor.

Así, son funciones indelegables de la Asamblea General de Accionistas, enumeradas en el parágrafo del artículo 32 de los estatutos sociales:

- Aprobar la política general de remuneración de la Junta Directiva, cuando esta función no sea competencia del Ministerio de Hacienda y Crédito Público de acuerdo con las leyes vigentes;
- Aprobar la política para el manejo de conflictos de interés de los administradores y empleados que le presente la Junta Directiva;
- Adoptar su propio reglamento;
- Aprobar la política de sucesión y evaluación de la Junta Directiva que le presente la Junta Directiva; y
- Aprobar la segregación o escisión impropia de la sociedad.

5.1.2JUNTA DIRECTIVA.

La Junta Directiva es el órgano superior de administración, supervisión y dirección estratégica de Findeter, encargado de la orientación general de la entidad, la definición de políticas corporativas, la adopción de lineamientos estratégicos, presupuestales y de inversión, y la supervisión de la Alta Gerencia y del Presidente, actuando con criterios de responsabilidad corporativa, transparencia, sostenibilidad, inclusión, diversidad y cumplimiento normativo.

La Junta Directiva estará conformada por nueve (9) miembros principales elegidos por la Asamblea General de Accionistas para períodos de dos (2) años, reelegibles hasta por dos períodos consecutivos, de los cuales al menos tres (3) deben ser independientes, al menos tres (3) mujeres, y uno (1) representante de los empleados de la entidad, conforme al artículo 33 de los estatutos sociales.

La Junta Directiva contará con hasta cuatro (4) comités de apoyo integrados por miembros de la Junta Directiva, conformados conforme al reglamento interno y a la ley aplicable: (i) Comité de Auditoría; (ii) Comité de Gobierno Corporativo; (iii) Comité de Gestión de Activos y Pasivos - GAP; y (iv) Comité de Crédito de apoyo a la Junta Directiva.

Los miembros independientes deben cumplir los criterios de los estatutos sociales y del artículo 44 de la Ley 964 de 2005 (y normas que lo modifiquen o sustituyan), que impiden la independencia en caso de vínculos laborales, contractuales, accionarios o de servicio con la entidad, sus filiales, asociaciones vinculadas o entidades que reciban beneficios económicos relevantes de Findeter, así como ciertas relaciones con autoridades públicas o sectores regulados.

La Junta Directiva se reunirá ordinariamente al menos una vez al mes por convocatoria del Presidente o del Secretario General, y extraordinariamente a solicitud de sus miembros, el Presidente o el Revisor Fiscal, conforme al artículo 39 de los estatutos sociales, pudiendo sesionar presencialmente o por medios virtuales legalmente válidos.

Las decisiones se adoptarán con la presencia y el voto favorable de la mayoría de los miembros, salvo excepciones legales, rigiéndose el quórum deliberatorio y decisorio por el artículo 40 de los estatutos sociales.

Los miembros de la Junta Directiva deben cumplir las leyes aplicables, los estatutos sociales y el reglamento de la Junta Directiva, incluidas las reglas sobre conflicto de interés, responsabilidad corporativa, ética, gobierno corporativo, prevención de corrupción y cumplimiento normativo, y los independientes deben mantener esa condición y notificar oportunamente cualquier variación que la afecte.

La Junta Directiva ejerce las funciones del artículo 42 de los estatutos sociales, entre ellas: fijar políticas generales; aprobar presupuesto, plan estratégico y objetivos institucionales; nombrar y evaluar al Presidente y al Oficial de Cumplimiento; aprobar operaciones de crédito, inversiones de capital y constitución de filiales o subsidiarias; autorizar la emisión de títulos valores; adoptar lineamientos de compensación y cultura organizacional; supervisar el funcionamiento general de la entidad; emitir reglamentos internos; y crear comités temporales cuando lo estime pertinente.

La gestión de la Junta Directiva debe observar criterios de responsabilidad corporativa, transparencia, sostenibilidad, manejo prudente del riesgo y cumplimiento de las disposiciones legales, estatutarias y regulatorias aplicables a Findeter.

La siguiente es la composición de la Junta Directiva del Emisor para el período 2026-2028. Todos los miembros, salvo Wilson Ruiz Orejuela y Carlos Pablo Marquez Escobar, fueron designados por la Asamblea General de Accionistas en reunión extraordinaria del 28 de agosto de 2026, de acuerdo con el Acta No. 078, y se posesionaron ante la SFC el 8 de septiembre de 2026. Por su parte, Wilson Ruiz Orejuela y Carlos Pablo Marquez Escobar fueron designados por la Asamblea General de Accionistas en reunión extraordinaria del 21 de septiembre de 2026, de acuerdo con el Acta No. 079, y se posesionaron ante la SFC el 29 de septiembre de 2026.

Principal	Renglón	Tipo
Claudia Marcela Martinez Gómez	1	Patrimonial
Lady Nathalie Gómez Acosta	2	Patrimonial
Carolina Thomas Alvarado	3	Patrimonial
Carlos Alberto Castellanos Araujo	4	Patrimonial
Luis Alfonso Escobar Jaramillo	5	Patrimonial
Wilson Ruiz Orejuela	6	Independiente
Bernardo Henao Riveros	7	Independiente
Carlos Pablo Marquez Escobar	8	Independiente
Ismael Antonio González Castro	9	Empleados

Los perfiles de los miembros de Junta Directiva se encuentran disponibles en la página web del Emisor, a través de la siguiente dirección: https://www.findeter.gov.co/junta-directiva.

Con el propósito de fortalecer los principios de independencia, objetividad y transparencia en la toma de decisiones, se informa que ninguno de los miembros de la Junta Directiva desempeña cargos adicionales en Findeter o en cualquiera de sus vinculadas, ni ostenta otros vínculos laborales con Findeter que puedan generar conflictos de interés o afectar el ejercicio autónomo de sus funciones, salvo por la excepción que se indica a continuación. Esta condición favorece la conformación de un órgano de dirección con criterios imparciales, enfocado exclusivamente en el cumplimiento de los objetivos estratégicos y en la protección de los intereses institucionales. Como excepción, el señor Ismael Antonio González Castro, quien se desempeña como Profesional de Apoyo de la Gerencia de Infraestructura de Findeter, integra la Junta Directiva en calidad de representante de los empleados, participación que obedece a un mecanismo de representación legítima orientado a garantizar la inclusión de la perspectiva de los trabajadores en las deliberaciones del órgano directivo. En este sentido, su presencia no desvirtúa el principio de independencia de la Junta, toda vez que responde a una designación específica de carácter representativo y no constituye una participación mayoritaria ni determinante en la adopción de decisiones, manteniéndose así la autonomía y el equilibrio en el gobierno corporativo de la entidad.

5.1.2.1 FUNCIONES Y FACULTADES DE LA JUNTA DIRECTIVA.

La Junta Directiva tiene un amplio mandato para dirigir, orientar y supervisar la gestión de Findeter y, por consiguiente, cuenta con atribuciones suficientes para ordenar la ejecución o

celebración de cualquier acto o contrato comprendido dentro del objeto social de la entidad, siempre que tales decisiones no se encuentren atribuidas de manera exclusiva a la Asamblea General de Accionistas por mandato legal o estatutario.

De manera especial, corresponden a la Junta Directiva las funciones establecidas en el artículo 42 de los estatutos sociales, todas ellas indelegables en funcionarios, administradores o terceros

1. Fijar las políticas generales para el manejo de Findeter
2. Aprobar el presupuesto anual de la entidad.
3. Nombrar, remover y evaluar al Presidente de Findeter, así como fijar su compensación.
4. Nombrar y remover al Oficial de Cumplimiento de Findeter.
5. Otorgar la representación legal en cargos de nivel directivo cuando corresponda.
6. Establecer y revisar la estructura orgánica de la entidad y las escalas de remuneración de las distintas categorías de funcionarios.
7. Aprobar la política de compensación de la Alta Gerencia, cuando ello sea exigido por la ley o resulte necesario para garantizar la adecuada administración del talento humano.
8. Determinar la estructura organizacional y los mecanismos que aseguren el adecuado funcionamiento de Findeter.
9. Aprobar la estrategia y plan de negocio de la Sociedad, incluyendo criterios ambientales, sociales, de gobernanza, tecnología e innovación.
10. Aprobar el presupuesto y plan de inversiones, dictando las normas para su elaboración y ejecución.
11. Aprobar los objetivos y metas consolidados de la entidad.
12. Emitir los lineamientos de compensación y cultura organizacional.
13. Aprobar los lineamientos de retención, transferencia y mitigación de riesgos financieros, incluidos los seguros de la Sociedad.
14. Aprobar los nuevos negocios de Findeter fuera del plan de negocios aprobado, conforme a los lineamientos y normas internas vigentes.
15. Controlar y evaluar la gestión de la Administración.
16. Dictar los reglamentos de crédito.
17. Autorizar la suscripción de contratos cuyo objeto sea diferente al giro ordinario de Findeter y cuyo valor exceda tres mil ochocientos (3.800) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
18. Autorizar el otorgamiento de créditos por parte de Findeter a las entidades señaladas en los literales a), b) y c) del artículo 5 de los estatutos sociales.
19. Asegurar que las tasas de interés reflejen el costo de los recursos recibidos por Findeter, así como establecer criterios y procedimientos para su fijación conforme a las disposiciones legales aplicables.
20. Autorizar la emisión de títulos valores con fines de captación o financiamiento.
21. Expedir el reglamento para la emisión y colocación de acciones.

22. Autorizar la apertura y cierre de sucursales y agencias que Findeter estime convenientes, cumpliendo los requisitos legales aplicables.
23. Autorizar la constitución de filiales o subsidiarias y la adquisición o enajenación de acciones o derechos en tales entidades.
24. Estudiar los informes periódicos o especiales presentados por el Presidente o el Revisor Fiscal y adoptar las medidas necesarias.
25. Considerar y analizar informes financieros y de riesgos mensuales, y presentar a la Asamblea General de Accionistas un informe razonado sobre la situación económica y financiera de la entidad.
26. Aprobar la contratación de empréstitos internos o externos destinados a la entidad
27. Autorizar las comisiones al exterior del Presidente de Findeter.
28. Controlar el funcionamiento general y la organización de la Sociedad, verificando su conformidad con la política adoptada.
29. Constituir comités temporales con participación de miembros de Junta o funcionarios, y aprobar sus reglamentos.
30. Asegurar el cumplimiento de los mecanismos que garantizan los derechos de accionistas e inversionistas en valores de Findeter, conforme al Código de Buen Gobierno.
31. Definir la política de diseño e implementación de los sistemas de administración de riesgos y adoptar las medidas necesarias para su actualización.
32. Instituir y establecer las políticas de Gobierno Corporativo y Control Interno y velar por su actualización.
33. En materias de control interno, ejercer las funciones asignadas por la SFC en la CBJ y demás normas aplicables.
34. Dictar el reglamento para financiación a trabajadores derivada de relaciones laborales o políticas de bienestar social.
35. Aprobar y reglamentar las líneas de crédito con tasa compensada dirigidas a microcrédito de conformidad con el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
36. Aprobar las políticas para la administración de sociedades de economía mixta o anónimas en las que Findeter participe.
37. Autorizar las inversiones de capital conforme a las disposiciones legales vigentes.
38. Expedir su propio reglamento y establecer mecanismos adecuados para su autoevaluación y organización del proceso de evaluación anual de la Junta Directiva.
39. Cumplir con las funciones establecidas en el Sistema de Control Interno, incluyendo las previstas por la SFC y los estatutos sociales.
40. Las demás funciones que le asignen la ley, los reglamentos y los estatutos sociales.

5.1.2.2 MECANISMOS ADOPTADOS PARA GARANTIZAR LA INDEPENDENCIA DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de los estatutos sociales de Findeter, al menos tres (3) de los miembros de la Junta Directiva deberán tener la calidad de independientes. La

determinación de dicha calidad se rige por los criterios previstos en el artículo 44 de la Ley 964 de 2005, así como por cualquier norma que la modifique, sustituya o complemente, y por las reglas específicas contenidas en los estatutos sociales.

Para efectos de garantizar la independencia de los miembros de Junta Directiva, los Estatutos establecen expresamente que no se considerará independiente a quien se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

1. Empleado o directivo del emisor o de alguna de sus filiales (entidades del sector).
2. Accionista que directa o indirectamente, o en virtud de convenio, controle la mayoría de los derechos de voto de la Sociedad.
3. Accionista o empleado de asociaciones o sociedades que presten servicios de asesoría o consultoría a Findeter.
4. Empleado o directivo de una fundación, asociación o sociedad que reciba aportes económicos importantes de Findeter.
5. Administrador de una entidad en cuya junta directiva participe un representante legal de Findeter.
6. Persona que reciba de Findeter alguna remuneración diferente a los honorarios correspondientes a su calidad de miembro de Junta Directiva.
7. Funcionario público del sector Hacienda y Crédito Público o vinculado a los sectores de Vivienda, Ciudad y Territorio, Educación Nacional, Salud y Protección Social, Interior y Justicia, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Deporte y Transporte.

Adicionalmente, los Estatutos establecen que los miembros elegidos como independientes deben mantener dicha condición durante todo su período, y que en caso de perderla deberán comunicarlo por escrito al secretario general, a su vez, deberá certificar el cumplimiento de los requisitos de independencia antes de la designación de cualquier candidato a miembro independiente de la Junta Directiva.

5.1.3 FUNCIONARIOS QUE CONFORMAN EL PERSONAL DIRECTIVO DEL EMISOR.

El organigrama que demuestra el personal directivo de Findeter puede ser consultado en el siguiente enlace: https://www.findeter.gov.co/organigrama#

5.1.4 REPRESENTANTES LEGALES Y ALTA GERENCIA

Los Representantes Legales de la entidad son:

Nombre	Cargo
Maria Paula Tejada Bustos	Presidente
Ingrid Catalina Giraldo Cardona	Vicepresidente de Operaciones
Martha Patricia Martinez Barragán	Vicepresidente Técnico
Iván Alirio Ramírez Rusinque	Secretario General
Jorge Luis Giraldo González	Vicepresidente de Planeación (encargado)

José Alberto Laurens Arazo	Vicepresidente Financiero (encargado)
Claudia Cristina Alzate Jaramillo	Vicepresidente Comercial (encargada)
Álvaro Alexander Ardila Molano	Vicepresidente de Riesgos (encargado)
Carlos Andrés Quintero Ortiz	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales

En Findeter la alta gerencia está integrada por el presidente, quien actúa como representante legal de la entidad ante terceros y autoridades administrativas o jurisdiccionales. Su responsabilidad principalmente está enfocada en asegurar los resultados institucionales a través de la implementación de estrategias anuales orientadas al cumplimiento de la misión y la visión corporativa.

Dentro de su equipo principal, tiene a cargo la Secretaría General, responsable de liderar las estrategias de gestión administrativa, gestión del talento humano, gestión jurídica, gestión contractual y de fiducias. Así mismo, se incluye dentro de su dirección seis vicepresidencias: Comercial, Financiera, Riesgos, Operaciones, Planeación y Técnica. Cada una de ella se encargan de orientar la planeación, ejecución, evaluación, control y seguimiento de los programas de su competencia.

5.2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS PERSONAS QUE EJERCEN LA REVISORÍA FISCAL SOBRE LA ENTIDAD.

El Revisor Fiscal de Findeter es FORVIS MAZARS AUDIT S.A.S. BENEFICIO E INTERÉS COLECTIVO - BIC, que nombró dentro de su organización a Hilber Alberto Alfonso Castillo como revisor fiscal Principal, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.316.139; de igual manera, se designó a Ernesto Erazo Cardona, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.152.564 como revisor fiscal suplente.

Al final del presente Prospecto como Anexo G, se adjunta la hoja de vida respectiva del revisor fiscal principal y suplente.

5.3 PARTICIPACIÓN ACCIONARIA EN EL EMISOR DE LOS MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA Y DE LOS FUNCIONARIOS QUE CONFORMAN EL NIVEL DIRECTIVO.

A la fecha no existe participación accionaria en el Emisor de los miembros de Junta Directiva, ni de los funcionarios que conforman el nivel directivo.

A la fecha de este Prospecto, no existen opciones de compra de acciones del Emisor a que tengan derecho los miembros de Junta Directiva y el personal de nivel directivo del Emisor.

A la fecha de este Prospecto, ninguno de los miembros de las juntas directivas o funcionarios de las subsidiarias del Emisor tienen participación accionaria en el Emisor, ni opciones de compra de acciones del Emisor.

5.4 DESCRIPCIÓN DE CUALQUIER CONVENIO O PROGRAMA QUE EXISTA PARA OTORGAR PARTICIPACIÓN A LOS EMPLEADOS EN EL CAPITAL DEL EMISOR.

No existe y no ha existido ningún convenio o programa para otorgar participación a los empleados en el capital del Emisor.

5.5 SITUACIÓN DE CONTROL.

Findeter informa que al momento el Grupo Bicentenario S.A.S. ejerce de forma directa el control y la Nación a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público lo ejerce de manera indirecta.

5.6 SUBORDINADAS.

Findeter no tiene subordinadas, pese a lo anterior en atención con lo estipulado en el parágrafo 1 del artículo 10 del Decreto 1962 de 2023, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito público, Findeter recibió una participación accionaria de la Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.- ENTERRITORIO, por un total de 5.068.623 acciones, las cuales representan el 5% del capital social de la entidad en mención; en este orden ideas dicha participación no representa relación de subordinación entre Findeter y Enterritorio y la inversión es valorada atendiendo el valor patrimonial de las acciones certificadas.

5.7 RELACIONES LABORALES.

Al 30 de junio de 2026 Findeter contaba con seiscientos dieciséis (616) colaboradores, distribuidos de la siguiente forma: quinientos ochenta y cuatro (583) empleados de planta, un (1) Trabajador de libre nombramiento y remoción y treinta y dos (32) aprendices y practicantes.

Tipo de contrato	Al 30 de junio de 2026	
	Número	Sindicalizados
Trabajadores con contrato a término indefinido	583	487
Trabajadores con contrato a término fijo	0	0
Trabajadores de libre nombramiento y remoción	1	0
Trabajadores en misión	0	0
Aprendices y practicantes	32	0
Total General	616	487

En cuanto a la jornada laboral del Emisor, se tiene establecido una jornada ordinaria de trabajo de ocho (8) horas diarias o cuarenta (40) horas semanales de lunes a viernes. Adicionalmente, en relación con su presencia a nivel nacional, Findeter cuenta con seis (6) regionales en el país:

Regional	Cobertura	Oficina	Datos de contacto
Caribe	Atlántico, Bolívar, La Guajira, Magdalena, San Andrés, Providencia y Santa Catalina	Barranquilla y Cartagena	**Oficina Barranquilla** Teléfonos: (605) 385 4185 / (605) 358 7970 Celular: 320 490 2593 Dirección: Carrera 52 No. 76-167, Edificio Atlantic Center, Oficina 510 Correo: regional.barranquilla@findeter.gov.co
			Oficina Cartagena Celular: 317 518 0138 Dirección: Bocagrande, Carrera 2 No. 11-41, Edificio Torre Empresarial Grupo Área, Oficina 1705

			Correo: findeter.cartagena@findeter.gov.co
Noroccidental	Antioquia, Córdoba, Sucre y Chocó	Medellín y Montería	**Oficina Medellín** Cel: 314 336 4910 Dirección: Carrera 43B # 16 – 95 edificio Cámara Colombiana de la Infraestructura – oficina: 1113 - Piso 11 Correo: regional.medellin@findeter. gov.co
			Oficina Montería Tel: 60 (4) 7890419, 7894233 Dirección: Calle 31 # 4 - 47 oficina 603 edificio Los Ejecutivos Correo: regional.monteria@findeter. gov.co
Centro	Amazonas, Boyacá, Casanare, Cundinamarca, Guainía, Guaviare, Meta, Vaupés, Vichada, Huila, Putumayo, Tolima y Caquetá	Bogotá y Neiva	**Oficina Bogotá** Tel: 601-623-0311/88 Línea nacional gratuita: 01-8000-116622 Dirección: Calle 103 # 19 - 20 Piso 5 Correo: regional.bogota@findeter. gov.co correspondencia@findeter.gov.co
			Oficina Neiva Tel: 608-871-7768 / 871-0093 Ext 4101 Cel: 3115325385 Dirección: Carrera 7 # 7 - 06 edificio Séptima Avenida Correo: regional.neiva@findeter. gov.co
Nororiental	Arauca, Norte de Santander, Santander y César	Bucaramanga	**Oficina Bucaramanga** Tel: (607) 6302043 / 6526569 Dirección: Calle 35 No. 19-41 oficina 411 Torre Sur La Triada Correo: regional.bucaramanga@findeter.gov.co
Pacífico	Cauca, Nariño y Valle del Cauca	Cali	**Oficina Cali** Cel: 3185218749 Dirección: Cra. 100 #11-60 - Centro Comercial Holguines Trade Center - Torre Valle del Lilí - Oficina 412

			Correo: regional.cali@findeter.gov.co
Eje Cafetero	Caldas, Quindío, Risaralda y algunos municipios del norte del Valle del Cauca	Pereira	**Oficina Pereira** Tel: (606) 3358701 / 3358703. Cel: 3204902594 Dir. Carrera 13 #13-40 Centro Empresarial Uniplex Circunvalar oficina 404B Correo: regional.pereira@findeter.gov.co

5.7.1 RÉGIMEN JURÍDICO Y POLÍTICAS DE PERSONAL.

Los trabajadores vinculados laboralmente a Findeter se rigen por las disposiciones propias del Código Sustantivo de Trabajo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 4167 de 2011 establece que el régimen de vinculación laboral de los trabajadores de la Financiera de Desarrollo Territorial SA Findeter es el de las Sociedades de Economía Mixta, no asimilable a las Empresas Industriales y Comerciales del Estado.

Findeter cuenta con normatividad propia para atender y dirimir asuntos particulares derivados de las relaciones laborales colectivas e individuales.

5.7.2 ASOCIACIÓN SINDICAL.

Al 30 de junio de 2026, existen dos (2) organizaciones sindicales en Findeter, relacionadas a continuación, detallando de manera consolidada para cada una su número de afiliados y porcentaje de afiliación. La base de trabajadores habilitados para afiliarse a organizaciones sindicales asciende a quinientos ochenta y cuatro (584), cifra que corresponde al total de colaboradores de Findeter (los cuales son seiscientos dieciséis (616) descontando los treinta y dos (32) aprendices y practicantes, quienes no son elegibles para afiliarse a organizaciones sindicales conforme a la normatividad aplicable:

Total trabajadores aptos para sindicalizarse	584
Total trabajadores sindicalizados	487
Porcentaje de sindicalización	83,39%

Sindicato	# Afiliados	% Afiliación
Sintrafinanciera	106	18,15%
Sintrafindeter	348	59,59%
Ambos sindicatos	33	5,65%
Total	487	83,39%

5.7.3 RELACIONAMIENTO CON LOS SINDICATOS.

Al 30 de junio de 2026 se contaba con dos sindicatos de trabajadores, que agrupan a 487 afiliados, equivalente al 83.39% del total de trabajadores que están habilitados para ser parte de las organizaciones sindicales.

Es importante señalar que existe la posibilidad de afiliarse a los dos sindicatos. Desde esta perspectiva, hay 33 trabajadores de la Entidad que se encuentran en ambos sindicatos.

Se resalta la relación fluida y cooperativa entre la administración de la entidad y las organizaciones sindicales. Se mantienen espacios formales de diálogo y consulta que permiten el intercambio de información y criterios, facilitando la prevención y el manejo oportuno de eventuales conflictos. Estos mecanismos han contribuido a consolidar una interacción estable y alineada con la cultura organizacional.

5.7.4 INTERRUPCIÓN TOTAL O PARCIAL DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS ORIGINADO EN DIFERENCIAS EN LAS RELACIONES LABORALES.

Tal y como se ha manifestado anteriormente, en los últimos tres años el Emisor no ha presentado una interrupción total o parcial de actividades, que se hayan generado a partir de las diferencias en las relaciones laborales.

Capítulo 6 ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL EMISOR, PRODUCCIÓN E INGRESOS OPERACIONALES.

6.1 MERCADOS EN LOS QUE PARTICIPA FINDETER.

6.1.1 SECTORES FINANCIABLES.

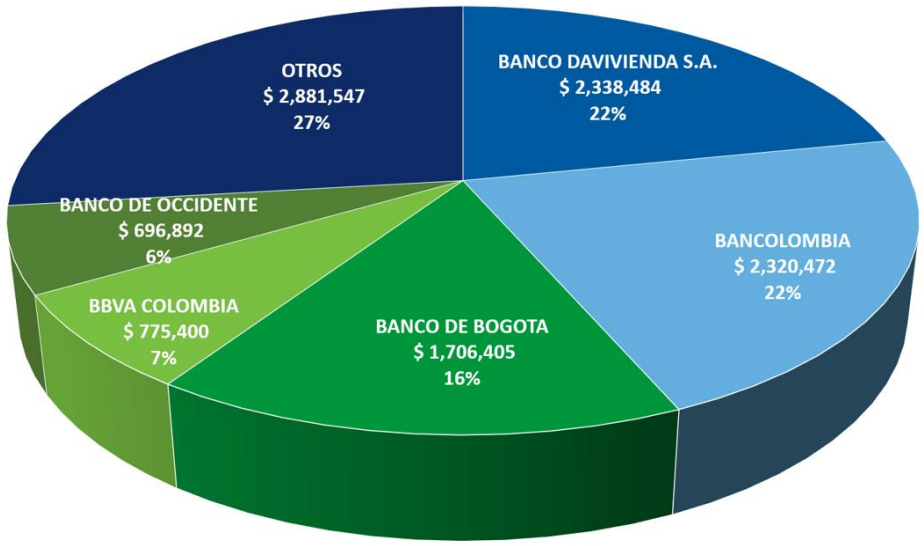
Los sectores que Findeter financia son los siguientes:

No.	SECTOR	SUBSECTOR
1	Infraestructura de Transporte	• Vial • Férreo • Fluvial • Aéreo • Marítimo • Transporte urbano, transporte terrestre de carga y pasajeros.
2	Infraestructura para el Desarrollo Energético	• Hidrocarburos • Carbón • Energía Eléctrica • Gas • Otras Formas de Energía
3	Desarrollo de Infraestructura Urbana, Construcción y Vivienda	• Vivienda Urbana • Desarrollo Urbano
4	Infraestructura de Agua Potable y Saneamiento Básico	• Acueducto • Alcantarillado • Residuos
5	Infraestructura de las TIC´s	• Radio y Televisión • Telefonía, Redes y TIC´s • Correo (Postal)
6	Infraestructura de Medio ambiente	• Producción Limpia y Mercados Verdes • Protección y Gestión del Riesgo Ambiental
7	Infraestructura de Educación	• Construcción • Compra, Ampliación y Adecuación de Instalaciones Educativas • Dotación

No.	SECTOR	SUBSECTOR
		• Investigación y Desarrollo
8	Infraestructura de Salud	• Construcción • Ampliación, Adecuación y Mantenimiento • Dotación y Adquisición de Equipos e Instrumentos
9	Infraestructura Turística	• Construcción • Ampliación, Mantenimiento, Remodelación y Dotación • Desarrollo del Sector
10	Infraestructura para el Deporte, Recreación y Cultura	• Construcción • Compra, Ampliación y Adecuación de Instalaciones • Dotación
11	Saneamiento Fiscal Territorial	• Saneamiento Fiscal • Desarrollo y Fortalecimiento Institucional

6.2 GRADO DE DEPENDENCIA DE PRINCIPALES PROVEEDORES Y CLIENTES CON PARTICIPACIÓN SUPERIOR AL 20%.

6.2.1 Concentración cartera por Intermediario Financiero



Findeter no posee un grado de dependencia de los principales proveedores y clientes, locales y extranjeros superior al veinte por ciento (20%).

6.3 DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE FINDETER.

Findeter es la Banca de Desarrollo Territorial, comprometida con Colombia. Planifica, estructura, financia y ejecuta proyectos que generan calidad de vida.

Nos enfocamos en generar un impacto sostenible y en fortalecer las capacidades administrativas y de gestión en municipios y distritos cat. 3, 4, 5 y 6, a través de la financiación de proyectos. De esta forma, buscamos que las comunidades tengan acceso a oportunidades, a la provisión de bienes y servicios públicos, de manera equitativa y diferencial, reduciendo las brechas territoriales y socioeconómicas que fragmentan el tejido social.

Como aliado estratégico del Gobierno Nacional y los territorios, Findeter busca fortalecer la gestión de proyectos y recursos de Asistencia Técnica de forma eficiente y efectiva, además de generar mecanismos que permitan la transferencia de estas capacidades a los territorios.

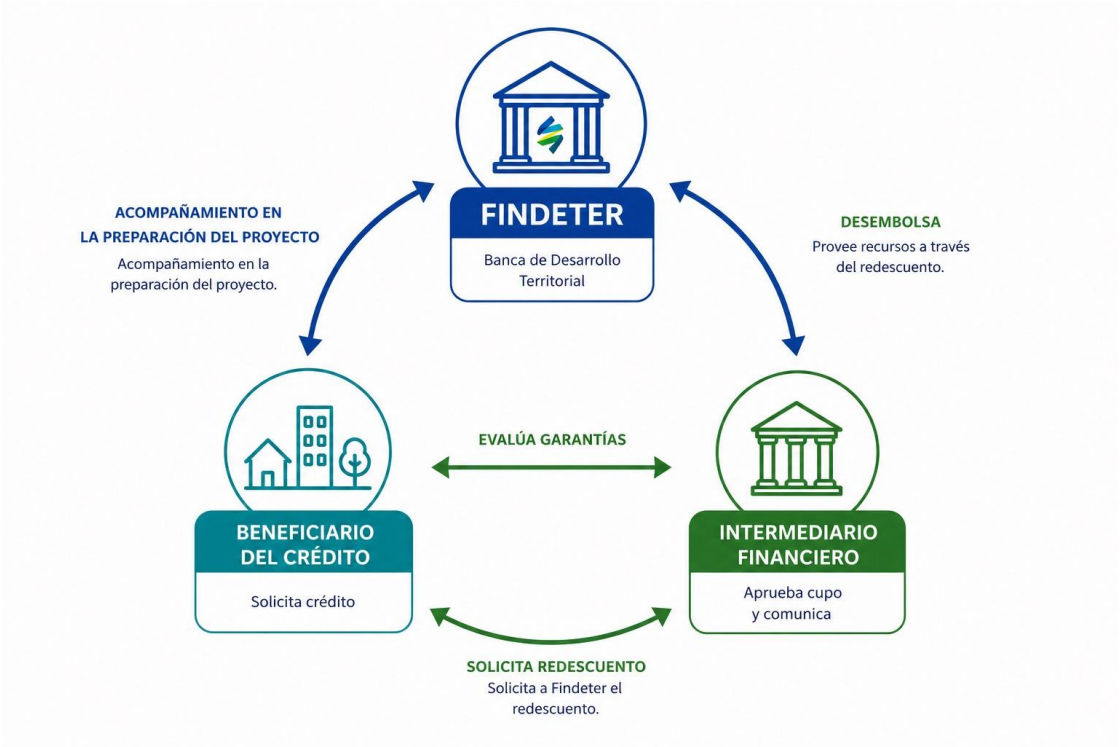
6.4 ACTIVIDAD FINANCIERA.

Findeter, como banca de desarrollo de Colombia, financia proyectos mediante dos modalidades de colocación de recursos: crédito de redescuento y crédito directo

En la modalidad de redescuento, los recursos son canalizados a través de intermediarios financieros hacia entidades territoriales, entidades públicas y empresas privadas habilitadas de acuerdo con las líneas de crédito vigentes. En la modalidad de crédito directo, Findeter financia a departamentos, distritos y municipios que cumplen las condiciones establecidas en las líneas y programas vigentes, impulsando proyectos estratégicos que contribuyen al desarrollo de las regiones de conformidad con el Decreto 468 de 2020.

Estas modalidades de crédito tienen financiación de hasta el cien por ciento (100%) del costo total del proyecto; hasta 15 años de plazo y hasta 3 años de gracia; con posibilidad de desembolsos parciales. Las operaciones pueden otorgarse en Pesos Colombianos o Dólares Estadounidenses. En Pesos Colombianos, las tasas de redescuento pueden estar referenciadas a IPC, Tasa Fija o IBR y en Dólares, utilizan como SOFR.

Los recursos podrán destinarse a capital de trabajo, sustitución de deuda y financiación de proyectos de Inversión relacionados con la construcción de infraestructura, adquisición de bienes e implementación de nuevas tecnologías en los sectores financiables definidos por Findeter.





La siguiente información corresponde a los desembolsos de crédito de redescuento de Findeter del 1 de enero de 2024 al 30 de junio de 2026.

6.4.1 DESEMBOLSOS POR INTERMEDIARIOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2026, durante el periodo analizado, Findeter ha logrado mantener un alto nivel de colocaciones de crédito de $11.73 billones de Pesos Colombianos en sectores estratégicos para el país.

6.4.1.1 DESEMBOLSOS A TRAVÉS DE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS.

Intermediario Financiero	2024	2025	2026	Total	% Part
Banco Davivienda S.A.	$ 1,135,957	$ 694,837	$ 157,146	$ 1,987,940	17%
Bancolombia	$ 888,610	$ 704,776	$ 193,977	$ 1,787,363	15%
Findeter	$ 859,679	$ 441,909	$ 421,447	$ 1,723,035	15%
Banco de Bogotá	$ 441,967	$ 682,047	$ 401,546	$ 1,525,561	13%
Banco de Occidente	$ 384,518	$ 238,133	$ 82,495	$ 705,146	6%
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	$ 99,140	$ 344,549	$ 150,011	$ 593,699	5%
Scotiabank Colpatria S.A	$ 247,400	$ 263,872	$ 0	$ 511,272	4%
BBVA Colombia	$ 274,595	$ 158,875	$ 74,428	$ 507,898	4%
Financiera de Desarrollo Nacional S.A.	$ 81,120	$ 155,377	$ 189,370	$ 425,867	4%
Banco Davibank	$ 0	$ 0	$ 343,907	$ 343,907	3%
Banco GNB Sudameris	$ 141,665	$ 69,957	$ 60,584	$ 272,206	2%
Banco Caja Social S.A	$ 156,224	$ 83,789	$ 0	$ 240,013	2%
Banco Santander	$ 200,298	$ 12,383	$ 21,239	$ 233,920	2%
Bancoomeva	$ 55,408	$ 142,761	$ 20,000	$ 218,168	2%
Banco Popular S.A.	$ 134,937	$ 22,999	$ 25,000	$ 182,936	2%
Cooperativa Financiera Confiar	$ 47,287	$ 35,850	$ 2,167	$ 85,304	1%
AV Villas	$ 13,278	$ 32,299	$ 24,150	$ 69,727	1%
Credifamilia Compañía de Financimiento S.A	$ 46,194	$ 18,763	$ 1,020	$ 65,977	1%
Instituto para el Desarrollo de Antioquia - Idea	$ 18,186	$ 45,946	$ 0	$ 64,132	1%
Coltefinanciera	$ 25,166	$ 16,453	$ 0	$ 41,619	0%
Banco Serfinanza S.A.	$ 12,699	$ 13,753	$ 9,292	$ 35,745	0%
Banco BTG Pactual Colombia S.A.	$ 21,000	$ 14,000	$ 0	$ 35,000	0%
Instituto Financiero para el Desarrollo del Valle del Cauca Infivalle	$ 0	$ 0	$ 22,200	$ 22,200	0%
Caja de Compensación Familiar de Antioquia Comfama	$ 13,476	$ 4,303	$ 0	$ 17,779	0%
Banco Cooperativo Coopcentral	$ 17,000	$ 0	$ 0	$ 17,000	0%
Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas	$ 12,100	$ 2,235	$ 0	$ 14,335	0%
Caja de Compensación Familiar de Caldas	$ 486	$ 1,775	$ 0	$ 2,262	0%
Caja de Compensación Familiar de Risaralda	$ 0	$ 1,308	$ 0	$ 1,308	0%
Cooperativa de Trabajadores de Las Empresas de La Organización Carvaja	$ 211	$ 798	$ 123	$ 1,132	0%
Cooperativa Financiera Cotrafa	$ 0	$ 1,021	$ 0	$ 1,021	0%
Fondo de Empleados Para El Futuro Femfuturo	$ 0	$ 445	$ 0	$ 445	0%
Cooperativa de Ahorro y Crédito Cooservunal	$ 0	$ 67	$ 128	$ 195	0%
Banco Agrario de Colombia S.A	$ 0	$ 0	$ 49	$ 49	0%
Cooperativa Latinoamericana de Ahorro y Crédito	$ 0	$ 35	$ 0	$ 35	0%
Total	**$ 5,328,602**	**$ 4,205,314**	**$ 2,200,277**	**$ 11,734,192**	**100%**

Cifra en millones de Pesos Colombianos; Fuente: Financianet

6.4.1.2 DESEMBOLSOS POR USO DE LOS RECURSOS.

Uso de Los Recursos	2024	2025	2026	Total	% Part
Capital Trabajo	$ 1,993,491	$ 1,934,059	$ 988,270	$ 4,915,820	42%
Inversión	$ 1,982,857	$ 1,337,572	$ 933,976	$ 4,254,405	36%
Sustitución Deuda	$ 1,352,253	$ 933,683	$ 278,031	$ 2,563,967	22%
Total	**$ 5,328,602**	**$ 4,205,314**	**$ 2,200,277**	**$ 11,734,192**	**100%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos; Fuente: Financianet;

6.4.1.3 DESEMBOLSOS POR TIPO DE BENEFICIARIO.

Tipo de Entidad	2024	2025	2026	Total	% Part
Privado	$ 2,928,044	$ 3,021,163	$ 1,534,926	$ 7,484,133	64%
Entidad Territorial	$ 1,358,146	$ 990,842	$ 605,060	$ 2,954,048	25%
Público	$ 1,042,411	$ 193,309	$ 60,291	$ 1,296,011	11%
Total	**$ 5,328,602**	**$ 4,205,314**	**$ 2,200,277**	**$ 11,734,192**	**100%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos; Fuente: Financianet

6.4.1.4 DESEMBOLSOS POR REGIONAL.

Regional	2024	2025	2026	Total	% Part
Centro	$ 1,852,111	$ 1,371,260	$ 774,770	$ 3,998,141	34%
Caribe	$ 1,426,231	$ 965,166	$ 724,623	$ 3,116,020	27%
Noroccidental	$ 737,895	$ 687,631	$ 247,603	$ 1,673,129	14%
Pacífico	$ 728,973	$ 474,629	$ 171,861	$ 1,375,463	12%
Nororiental	$ 347,486	$ 326,859	$ 146,141	$ 820,486	7%
Eje Cafetero	$ 235,906	$ 379,768	$ 135,279	$ 750,953	6%
Total	**$ 5,328,602**	**$ 4,205,314**	**$ 2,200,277**	**$ 11,734,192**	**100%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos; Fuente: Financianet

6.4.1.5 DESEMBOLSOS POR SECTORES.

Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2026, los sectores con mayor participación en los desembolsos fueron Minero - Energetico, con aprox $4,29 billones; Desarrollo Urbano y Vivienda, con $2.5 billones; y transporte, con aprox $1.48 billones. En conjunto, estos tres sectores concentraron el 71 % del total de los desembolsos realizados durante el período analizado.

Sector	2024	2025	2026	Total	% Part
Minero - Energético	$ 1,460,345	$ 1,719,270	$ 1,112,725	$ 4,292,340	37%
Desarrollo Urbano y Vivienda	$ 1,385,467	$ 1,067,225	$ 47,836	$ 2,500,529	21%
Transporte	$ 461,623	$ 398,868	$ 623,219	$ 1,483,710	13%
Saneamiento Fiscal	$ 572,764	$ 616,561	$ 270,031	$ 1,459,357	12%
Salud	$ 546,744	$ 190,654	$ 20,000	$ 757,398	6%
Agua Potable y SB	$ 373,087	$ 100,427	$ 80,395	$ 553,909	5%
TIC's	$ 200,736	$ 25,000	$ 0	$ 225,736	2%
Deporte y Recreación	$ 185,611	$ 5,500	$ 22,806	$ 213,917	2%
Educación	$ 71,151	$ 73,576	$ 19,965	$ 164,692	1%
Medio Ambiente	$ 50,280	$ 3,628	$ 400	$ 54,308	0%
Turismo	$ 19,549	$ 4,603	$ 2,400	$ 26,552	0%
Industria Economía Cultural Creativa	$ 1,244	$ 0	$ 500	$ 1,744	0%
Total	**$ 5,328,602**	**$ 4,205,314**	**$ 2,200,277**	**$ 11,734,192**	**100%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos; Fuente: Financianet;

6.4.1.6 DESEMBOLSOS POR DEPARTAMENTO.

Departamento	2024	2025	2026	Total	% Part
Distrito Capital	$ 1,293,092	$ 470,725	$ 214,948	$ 1,978,765	17%
Atlántico	$ 619,355	$ 637,769	$ 434,244	$ 1,691,368	14%
Valle del Cauca	$ 588,716	$ 526,556	$ 109,540	$ 1,224,813	10%
Antioquia	$ 617,699	$ 465,885	$ 121,781	$ 1,205,364	10%
Bolivar	$ 518,987	$ 271,395	$ 370,081	$ 1,160,463	10%
Cundinamarca	$ 169,743	$ 291,625	$ 212,677	$ 674,045	6%
Santander	$ 179,104	$ 236,731	$ 121,983	$ 537,819	5%
Risaralda	$ 79,862	$ 245,221	$ 41,148	$ 366,231	3%
Cesar	$ 141,335	$ 87,801	$ 130,873	$ 360,009	3%
Magdalena	$ 129,715	$ 148,140	$ 54,934	$ 332,789	3%
Caldas	$ 141,938	$ 84,045	$ 90,297	$ 316,279	3%
Meta	$ 89,914	$ 70,476	$ 66,947	$ 227,337	2%
Huila	$ 99,249	$ 84,125	$ 32,707	$ 216,082	2%
Cauca	$ 121,494	$ 58,134	$ 33,903	$ 213,531	2%
Tolima	$ 64,743	$ 101,765	$ 27,718	$ 194,225	2%
Quindío	$ 68,963	$ 123,395	$ 0	$ 192,358	2%
Norte Santander	$ 102,149	$ 65,417	$ 18,787	$ 186,353	2%
Sucre	$ 73,348	$ 26,856	$ 20,891	$ 121,094	1%
Boyacá	$ 79,202	$ 37,833	$ 1,048	$ 118,083	1%
Guajira	$ 59,676	$ 25,218	$ 10,000	$ 94,894	1%
Nariño	$ 58,691	$ 16,882	$ 14,504	$ 90,078	1%
Córdoba	$ 21,136	$ 31,017	$ 17,198	$ 69,351	1%
Putumayo	$ 2,500	$ 46,479	$ 9,755	$ 58,734	1%
Casanare	$ 3,925	$ 2,407	$ 37,311	$ 43,643	0%
Arauca	$ 150	$ 23,028	$ 0	$ 23,178	0%
San Andrés y Providencia	$ 0	$ 20,350	$ 0	$ 20,350	0%
Caquetá	$ 231	$ 4,944	$ 3,002	$ 8,178	0%
Amazonas	$ 0	$ 0	$ 4,000	$ 4,000	0%
Guaviare	$ 3,084	$ 0	$ 0	$ 3,084	0%
Guainía	$ 0	$ 1,094	$ 0	$ 1,094	0%
Choco	$ 600	$ 0	$ 0	$ 600	0%
Total	**$ 5,328,602**	**$ 4,205,314**	**$ 2,200,277**	**$ 11,734,192**	**100%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos; Fuente: Financianet;

6.4.1.7 DESEMBOLSOS POR PLAZOS.

En el periodo del 1 enero de 2024 al 30 de junio de 2026, los créditos con plazos mayores a 5 años representaron el 73% de la colocación, mientras que los de corto plazo, entre 1 y 5 años, representaron el 27%.

Rango Plazo	2024	2025	2026	Total	% Part
1. Mayor o igual a 5 años	$ 4,216,700	$ 2,752,805	$ 1,580,977	$ 8,550,482	73%
2. Menor a 5 años	$ 1,111,902	$ 1,452,509	$ 619,300	$ 3,183,711	27%
Total	**$ 5,328,602**	**$ 4,205,314**	**$ 2,200,277**	**$ 11,734,192**	**100%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos; Fuente: Financianet

del 1 enero de 2024 a 30 de junio de 2026 en materia de minero - energético, desarrollo urbano y vivienda, transporte, saneamiento fiscal, salud y agua potable y saneamiento básico; Findeter logró gestiones relevantes como las siguientes:

6.4.1.7.1 EN MATERIA DE MINERO ENÉRGETICO Y DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

Efectuó desembolsos por $167.264 millones de Pesos Colombianos para la financiación de proyectos de la Central Hidroeléctrica de Caldas, destacándose la Subestación Dorada Norte como una de las principales iniciativas apoyadas.

Se financiaron 13.848 unidades de vivienda, con impacto en 230 municipios de los cuales 172 son de categoría 3, 4, 5 y 6.

6.4.1.7.2 EN MATERIA DE TRANSPORTE.

Se desembolsaron $112.330 millones de Pesos Colombianos para la financiación de proyectos de construcción, mejoramiento y rehabilitación de vías en el Distrito de Cartagena, contribuyendo al desarrollo de la infraestructura y la conectividad de la región.

6.4.1.7.3 EN MATERIA DE SANEAMIENTO FISCAL.

Se desembolsaron $1.46 billones de Pesos Colombianos para financiar programas de saneamiento fiscal en 228 entidades territoriales, fortaleciendo su estabilidad financiera y capacidad de gestión.

6.4.1.7.4 EN MATERIA DE SALUD.

Se desembolsaron $12.987 millones de Pesos Colombianos para la financiación de proyectos asociados a los hospitales del departamento de Boyacá, fortaleciendo la infraestructura y la prestación de servicios de salud.

6.4.1.7.5 EN MATERIA DE AGUA POTABLE Y SB.

Se desembolsaron $220.000 millones de Pesos Colombianos a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB) para la renovación de redes de acueducto

6.4.1.8 CARTERA POR SECTOR AL 30 DE JUNIO DE 2026

Sector	Saldo Cartera ($)	Part.
Desarrollo Minero - Energético	4,375,128	30%
Transporte	2,654,803	18%
Desarrollo de Infraestructura Urbana,Construcción y Vivienda	2,566,338	17%
Saneamiento FiscalyFinanciero y FortalecimientoInstitucional	1,244,466	8%
Agua Potable y Saneamiento Básico	1,157,246	8%
Educación	1,109,998	8%
Salud	922,454	6%
Deporte, Recreación y Cultura	618,820	4%
Medio Ambiente	60,351	0%
Turismo	23,577	0%
Industria Economía Cultural Creativa	1,467	0%
TIC's	707	0%
Total general	**14,735,353.49**	**100%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

6.4.1.9 CARTERA POR DEPARTAMENTO AL 30 DE JUNIO DE 2026.

Región	Depto	Saldo Cartera ($)	Part
CENTRO	DISTRITO CAPITAL	2,456,446	17%
	CUNDINAMARCA	1,121,659	8%
	META	248,137	2%
	BOYACA	175,182	1%
	CASANARE	41,671	0%
	AMAZONAS	7,250	0%
	GUAVIARE	1,946	0%
	GUAINIA	875	0%
Total Centro		**4,053,165**	**28%**
CARIBE	ATLANTICO	2,146,539	15%
	BOLIVAR	1,251,183	8%
	CESAR	432,412	3%
	MAGDALENA	267,630	2%
	CORDOBA	196,960	1%
	SUCRE	173,670	1%
	GUAJIRA	103,835	1%
	SAN ANDRES Y PROVIDENCIA	13,434	0%
Total Caribe		**4,585,663**	**31%**
NOROCCIDENTAL	ANTIOQUIA	2,024,587	14%
	CHOCO	4,279	0%
Total Noroccidental		**2,028,867**	**14%**
PACIFICO	VALLE DEL CAUCA	1,152,026	8%
	CAUCA	215,899	1%
	NARIÑO	95,108	1%
Total Pacífico		**1,463,033**	**10%**
EJE CAFETERO	CALDAS	668,958	5%
	RISARALDA	490,852	3%
	QUINDIO	194,047	1%
Total Eje Cafetero		**1,353,857**	**9%**
NORORIENTAL	SANTANDER	535,505	4%
	NORTE SANTANDER	226,915	2%
	ARAUCA	23,600	0%
	NARIÑO	2,153	0%
Total Nororiental		**788,173**	**5%**
ZONA SUR	TOLIMA	218,458	1%
	HUILA	175,291	1%
	PUTUMAYO	58,371	0%
	CAQUETA	10,474	0%
Total Sur		**462,596**	**3%**
Total general		**14,735,353**	**100%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

6.4.1.10 FUENTES DE INGRESO DEL EMISOR

Las principales fuentes de ingresos de una financiera de desarrollo territorial se concentran en los rendimientos generados por la colocación de cartera de redescuento y crédito directo, actividad que constituye el eje central de su modelo de negocio. Estos ingresos se derivan de la intermediación financiera realizada por la entidad, mediante la canalización de recursos hacia proyectos de inversión estratégicos para el desarrollo económico y social de las regiones.

De manera complementaria, los ingresos por asistencia técnica representan otra fuente de recursos dentro de la operación, al corresponder a los servicios de acompañamiento, estructuración, gerencia y fortalecimiento de proyectos e iniciativas de desarrollo territorial. Estos servicios permiten aportar valor agregado a las entidades territoriales y a los diferentes actores del desarrollo, favoreciendo una adecuada formulación y ejecución de proyectos.

Adicionalmente, la entidad obtiene recursos a partir de la gestión eficiente de su estructura de fondeo, la cual se soporta principalmente en la contratación de créditos con organismos multilaterales y entidades financieras internacionales, así como en la emisión de Certificados de Depósito a Término (CDT) y bonos en el mercado de capitales. La adecuada administración de estas fuentes de financiación contribuye a mantener condiciones competitivas para la colocación de créditos y a fortalecer la sostenibilidad financiera de la entidad.

En conjunto, los ingresos provenientes de la cartera de crédito, los servicios de asistencia técnica y la gestión financiera de los recursos constituyen las principales fuentes de generación de ingresos de la entidad, reflejando su doble rol como financiador y aliado técnico para la estructuración y ejecución de proyectos que impulsan el desarrollo económico, social y sostenible de las regiones.

Capítulo 7 INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR.

7.1. CAPITAL DEL EMISOR.

7.1.1 CAPITAL AUTORIZADO.

El capital autorizado de Findeter es de $ 1.375.000.000.000 Pesos Colombianos.

7.1.2 CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO.

El capital suscrito y pagado de Findeter $ 1.370.972.031.000 Pesos Colombianos.

7.1.3 ACCIONES EN CIRCULACIÓN.

El número de acciones en circulación es de 13.709.705 acciones ordinarias de un Valor Nominal de $100.000 Pesos Colombianos cada una.

Findeter no ha readquirido ni pretende readquirir sus propias acciones y, por ende, no existe ninguna provisión o reserva para la readquisición de acciones de la sociedad.

El Emisor no es un holding. Sin embargo, hace parte de la Holding Financiera estatal Grupo Bicentenario quien es la sociedad controlante, no tiene sociedades filiales o subordinadas.

Por prohibición legal, Findeter no reparte utilidades, por lo tanto, estas se capitalizan por decisión de la Asamblea General de Accionistas.

Durante el último año, no se llevó a cabo ninguna Oferta Pública de adquisición de acciones del Emisor.

7.2. INFORMACIÓN SOBRE LA GENERACIÓN DE EBITDA.

Por ser entidad del Sector Financiero, para Findeter no aplica el indicador EBITDA; los indicadores financieros relativos a la compañía se encuentran incluidos en el Prospecto, Capítulo 8 "*Comentarios y análisis de la administración sobre la operación y la situación financiera del emisor*".

7.3. EVOLUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS.

La última reforma al Capital Social se realizó en la Asamblea General de Accionistas en su sesión ordinaria del año 2024, contenida en Acta No. 070 de la Asamblea General de Accionistas, protocolizada mediante Escritura Pública 846 de 2024, donde se realizó el incremento de $100.000.000.000 de Pesos Colombianos en el capital autorizado y se aprobó la capitalización de $ 90.232.916.990 de Pesos Colombianos como utilidades del año 2023, así mismo se efectuó la capitalización de utilidades de la vigencia 2024, según acta de asamblea 074 de 2025, por valor de $ 58.351.522.000 de Pesos Colombianos; la cual fue la última capitalización efectuada.

A continuación, se presenta la evolución del Capital Social del emisor durante los últimos tres (3) años y al 30 de junio de 2026, con las cifras expresadas en miles de Pesos Colombianos:

Vigencia	jun-26	dic-25	dic-24	dic-23
Capital Social	1,370,972	1,370,972	1,312,621	1,222,388

Cifras en miles de Pesos Colombianos

7.4. OBLIGACIONES CONVERTIBLES.

El Emisor no cuenta con bonos convertibles en acciones.

7.5. PRINCIPALES ACTIVOS DEL EMISOR.

A continuación, se detalla la evolución de los principales activos del Emisor en los últimos tres (3) años, y actualizada con corte al 30 junio de 2026:

Activos	jun-26	dic-25	dic-24	dic-23
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,509,057,534	2,234,785,808	1,281,195,364	1,431,619,711
Activos financieros de inversión y derivados	655,671,755	598,167,966	686,604,869	517,572,801
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	15,121,521,855	14,710,091,807	13,691,324,532	12,326,019,892
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	118,331,365	252,447,713	237,284,711	135,908,245
Propiedades y equipo, neto	34,737,302	34,794,611	35,016,838	32,717,921
Activo por derechos de uso, neto	108,063	756,444	1,932,707	766,708
Propiedades de inversión	1,100,910	1,100,910	1,035,660	1,272,426
Activos intangibles, neto	6,417,209	8,292,303	1,846,222	3,852,421
Activo por impuesto corriente	313,090,572	131,683,263	54,332,629	140,583,203
Activos por impuestos diferidos, neto	140,830,911	130,455,512	145,552,997	189,419,041
Otros activos, neto	1,746,969	1,009,891	3,357,897	4,203,743
Total de activos	**17,902,614,445**	**18,103,586,228**	**16,139,484,426**	**14,783,936,112**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

Las propiedades y equipo están debidamente protegidas contra riesgos asegurables en el país y no existe gravamen alguno sobre los mismos. Los activos fijos no representan un porcentaje significativo en relación con el total de sus activos.

Propiedades y equipo	jun-26	dic-25	dic-24	dic-23
Terrenos	8,721,075	8,721,075	8,721,075	8,600,144
Edificios	25,751,362	25,751,362	25,751,362	23,630,747
Muebles y Enseres	3,764,884	3,553,220	3,445,589	3,358,504
Equipo de Computo	1,940,396	1,935,874	1,773,957	1,434,963
Sub- total	**40,177,718**	**39,961,531**	**39,691,983**	**37,024,358**

Depreciación Acumulada	-5,441,275	-5,167,779	-4,676,004	-4,307,296
Total	**34,736,443**	**34,793,752**	**35,015,979**	**32,717,062**

Cifras en miles de Pesos Colombianos

A la fecha del Prospecto, el Emisor no cuenta con bienes muebles o inmuebles bajo contratos de leasing o rentados.

7.6. INVESTIGACIÓN, PATENTES, MARCAS Y OTROS DERECHOS DE SU PROPIEDAD.

El Emisor es titular de la Marca FINDETER BANCA DE DESARROLLO TERRITORIAL (Mixta), de acuerdo con el Certificado de registro número 49458 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

7.7. OPERACIONES EN COMPAÑÍAS DONDE LOS ACCIONISTAS POSEEN INVERSIONES CON MÁS DEL 10% DE PARTICIPACIÓN.

El Emisor no tiene inversiones con compañías donde los accionistas poseen inversiones con más del diez porciento (10%) de participación.

7.8. RESTRICCIONES PARA LA VENTA DE ACTIVOS.

El Emisor confirma que no existen restricciones estatutarias ni contractuales que limiten la venta, enajenación o disposición de los activos que conforman su portafolio de inversiones, más allá de aquellas que pudieran derivarse de la normatividad aplicable al sector financiero y de las políticas internas aprobadas por la Junta Directiva. En consecuencia, cualquier condición o limitación aplicable se circunscribe exclusivamente al marco regulatorio vigente y a las autorizaciones internas exigidas para operaciones cuya cuantía o naturaleza lo requieran, sin que exista restricción temporal específica que afecte la libre disposición de dichos activos.

7.9. INFORMACIÓN SOBRE CRÉDITOS O CONTINGENCIAS QUE REPRESENTAN EL 5% O MÁS DEL PASIVO TOTAL

Pasivos (Millones de Pesos Colombianos)	**Jun-26**	**Dic-25**	**Dic-24**	**Dic-23**
Certificados de depósito a término	12,904,067	12,497,132	10,552,444	8,643,322
Instrumentos financieros derivados	264,508	168,224	2,881	205,252
Obligaciones financieras	3,054,095	3,415,385	3,610,540	2,717,245
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	31,087	45,824	26,214	35,151
Beneficios a empleados	29,715	20,044	16,820	14,283
Títulos de inversión en circulación	29	268,043	268,033	1,584,337
Provisiones	926	853	176	-
Impuestos a las ganancias corriente neto	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	124	838	1,990	786
Otros pasivos financieros	3,756	3,902	27,449	21,880
Total Pasivo	**16,288,307**	**16,420,245**	**14,506,547**	**13,222,256**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

Los depósitos y exigibilidades con el 79.22% representan el rubro más importante del total de los pasivos, seguido de los créditos de Bancos y otras obligaciones financieras, y su detalle es el siguiente:

Plazo al VTO CDTs 30 de junio 2026	
<180	-
>=180 y <365 días	511,000
>=365 y <540 días	2,868,354
>=540 días	9,541,986
Total	12,921,340

Cifras en Millones de Pesos Colombianos

Los Certificados de depósito a término relacionados en este punto no tienen en cuenta los valores recomprados.

7.10. DETALLE DE LAS OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EMISOR.

A 30 de junio de 2026, Findeter tenía obligaciones financieras de capital en moneda extranjera por $ 3.053.171 millones de Pesos[1] Colombianos con entidades financieras del exterior, principalmente con banca multilateral:

Acreedor	Contrato	Monto en USD	Moneda	Monto en Miles de COP	Tasa de interes nominal en Moneda del crédito (%)	Forma de Amortización	fecha de vencimiento (DD/MM/AAA)
Agencia Francesa de Desarrollo	AFD101 801K	23,917,500	USD	82,296,052	5.89	Semestral	20/11/2027
BBVA ESPAÑA	BBVA ESPAÑA	196,000,000	USD	674,402,680	4.96	Bullet	16/07/2027
BBVA ESPAÑA	BBVA II	150,000,000	USD	516,124,500	4.84	Bullet	31/10/2028
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 3392	63,332,700	USD	217,917,054	1.66	Semestral	15/07/2035
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 2314	22,500,000	USD	77,418,675	1.41	Semestral	5/08/2030
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 2768	43,125,000	USD	148,385,794	1.75	Semestral	15/12/2037
Banco Interamericano de Desarrollo	3596/OC -CO	113,692,808	USD	391,197,623	3.65	Semestral	15/07/2041
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 3842	140,494,434	USD	483,417,464	4.85	Semestral	23/12/2044
Kreditanstalt für Wiederaufbau - KFW	KFW.28318	46,197,200	USD	158,956,712	3.70	Semestral	15/05/2033
Kreditanstalt für Wiederaufbau -KFW	KFW 30037	75,287,745	USD	259,052,331	1.59	Semestral	15/05/2036
Kreditanstalt für Wiederaufbau - KFW	KFW 28708	12,788,282	EUR	44,002,304	1.80	Semestral	30/12/2033
TOTAL				3,053,171,189			

Las tasas del endeudamiento externo se relacionan en tasa nominal anual teniendo en cuenta que este es el tipo de tasa que maneja la banca internacional con el Emisor, por ello no se especifica el costo efectivo anual.

El valor en Pesos Colombianos se refleja con la Tasa Representativa de Mercado (TRM) de cierre de 3.440,83 Pesos Colombianos y la paridad Euro- Dólar de 1.1394.

[1] Este valor incluye únicamente el valor de capital en los Estados Financieros se incluye el valor de capital más los intereses causados, por eso se puede evidenciar un valor distinto.

7.11. PROCESOS PENDIENTES EN CONTRA DE FINDETER A 30 DE JUNIO DE 2026.

Respecto del giro ordinario del negocio, no existen procesos judiciales en contra de Findeter que se encuentren provisionados y por ende reflejados en los estados financieros. Sin embargo, existen procesos laborales en contra de Findeter, los cuales se encuentran debidamente provisionados y el valor acumulado de las pretensiones no representa un riesgo para el desarrollo de las actividades del objeto social del Emisor ni para la ejecución de sus operaciones.

La probabilidad de pérdida de cada proceso es calificada por el apoderado judicial respectivo directamente en el aplicativo eKOGUI, conforme a la metodología de reconocido valor técnico prevista en la Resolución 431 de 2023, la cual excluye de dicha calificación y de la provisión contable a los procesos en que Findeter actúa como demandante; por ello, los procesos relacionados en los que Findeter tiene dicha calidad presentan el campo de probabilidad de pérdida sin información, sin que ello constituya una omisión en el registro. A continuación, se relacionan los 164 procesos judiciales agrupados por naturaleza, cuantía, estado procesal y probabilidad de pérdida:

H	CLASE DE PROCESO	VALOR PRETENSIONES (en Pesos Colombianos)	ESTADO CORTE JUNIO 2026	PROBABILIDAD DE PÉRDIDA
PROCESOS CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVOS				
1	REPARACIÓN DIRECTA	1,283,200,000	12-06-2026 Constancia secretarial se remite certificación al apoderado demandante.	REMOTA
2	REPARACIÓN DIRECTA	1,047,167,001	29-05-2026 aporta poder MVCT.	REMOTA
3	REPARACIÓN DIRECTA	122,000,000	16-06-2026 Auto concede recurso de apelación. 10-06-2026 Al despacho.	REMOTA
4	REPARACIÓN DIRECTA	19,346,578	06-03-2026 Auto reconoce personeria.	REMOTA
5	REPARACIÓN DIRECTA	1,468,750,000	22-06-2026 Al despacho para fallo.	REMOTA
6	REPARACIÓN DIRECTA	669,858,910	07-10-2025 Auto fija fecha	REMOTA
7	REPARACIÓN DIRECTA	71,850,000	29-05-2026 Recibe memoriales online.	BAJA
8	REPARACIÓN DIRECTA	71,850,000	11-05-2026 Recibe memoriales online.	BAJA

9	REPARACIÓN DIRECTA	528,566,290	06-04-2026 Recepción memorial respuesta excepciones.	REMOTA
10	REPARACIÓN DIRECTA	643,422,000	01-06-2026 Recibe memoriales online.	MEDIA
11	REPARACIÓN DIRECTA	326,240,000	10-03-2026 Expide certificación.	REMOTA
12	REPARACIÓN DIRECTA	392,473,840	04-03-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
13	REPARACIÓN DIRECTA	1,328,000,000	contesta demanda	REMOTA
14	REPARACIÓN DIRECTA	290,000,000	11-06-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
15	REPARACIÓN DIRECTA	290,000,000	26-02-2025 Audiencia inicial inicio tramite incidental presentado por MVCT.	REMOTA
16	REPARACIÓN DIRECTA	290,000,000	12-05-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
17	REPARACIÓN DIRECTA	290,000,000	15-10-2025 Recibe memoriales online.	REMOTA
18	REPARACIÓN DIRECTA	290,000,000	05-03-2026 Acta diligencia hassta que se surta el traslado de la demanda a los sujetos procesales. 04-03-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
19	REPARACIÓN DIRECTA	290,000,000	14-08-2025 Auto ordena correr traslado incidente de nulidad.	REMOTA
20	REPARACIÓN DIRECTA	1,949,000,000	10-06-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
21	REPARACIÓN DIRECTA	426,210,697	19-05-2026 Devolución entidad de origen. 14-05-2026 Auto resuelva aclaración providencia.	REMOTA

22	REPARACIÓN DIRECTA	105,206,000	15-02-2026 Constancia secretarial.	REMOTA
23	REPARACIÓN DIRECTA	4,896,822,776	19-09-2025 Recibe memorilaes online	REMOTA
24	REPARACIÓN DIRECTA	73,484,585	17-03-2025 Al despacho para fallo.	-
25	REPARACIÓN DIRECTA	390,000,000	12-03-2026 Acta diligencia se suspende diligencia hasta que se allegue prueba solicitada en aras de no vulnerar el debido proceso.	REMOTA
26	REPARACIÓN DIRECTA	355,000,000	25-02-2025 Agrega memorial - audiencia inicial. 21-02-2025 Recibe memoriales online.	REMOTA
27	REPARACIÓN DIRECTA	355,000,000	03-07-2025 Auto abre pruebas para resolver incidente de nulidad.	REMOTA
28	REPARACIÓN DIRECTA	355,000,000	12-12-2025 Auto ordena correr traslado incidente de nulidad.	REMOTA
29	REPARACIÓN DIRECTA	343,875,438	30-06-2026 Recibe memoriales online impulso procesal.	REMOTA
30	REPARACIÓN DIRECTA	251,705,200	22-05-2026 Al despacho solicitud apoderado.	REMOTA
31	REPARACIÓN DIRECTA	753,599,000	11-06-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
32	REPARACIÓN DIRECTA	93,885,850	28-05-2026 Recibo memoriales online.	REMOTA
33	REPARACIÓN DIRECTA	3,000,000,000	02-06-2026 Constancia secretarial.	REMOTA
34	REPARACIÓN DIRECTA	150,000,000	27-04-2026 Al despacho. 14-04-2026 Auto incorpora pruebas.	MEDIA
35	REPARACIÓN DIRECTA	1,360,000,000	11-05-2026 Recibe memoriales online.	MEDIA

36	REPARACIÓN DIRECTA	684,734,516	21-05-2026 Constancia secretarial.	MEDIA
37	REPARACIÓN DIRECTA	1,420,000,000	29-07-2025 Auto decreta pruebas para resolver tramite incidental. 23-07-2025 Al Despacho.	REMOTA
38	REPARACIÓN DIRECTA	1,880,356,603	20-05-2026 Al despacho. 12-05-2026 Recibe memoriales online - renuncia poder Municipio de Bucaramanga.	REMOTA
39	REPARACIÓN DIRECTA	106,060,000	2-05-2026 Constancia secretarial permitiendo consulta de expediente.	REMOTA
40	REPARACIÓN DIRECTA	650,000,000	27-01-2026 Auto concede apelación. 21-05-2026 Al despacho. 14-05-2026 Recibe memoriales online recurso de apelación parte demandante.	REMOTA
41	REPARACIÓN DIRECTA	563,155,000	12-05-2026 Acta audiencia pruebas - Auto fija fecha de audiencia pruebas para el martes 7 de julio de 2026 a las 9:00 a.m.	REMOTA
42	REPARACIÓN DIRECTA	1,295,992,758	07-05-2026 Oficio que da cumplimiento a una providencia.	REMOTA
PROCESOS CIVILES Y COMERCIALES				
43	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	20,487,560	12-05-2025 recibe memoriales online.	-
44	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	2,228,520	09-04-2026 Recibe memoriales online contrato de transacción para poner fin controversia contractual.	-
45	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	3,483,686,845	02-06-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA

46	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	82,965,000	30-06-2026 Sentencia anticipada concede pretensiones.	-
47	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	658,344,041	Proceso acumulado.	-
48	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	-	10-03-2026 Al despacho para sentencia anticipada proveer lo que en derecho corresponda - alegatos de conclusión.	MEDIA
49	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	8,476,113,167	16-06-2026 Al despacho. 04-06-2026 Auto fija fecha para audiencia/diligencia.	MEDIA
50	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	796,138,130	06-05-2026 Recibe memoriales online al despacho.	REMOTA
51	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	539,779,294	22-06-2026 Auto fija fecha audiencia para el 01 de diciembre de 2026 a las 3:00 p.m.	REMOTA
52	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	2,357,604,231	02-02-2026 Constancia secretarial.	MEDIA
53	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	828,928,808	14/12/2023 auto sustanciacion SE RECHAZA LA DEMANDA, ORDENA SU REMISIÓN A LOS JUECES CIVILES DEL CIRCUITO DE TUMACO.	BAJA
54	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	12,683,385,000	16-06-2026 Radicación expedinete digital.	REMOTA
55	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	319,962,083	16-07-2024 Al despacho para sentencia.	REMOTA
56	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	758,389,567	17-10-2025 Auto fija fecha audiencia y/o diligencia.	-
57	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	2,902,128,800	18-02-2026 Recibe memoriales online.	MEDIA

58	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	71,625,707	21-08-2025 Auto requiere art. 317 CGP	REMOTA
59	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	1,079,061,690	20-04-2026 Recibe memoriales online, traslado recurso de apelación.	REMOTA
60	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	805,000,000	05-11-2025 Recibe memoriales online.	REMOTA
61	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	600,000,000	02-02-2026 Expediente digital.	BAJA
62	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	350,000,000	17-06-2026 Auto concede recurso de apelación. 05-06-2026 Envio a superior.	MEDIA
63	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	392,624,768	21-05-2026 Sentencia primera instancia, en termino ejecutoria.	REMOTA
64	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	549,735,418	02-06-2026 Constancia secretarial se notifica partes de la sentencia y empieza a correr terminos para presentar recursos.	REMOTA
65	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	1,182,447,399	30-04-2026 Informe secretarial adjunta informe secretarial pasa al despacho para continuar con el tramite. 22-04-2026 Auto resuelve excepciones.	MEDIA
66	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	-	13-05-2026 Constancia secretarial de terminos.	REMOTA
67	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	389,184,614	05-11-2025 Auto de tramite control de legalidad se fija fecha el 22 de septiembre 2026 a las 10:30 a.m. fecha audiencia inicial.	REMOTA
68	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	119,120,399	27-01-2026 Auto admite demanda.	REMOTA
69	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	133,058,684	13-11-2025 Recepción memorial.	REMOTA

70	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	528,493,952	23-05-2026 Recibe memoriales online contestación llamamiento PA. 06-05-2026 Constancia secretarial notificación surtida el 05 de nati de 2026.	REMOTA
71	CONTROVERSIA CONTRACTUAL	263,297,651	13-04-2026 Recibe memoriales online.	MEDIA
72	EJECUTIVO	5,687,594	14-03-2025 Recepción memorial solicitud medidas Findeter.	-
73	EJECUTIVO	4,950,000	13-04-2026 Auto de tramite, traslado sede judicial remisión expediente.	-
74	EJECUTIVO	32,734,037	27-10-2025 Constancia secretarial se recibe proceo en el area de secretaria por estado. 24-10-2025 Auto requiere.	-
75	EJECUTIVO	1,800,000	05-12-2024 Recepción memorial, respuesta secretaria movilidad	-
76	EJECUTIVO	167,886,523	Proceso suspendido por trámite del proceso de insolvencia	-
77	EJECUTIVO	9,249,784	21-04-2026 Radica memorial impulso procesal.	-
78	EJECUTIVO	3,088,228	17-02-2026 Oficia oficina instrumentos publicos embargo inmueble. 29-01-2026 Auto pone en conocimiento tiene por notificada la demanda.	-
79	EJECUTIVO	20,253,753	30-01-2026 Memorial al despacho impulso procesal.	-
80	EJECUTIVO	156,951,167	30-09-2025 Ejecutoria realizada expediente sale de ejecutoria autos 2106-2107. 23-09-2025 Auto decide	-

			sobre oficiar o actualizar oficios y decide sobre poderes.	
81	EJECUTIVO	254,945,481	16-04-2026 Correspondencia ejecución civil - se allega informe secuestre.	-
82	EJECUTIVO	2,992,784	08-10-2025 Auto pone en conocimiento.	-
83	EJECUTIVO	27,150,832	03-07-2025 Constancia secretarial - se revisa proceso no tiene oficios para elaborar.	-
84	EJECUTIVO	345,432,020	16-01-2026 Se recibe en oficina de apoyo de ejecución por reparto.	-
85	EJECUTIVO	34,462,409	23-06-2026 Requiere so pena articulo 317 CGP	-
86	EJECUTIVO	33,340,890	20-06-2026 Constancia secretarial. 04-06-2026 Auto que ordena poner en conocimiento respuesta Banco de Bogota	-
87	EJECUTIVO	25,000,000	28-02-2025.- MODIFICAR la liquidación del crédito presentada por la parte ejecutante, la cual quedará en la suma de SESENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS ($60.759.882),	-
88	EJECUTIVO	24,960,000	28-02-2025.- MODIFICAR la liquidación del crédito presentada por la parte	-
89	EJECUTIVO	43,429,535	26-05-2025 PROVIDENCIA MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE: APROBAR	-

			EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, LA ACTUALIZACIÓN DEL CRÉDITO (RELIQUIDACIÓN)	
90	EJECUTIVO	24,343,200	14-05-2025 Constancia secretarial.	-
91	EJECUTIVO	106,343,082	17-02-2026 Oficia oficina instrumentos publicos embargo inmueble. 29-01-2026 Auto pone en conocimiento tiene por notificada la demanda.	-
92	EJECUTIVO	340,539,057	07-05-2026 Al despacho.	-
93	EJECUTIVO	4,756,990,397	23-06-2026 Auto tiene por contestada la demanda.	MEDIA
94	EJECUTIVO	632,188,348	20-05-2026 Recepción memorial actora allega noticicación efectiva al demando. 15-05-2026 Recepción memorial demandada allega solicitu amparo de pobreza. 11-05-2026 Recepción memorial notifica demanda.	-
95	ORDINARIO CIVIL	1,562,517,642	03-06-2026 Agrega memorial allega copia integra expediente contrato.	-
96	ORDINARIO CIVIL	-	29-04-2026 Al despacho. 20-04-2026 Traslado recurso reposición art. 319 CGP 07-04-2026 Auto termina proceso por excepciones previas o reposición contra mandamiento.	REMOTA
97	ORDINARIO CIVIL	4,105,838,288	05-05-2026 Envio expediente.	-
98	ORDINARIO CIVIL	-	03-03-2026 Al despacho traslado venció en silencio.	REMOTA

99	ORDINARIO CIVIL-VERBAL	1,182,447,398	15-05-2025 Auto resuelve admisibilidad reforma demanda.	-
100	INSOLVENCIA	187,317,555	19-03-2026 Auto nombra auxiliar de la justicia - releva ydesigna nuevo liquidador.	REMOTA
101	INSOLVENCIA	156,951,168	23-02-2026 Auto ordena correr traslado.	REMOTA
ACCIONES CONSTITUCIONALES				
102	ACCIÓN POPULAR	-	25-06-2026 Elaboración de oficios. 02-06-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
103	ACCIÓN POPULAR	-	26-03-2026 Recibe memoriales online informe tecnico respuesta. 13-03-2026 Acta audiencia contancia remite acta y link audiencia de pruebas.	REMOTA
104	ACCIÓN POPULAR	-	30-10-2025 Recibe memoriales online solicita cumplimiento.	REMOTA
105	ACCIÓN POPULAR	-	12-06-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
106	ACCIÓN POPULAR	-	01-02-2026 Recibe memoriales online al despacho.	ALTA
107	ACCIÓN POPULAR	-	20-03-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
108	ACCIÓN POPULAR	-	28-02-2025 SE CELEBRO AUDIENCIA DE PRUEBAS, CON LA SUSTENTACION Y CONTRADICION DEL DICTAMEN PERICIAL	REMOTA
109	ACCIÓN POPULAR	-	07-04-2026 Recibe memoriales online respuesta requerimiento por parte del distrito de Santa Marta.	MEDIA

110	ÁCCIÓN POPULAR	-	30-06-2026 Memoriales online al despacho.	MEDIA
111	ACCIÓN POPULAR	-	15-09-2025 Recibe memoriales online.	REMOTA
112	ACCIÓN POPULAR	-	14-01-2026 Recibe memoriales online	REMOTA
113	ACCIÓN POPULAR	-	14-01-2026 Recibe memoriales online	REMOTA
114	ACCIÓN POPULAR	-	21-05-2026 Auto admite recurso de apelación.	REMOTA
115	ACCIÓN POPULAR	-	23-05-2024 Envio expediente por competencia.	REMOTA
116	ACCIÓN POPULAR	-	24-04-2026 Al despacho. 10-04-2026 Recibe memoriales online alegatos de conclusión.	REMOTA
117	ACCIÓN POPULAR	-	27-04-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
118	ACCIÓN POPULAR	-	22-04-2026 Constancia secretarial 07-04-2026 Auto deja sin efecto providencia	REMOTA
119	ACCIÓN POPULAR	-	15-02-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
120	ACCIÓN POPULAR	-	05-06-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
121	ACCIÓN POPULAR	-	26-05-2026 Recibe memoriales online 14-05-2026 Auto decretando pruebas fija como fecha audiencia de pruebas para el 18 de agosto de 2026 a las 9:00 a.m. 08-05-2026 Al despacho.	REMOTA
122	ACCIÓN DE GRUPO	107,920,000	02-02-2026 Recibe memoriales online.	REMOTA
123	NULIDAD SIMPLE	-	14-05-2024 Recepción memorial.	REMOTA

124	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO	134,514,920	15-05-2026 Recibe memoriales online a la secretaria respuesta requerimiento Findeter.	BAJA
PROCESOS LABORALES				
125	ORDINARIO LABORAL	20,976,713	11/06/2024 Solicitud reconocimiento personeria.	REMOTA
126	ORDINARIO LABORAL	37,922,074	30-09-2025 Al despacho. 09-09-2025 Auto admite recurso apelación.	REMOTA
127	ORDINARIO LABORAL	32,327,165	25-11-2025 Recepción memorial.	REMOTA
128	ORDINARIO LABORAL	3,315,000	23-06-2026 Contestación demanda	REMOTA
129	ORDINARIO LABORAL	3,315,000	23-06-2026 Contestación demanda	REMOTA
130	ORDINARIO LABORAL	3,315,000	23-06-2026 Memorial	REMOTA
131	ORDINARIO LABORAL	59,513,964	27-01-2026 Remite recurso de apelación.	REMOTA
132	ORDINARIO LABORAL	30,230,894	10-03-2026 Recepción memorial impulso procesal.	REMOTA
133	ORDINARIO LABORAL	-	19-02-2025 Auto decide, acta audiencia.	REMOTA
134	ORDINARIO LABORAL	49,927,285	07-04-2026 Constancia secretarial.	BAJA
135	ORDINARIO LABORAL	46,097,919	19-05-2026 Auto ordena aprueba costas.	REMOTA
136	ORDINARIO LABORAL	32,243,571	07-04-2026 Auto obedezcase y cumplase - traslado liquidación de costas y ordena archivo.	REMOTA
137	ORDINARIO LABORAL	81,830,000	11-11-2025 Auto resuelve solicitud aclaración sentencia.	REMOTA

138	ORDINARIO LABORAL	14,968,763	25-06-2026 Auto de tramite fija fecha audiencia.	REMOTA
139	ORDINARIO LABORAL	762,776,825	06-05-2026 Fijación en lista (3) días traslado costas.	BAJA
140	ORDINARIO LABORAL	39,321,671	30-06-2026 salida del proceso nuevamente al tribunal.	BAJA
141	ORDINARIO LABORAL	200,000,000	25-02-2026 Auto niega solicitud requiere parte actora.	REMOTA
142	ORDINARIO LABORAL	3,171,336,507	28-01-2026 Auto envía expediente.	REMOTA
143	ORDINARIO LABORAL	463,126,033	26-05-2026 Notificación por edicto - se interpone recusrso de casación. 08-05-2026 Fallo confirma sentencia priemara instancia.	ALTA
144	ORDINARIO LABORAL	156,600,000	22-01-2025 Recibo memoriales Alegatos de conclusión. 17-01-2025 Auto admite recurso.	ALTA
145	ORDINARIO LABORAL	50,000,000	11-05-2026 Recibe memoriales online.	ALTA
146	ORDINARIO LABORAL	195,000,000	21-03-2025 Auto pone en conocimiento parte actora y concede 5 días. 18-02-2025 Recepción memorial.	MEDIA
147	ORDINARIO LABORAL	25,000,000	26-06-2026 Memorial online.	REMOTA
148	ORDINARIO LABORAL	22,000,000	21-11-2023 contesta demanda 3-11-2022 Notificación auto admisorio de la demanda.	REMOTA
149	ORDINARIO LABORAL	22,713,150	21-11-2023 contesta demanda 3-11-2022 Notificación auto admisorio de la demanda.	REMOTA

150	ORDINARIO LABORAL	213,525,000	04-03-2026 Auto fija fecha audiencia.	MEDIA
151	ORDINARIO LABORAL	-	08-08-2025 Recibo de memoriales alegatos de conclusión.	REMOTA
152	ORDINARIO LABORAL	153,379,630	23-02-2026 Constancia secretarial vencio termino de ejecutoria, queda el proceso para que la parte actora cumpla con la notificación personal de los demandados.	REMOTA
153	ORDINARIO LABORAL	110,000,000	24-11-2025 Auto admite demanda.	REMOTA
154	ORDINARIO LABORAL	110,000,000	24-11-2025 Auto admite demanda.	REMOTA
155	ORDINARIO LABORAL	166,742,206	28-04-2026 Contestación demanda Fudubogota. 21-04-2026 Contestacion demanda Findeter. 07-04-2026 Auto admite demanda.	REMOTA
156	ORDINARIO LABORAL	65,674,164	19-05-2026 notifica admisión demanda.	REMOTA
157	ORDINARIO LABORAL	78,831,000	19-05-2026 notifica admisión demanda.	REMOTA
158	ORDINARIO LABORAL	-	24-06-2026 Constancia secretarial. 16-06-2026 Fijación en lista recurso de reposición.	-
159	ORDINARIO LABORAL	60,000,000	02-06-2026 Auto fija fecha y jora de audiencia.	-
160	ORDINARIO LABORAL	200,000,000	02-06-2026 Memorial online.	-
161	ORDINARIO LABORAL	5,000,000	20-03-2026 Informe secretarial.	-
162	ORDINARIO LABORAL	5,000,000	30-04-2026 Radicación demanda.	-

163	ORDINARIO LABORAL	240,000,000	14-05-2026 Contestación demanda.	-
164	ORDINARIO LABORAL	78,454,000	19-05-2026 notifica admisión demanda.	REMOTA

7.12. VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES.

Los títulos que a 30 de junio de 2026 Findeter tiene inscritos en el RNVE corresponden a Certificados de Depósito a Término – CDT y bonos subordinados, discriminados así:

Nombre del Título	Código Inscripción	No. Emisión	Inscrito en	Insc. RNVE I. Resolución - Fecha	Inscrito B.V.C. Fecha	Monto Autorizado (En Pesos Colombianos)	Moneda	Ultima Calificación
Bonos Subordinados Findeter S.A.	COL06CBBO016	201703	bvc	3/03/2017	23/03/2017	400,000,000,000	COP	AA
Bonos Ordinarios Findeter S.A.	COL06CBBO024	201810	bvc	25/10/2018	19/11/2018	400,000,000,000	COP	AAA
CDT Findeter	COL06CDCD005	200011	bvc	24/11/2000	6/12/2000	N/A	N/A	N/A

7.13. TÍTULOS EMITIDOS EN MERCADOS INTERNACIONALES.

Por otro lado, en agosto de 2014, Findeter emitió bonos en el mercado internacional, por el equivalente a USD500 millones, lo cuales se vencieron en el año 2024 y se pagaron en su totalidad.

Emisión	Vencimiento	Monto Emisión (en Pesos Colombianos)	Tasa de Emisión	Calificación
12/08/2014	12/08/2024	946,175,000,000	7.875%	BBB

A la fecha no se tienen títulos vigentes en mercados internacionales.

7.14. GARANTÍAS A FAVOR DE TERCEROS.

De acuerdo con el literal j del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, dentro de las operaciones autorizadas a Findeter se encuentra la de emitir avales y garantías. Con fundamento en dicha autorización el día 14 de agosto de 2014, Findeter emitió una garantía a favor de las siguientes entidades prestamistas: Bancolombia S.A., Banco Davivienda S.A., Banco Agrario de Colombia S.A., Banco de Occidente, Banco de Bogotá S.A., Instituto para el Desarrollo de Antioquia –IDEA - que otorgaron crédito al patrimonio autónomo "FIDEICOMISO FINDETER CRÉDITOS ET-AGUA" identificado con NIT 830.053.812-2 administrado por Alianza Fiduciaria S.A. Esta garantía tiene por objeto amparar exclusivamente el pago de capital e Intereses de los créditos otorgados por las Entidades Prestamistas al

Fideicomiso, hasta el monto de cobertura máxima, es decir, setenta mil millones de Pesos Colombianos ($70.000.000.000.oo).

7.15. PERSPECTIVAS.

Findeter se ha consolidado como el vehículo eficaz para la instrumentación de políticas públicas llevando el liderazgo en la implementación de numerosos proyectos en las regiones. De esta forma, opera bajo criterios de sostenibilidad financiera, eficiencia, transparencia y buen gobierno, alineando su gestión con el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 y contribuyendo al cierre de brechas territoriales, al fortalecimiento institucional y al desarrollo de capacidades administrativas y de gestión en municipios y distritos de categorías 3, 4, 5 y 6, a través de la financiación de proyectos que impulsan el desarrollo económico y social del país.

Por ello, ahora tiene el reto de continuar trabajando por el desarrollo sostenible de las regiones, donde se destacan las siguientes expectativas del Emisor: i. Incorporar y fortalecer las mejores prácticas para la rentabilidad económica, social y ambiental.; ii. Generar impactos en el territorio que promuevan el crecimiento económico y social promoviendo una financiación sostenible e incluyente; iii. Optimizar la rentabilidad que garantice el crecimiento de nuestra operación.

Para estos propósitos, Findeter continúa aportando en la profundización de la banca de desarrollo, especializándose en la financiación de largo plazo para los sectores prioritarios de la economía. Para ello, ha buscado la diversificación fuentes de fondeo mediante instrumentos como la emisión de deuda en el mercado internacional y la contratación de créditos externos con condiciones financieras que le permiten obtener un margen positivo.

Findeter, a través de su Modelo de Gestión, ofrece soluciones integrales a los retos y oportunidades que enfrenta el país, promoviendo el desarrollo y la sostenibilidad de los territorios. Este modelo combina el servicio de asistencia técnica con el portafolio de productos financieros, lo que permite estructurar, ejecutar y financiar proyectos estratégicos en las regiones.

Impulsa el desarrollo sostenible en articulación con las entidades territoriales y el Gobierno nacional e impacta sectores estratégicos como infraestructura, vivienda, agua potable, educación y transporte, con el propósito de fortalecer el bienestar de las comunidades y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Gracias a este modelo, se generan impactos positivos en el desarrollo regional, con proyectos que fortalecen las infraestructuras y mejoran los servicios básicos, al tiempo que contribuyen a la construcción de un entorno económico más dinámico e inclusivo. El trabajo articulado con las autoridades locales y nacionales promueve un enfoque de sostenibilidad y equidad en todas las acciones, consolidando así beneficios duraderos para las comunidades y el país.

El Plan Estratégico denominado Transformando Regiones 2023-2026, alineado con la visión integral del Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 “Colombia, potencia mundial de la vida” tiene como fin ser reconocidos como la Banca de Desarrollo que contribuye de manera significativa al fortalecimiento territorial y a la inclusión financiera sostenible.

Para lograr este objetivo, durante el 2023, el Emisor realizó un ejercicio de planeación estratégica que dio como resultado el Plan Estratégico 2023 – 2026, aprobado por Junta Directiva en agosto de 2023.Este ejercicio estableció una hoja de ruta, elaborada junto con la Junta Directiva, que incluyó un propósito superior, una misión, visión, 4 perspectivas, 9 objetivos estratégicos y 24 indicadores, de los cuales 11 son nuevos y representan los cambios necesarios y desafíos propuestos en nuestro Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.

Desde el punto de vista financiero, Findeter ha venido trabajando en la diversificación de los ingresos, la optimización de la estructura de capital y llevar un control preciso de los costos, el Emisor ha tenido un crecimiento acelerado y se encuentra en revisión y mejoramiento de sus procesos, actualizando metodologías y generando valor mediante el trabajo experto de sus funcionarios.

Con respecto a los clientes, el Emisor diseñó e implementó acciones orientadas a fortalecer la visibilidad de la oferta de productos y servicios, profundizando el conocimiento del mercado y generando conexiones efectivas con clientes, aliados estratégicos y actores clave del desarrollo regional. Asimismo, continúa fortaleciendo las competencias de servicio al cliente en los colaboradores para garantizar la sostenibilidad y atender las necesidades de aliados estratégicos internos y externos, siguiendo los protocolos establecidos. Estas iniciativas contribuyen a fortalecer el valor institucional de vocación de servicio, mejorar la satisfacción y reputación, y promover la fidelización de los grupos de interés.

Con el propósito de lograr los objetivos de su Plan Estratégico, el Emisor ha venido administrando de forma integral los proyectos e iniciativas estratégicas aplicando las mejores prácticas, reforzando el trabajo por procesos y fortaleciendo el seguimiento y control a los riesgos institucionales.

Desde el punto de vista de la innovación, Findeter consolidó la Unidad de Investigación, Desarrollo e innovación I+D+i para aplicar el conocimiento de manera creativa en la búsqueda de nuevas y mejores soluciones. Inspirando a los colaboradores para co-crear soluciones innovadoras y sostenibles, que desde la Banca de Desarrollo respondan a los retos de la entidad y del país.

Findeter entiende la sostenibilidad como el compromiso estratégico para accionar en el presente y preservar el futuro, equilibrando el crecimiento económico, la inclusión social y la conservación del ambiente, contribuyendo así a la transición hacía una economía sostenible en el territorio colombiano.

A partir de esta comprensión, el Emisor definió la estrategia de sostenibilidad “Banca abierta para el desarrollo sostenible de Colombia”, una visión a 2040 integrada en la planificación corporativa y alineada con el propósito superior de mejorar la calidad de vida de los colombianos más necesitados.

El Emisor considera que estos importantes retos sólo se pueden alcanzar con su principal activo: los trabajadores, todo Findeter como equipo es imprescindible para el desarrollo del país, y para cumplir estas expectativas es preciso consolidar líderes, gerentes, desarrolladores e ingenieros, profesionales sociales e integrales.

En términos de integralidad, es necesario que todos los componentes que llevan al desarrollo de un territorio se cumplan y presentan para su efectividad en generar bienestar.

Con la ejecución del Plan Estratégico “Transformando Regiones”, Findeter viene consolidándose como el socio estratégico del gobierno nacional y de las regiones, a través de una promesa de valor integral y un excelente servicio. Esto implica proponer soluciones de manera permanente, ser innovador y trabajar en equipo para seguir creciendo y beneficiando a miles de colombianos.

7.16. INFORMACIÓN SOBRE OPERACIONES CON VINCULADAS, ACCIONISTAS, DIRECTIVOS Y ADMINISTRADORES DEL AÑO ANTERIOR

Respecto a las exposiciones identificadas con vinculadas a la financiera se expone:

EXPOSICIONES CON VINCULADOS JUN 2025			
TIPO DE VINCULADO	CONTRAPARTE	TIPO OPERACIÓN	SALDO
Grupo Bicentenario	Financiera de Desarrollo Nacional S.A.	Créditos Redescuento	$ 383.230
	Banco Agrario de Colombia S.A.	Créditos Redescuento	$ 10.558
	Fondo Nacional de Garantías S.A.	Participación accionaria	$ 41.747
	Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.	Participación accionaria	$ 5.069
Accionistas	Ministerio de Hacienda	Títulos de Tesorería	$ 322.134
Directivos y Administradores	Representantes Legales	Créditos de Consumo y Vivienda	$ 4.077
	Miembros de Junta Directiva		$ 326
	Familiares		$ -
TOTAL			$ 767.140

Cifras en millones de Pesos Colombianos

EXPOSICIONES CON VINCULADOS JUN 2026			
TIPO DE VINCULADO	CONTRAPARTE	TIPO OPERACIÓN	SALDO
Grupo Bicentenario	Financiera de Desarrollo Nacional S.A.	Créditos Redescuento	$ 546.396
	Banco Agrario de Colombia S.A.	Créditos Redescuento	$ 6.971
	Fondo Nacional de Garantías S.A.	Participación accionaria	$ 41.308
	Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.	Participación accionaria	$ 8.535
Accionistas	Ministerio de Hacienda	Títulos de Tesorería	$ 425.040
Directivos y Administradores	Representantes Legales	Créditos de Consumo y Vivienda	$ 3.223
	Miembros de Junta Directiva		$ 481
	Familiares		$ 1.752
TOTAL			$ 1.033.706

Cifras en millones de Pesos Colombianos

La cual comprende:

- La exposición con Entidades del Grupo Bicentenario (GB) comprende la Cartera de Redescuento con La Financiera de Desarrollo Nacional y Banco Agrario junto con las participaciones accionarias que tiene Findeter en Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A y Fondo Nacional de Garantías.
- La exposición con Accionistas comprende los títulos de Tesorería TES que tiene Findeter en posición propia o mediante terceros.
- La exposición con Directivos y Administradores incluye la cartera de créditos de consumo y vivienda otorgada a Representantes Legales y al miembro de Junta Directiva que participa como representante de los Empleados de la Entidad. A continuación, se presenta la relación de exposiciones a corte del 30 de junio 2026 y la relación de desembolsos entre 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2026 año a año de los desembolsos efectuados a los vinculados a corte del 30 de junio del 2026:

Vinculado	**2024**	**2025**	**2026**	**Total Dembolsado (2024- 2026)**
Representantes Legales	$ 378	$ 145	$ 93	$ 617

Miembros de Junta Directiva	$ -	$ -	$ 500	$ 500
Familiares	$ 90	$ 1,664	$ 162	$ 1,916
TOTALES	**$ 468**	**$ 1,809**	**$ 755**	**$ 3,033**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

En el período comprendido entre el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2026, el desembolso de nuevas operaciones de consumo y vivienda a personas naturales en calidad de Vinculadas a la Financiera, de conformidad a lo establecido en el decreto 1358 de 2024, asciende a 2.474 millones de Pesos Colombianos.

Frente al decreto 1358 del año 2024 las Operaciones de Redescuento y los valores de los TES, no se tienen en cuenta para la validación y cumplimiento de los límites allí establecidos.

7.17. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Findeter no distribuye utilidades entre sus socios de conformidad con el artículo 3 de la Ley 57 de 1989, que estableció lo siguiente: "Artículo 3°. La Sociedad Financiera de Desarrollo Territorial S. A., Findeter, estará vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y se organizará de conformidad con el artículo 4° del Decreto extraordinario 130 de 1976. La sociedad, lo mismo que las entidades públicas de desarrollo regional, no estará sometida al régimen de encajes ni a inversiones forzosas, y no distribuirá utilidades entre sus socios. (…)" y lo señalado en el artículo 30 de la Ley 1328 de 2009, así: "*Modificase el artículo 271 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así: Artículo 271. La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. –Findeter–, no estará sometida a inversiones forzosas y no distribuirá utilidades en dinero efectivo entre sus socios. (...)*."

En virtud de lo anterior, Findeter no decreta ni paga dividendos en efectivo a sus accionistas; las utilidades del ejercicio se capitalizan por decisión de la Asamblea General de Accionistas. A continuación, se presentan los niveles de utilidad neta de los últimos tres (3) ejercicios y las capitalizaciones de utilidades decretadas para cada uno de dichos períodos:

(a) Ejercicio 2023: utilidad neta de $165.937 millones de Pesos Colombianos, de la cual la Asamblea General de Accionistas, según Acta No. 070 de 2024 (Escritura Pública No. 846 de 2024), aprobó la capitalización de $90.232.916.990 Pesos Colombianos.

(b) Ejercicio 2024: utilidad neta de $63.837 millones de Pesos Colombianos, de la cual la Asamblea General de Accionistas, según Acta No. 074 de 2025, aprobó la capitalización de $58.351.522.000 Pesos Colombianos, siendo esta la última capitalización efectuada a la fecha del presente Prospecto.

(c) Ejercicio 2025: utilidad neta de $47.345 millones de Pesos Colombianos la decisión de la Asamblea General fue constituir una reserva ocasional, por lo cual no se realizó capitalización de excedentes correspondiente a este ejercicio.

7.18. INVERSIONES QUE EXCEDAN EL 10% DEL TOTAL DE ACTIVOS DEL EMISOR, INVERSIONES EN CURSO Y COMPROMISOS EN FIRME PARA LA ADQUISICIÓN DE INVERSIONES FUTURAS.

En cumplimiento de lo previsto en los numerales 2.3.7.4.4, 2.3.7.4.9 y 2.3.7.4.12 del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, se informa lo siguiente

(a) Inversiones que excedan el 10% del total de activos del Emisor: al 30 de junio de 2026, el total de inversiones de Findeter (portafolio de inversiones a valor razonable, a costo amortizado y disponibles para la venta, detallado en el numeral 8.9 del presente Prospecto) ascendía a $655.671.755 millones de Pesos Colombianos, cifra que representa aproximadamente el 3,66% del total de activos del Emisor a dicha fecha ($17.902.614.445 millones de Pesos Colombianos). En consecuencia, ninguna inversión individual ni el portafolio de inversiones en su conjunto excede el 10% del total de activos del Emisor.

(b) Inversiones en curso de realización y su modo de financiación: a la fecha del presente Prospecto, Findeter no tiene inversiones de capital en curso de realización distintas de las relacionadas en el numeral 8.8 del presente Prospecto, las cuales se financian con recursos propios de tesorería del Emisor, dentro del giro ordinario de sus operaciones autorizadas.

(c) Compromiso en firme de los órganos de dirección para la adquisición de inversiones futuras: a la fecha del presente Prospecto, la Junta Directiva de Findeter no ha adoptado compromisos en firme adicionales a los ya informados en este Prospecto para la adquisición de inversiones futuras que excedan el 10% del total de activos del Emisor.

Capítulo 8 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR.

8.1 TENDENCIAS, COMPROMISOS O ACONTECIMIENTOS QUE PUEDAN LLEGAR A AFECTAR LA LIQUIDEZ DE LA EMPRESA.

La naturaleza de la operación de Findeter le permite conocer, con bastante precisión, los vencimientos de las principales obligaciones y fuentes de fondeo, de esta manera, puede realizar proyecciones, monitorear sus indicadores de liquidez y mantener niveles adecuados de flujo de caja para manejar con suficiente anticipación las presiones que pueda presentar el mercado, dentro del marco del Sistema Integral de administración de Riesgos, específicamente el capítulo correspondiente a la Gestión de Riesgo de Liquidez (GRL).

Mediante la GRL se identifica, mide, controla y monitorea el riesgo de liquidez al que está expuesta la entidad en desarrollo de sus operaciones autorizadas, tanto para las operaciones del libro bancario como del libro de tesorería, atendiendo a su estructura y tamaño. El control permanente tiene que ver con la gestión adecuada de activos y pasivos, evitar los descalces entre tasas y plazos, análisis de la volatilidad de los recursos captados, y seguimiento permanente a la concentración de captaciones.

Findeter cuenta con un modelo interno para la medición del Riesgo de Liquidez, el cual se basa en el modelo estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia, ampliado a otras bandas de tiempo, teniendo en cuenta la naturaleza de las operaciones de Findeter, para las cuales es importante ver la proyección del flujo de caja a plazos superiores a 30 días. Adicionalmente, la Vicepresidencia de Riesgos realiza proyecciones de los vencimientos contractuales que permiten a la Vicepresidencia Financiera simular hasta por 90 días calendario el comportamiento del indicador de riesgo de liquidez (de 7 y 30 días) a medida que se captan y colocan recursos.

Para prevenir y actuar frente a posibles eventos se tiene establecido y definido un Plan de Contingencia de Liquidez, con un esquema de señales de alertas tempranas, responsables de su control y activación, un Comité de Crisis y una priorización de acciones, entre las cuales se encuentra la renovación de vencimientos de CDT, la liquidación de inversiones de alta liquidez, controlar la colocación de nuevas operaciones de redescuento, acceso a créditos interbancarios, acceso a las líneas de apoyo del Banco de la República, etc.

8.2 COMPORTAMIENTO OPERACIONAL.

Dentro de los ingresos operacionales, se destaca el rubro de otros que tuvo un incremento de 4.12% en relación con el mismo periodo del año anterior.

INGRESOS OPERACIONALES	jun-26	jun-25	Cambio Anual	%
Intereses cartera de créditos	995,459,347	926,321,357	69,137,990	7.46%
Utilidad por valoración de inversiones, neto	118,475,170	103,524,435	14,950,735	14.44%
(Pérdida) Utilidad por valoración derivados, neto	-351,136,319	-313,442,477	-37,693,842	12.03%

Ajuste en cambio por reexpresión de Activos y Pasivos	-	-	0	0.00%
Comisiones y otros servicios	33,244,172	28,136,173	5,107,999	18.15%
Otros ingresos	11,338,701	30,877,289	-19,538,588	-63.28%
Subtotal Ingresos Operacionales	**807,381,071**	**775,416,777**	**31,964,294**	**4.12%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

8.3 COMPORTAMIENTO DE EGRESOS OPERACIONALES.

Al 30 de junio de 2026, los egresos operacionales se ubicaron en $ 887,177 millones, en donde el rubro de mayor impacto corresponde a los egresos por intereses.

			Variación	
EGRESOS OPERACIONALES	**jun-26**	**jun-25**	**$**	**%**
Intereses	758,064,082	705,301,977	52,762,105	7.48%
Intereses Bonos	9,972,030	10,657,285	-685,255	-6.43%
Ajuste en cambio	-221,536,005	-243,860,941	22,324,936	-9.15%
Provisión Cartera	97,209,051	158,152,069	-60,943,018	-38.53%
Otras Provisiones	3,098,680	2,140,331	958,349	44.78%
Pérdida en la Valoración de Derivados	0	0	0	0.00%
Comisiones	9,919,559	6,515,316	3,404,243	52.25%
Honorarios	17,080,767	12,180,721	4,900,046	40.23%
Gastos de personal	119,658,917	97,414,387	22,244,530	22.83%
Otros gastos generales	32,375,219	28,952,741	3,422,478	11.82%
Otros Impuestos (Iva,Patrimonio,Ica,Gmf)	61,334,261	29,724,932	31,609,330	106.34%
Subtotal Egresos Operacionales	**887,176,561**	**807,178,818**	**79,997,744**	**9.91%**
Utilidad Operacional	**-79,795,490**	**-31,762,041**	**-37,301,952**	**117.44%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

8.4 ANÁLISIS DE CARTERA.

La cartera de crédito con corte al 30 de junio de 2026 registró una disminución de $337 millones de Pesos Colombianos (-2%) frente al cierre del año anterior. No obstante, dentro de los ingresos operacionales, los intereses generados por la cartera presentaron un incremento de $69.138 millones de Pesos Colombianos, equivalente al 7,46%. Si bien esta variación positiva estuvo influenciada por una menor dinámica en los desembolsos de crédito, el contexto de tasas de interés elevadas, reflejado en el aumento de los indicadores IBR e IPC, a los cuales se encuentra indexada una proporción significativa de la cartera, contribuyó a compensar

parcialmente el efecto de la desaceleración en la colocación de créditos sobre los ingresos financieros.

Al 30 de junio de 2026, el saldo de la cartera ascendía a $14,7 billones de Pesos Colombianos, de los cuales el 84% se encontraba indexado al IBR.

Para el corte del 30 de junio de 2026 las provisiones de la cartera ascienden a 417 mil millones, de los cuales 354 mil millones de Pesos Colombianos corresponden al portafolio de Crédito Directo, este nivel de provisiones generando un margen de cobertura de 108,82% en cartera morosa y 104,24% en cartera calificada diferente de A.

8.4.1 CIFRAS EN PESOS COLOMBIANOS DE LA CARTERA.

Tipo Tasa	Saldo Cartera ($)	%
IBR	12,400,908	84%
IPC 12 meses E.A.	1,436,333	10%
FIJA	741,837	5%
DTF	156,276	1%
Total general	**14,735,353**	**100%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

8.5 CAMBIOS SIGNIFICATIVOS OCURRIDOS EN LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL BALANCE Y ESTADO DE RESULTADOS.

Durante el período comprendido entre 2023 y 2025, Findeter registró una evolución favorable en su situación financiera, reflejada en el crecimiento sostenido de sus principales rubros del balance. Los activos pasaron de $14,78 billones en 2023 a $18,10 billones en 2025, lo que representa un crecimiento acumulado de 22,45%. Este comportamiento estuvo impulsado principalmente por la expansión de la cartera de crédito, que aumentó de $12,33 billones a $14,71 billones durante el mismo período, consolidándose como el principal activo de la Entidad. Adicionalmente, el incremento del efectivo y equivalentes de efectivo registrado en 2025 fortaleció la posición de liquidez y la capacidad operativa de Findeter.

En línea con el crecimiento de los activos, los pasivos aumentaron de $13,22 billones en 2023 a $16,42 billones en 2025, equivalente a un crecimiento acumulado de 24,19%. Esta variación se explicó principalmente por el mayor volumen de recursos captados a través de certificados de depósito a término (CDT), los cuales pasaron de $8,64 billones a $12,50 billones en dicho período, consolidándose como la principal fuente de fondeo de la Entidad. De igual forma, las obligaciones financieras mantuvieron una participación relevante dentro de la estructura de financiamiento, mientras que los títulos de inversión en circulación presentaron un comportamiento estable.

Por su parte, el patrimonio registró una evolución positiva al pasar de $1,56 billones en 2023 a $1,68 billones en 2025, con un crecimiento acumulado de 7,79%. Este comportamiento obedeció al fortalecimiento del capital suscrito y pagado, al incremento de las reservas patrimoniales y a la generación recurrente de resultados positivos durante el período. Asimismo,

la restricción normativa para la distribución de utilidades contribuyó a la capitalización de los resultados y al fortalecimiento de la base patrimonial de la Entidad.

Al corte del 30 de junio de 2026 se observa una reducción moderada en el tamaño del balance frente al 30 de junio de 2025. Los activos se ubicaron en $17,90 billones, registrando una disminución de 5,01%, explicada principalmente por la reducción del disponible, en línea con las decisiones de administración de liquidez adoptadas por la Junta Directiva de Findeter. De manera consistente, los pasivos disminuyeron 5,45%, hasta alcanzar $16,29 billones, como resultado de una menor utilización de fuentes de financiación, particularmente en emisiones de certificados de depósito a término (CDT) y en obligaciones financieras con banca multilateral y comercial.

En cuanto al patrimonio, este presentó una variación marginal de -0,38%, al pasar de $1,62 billones en el 30 de junio de 2025 a $1,61 billones en el 30 de junio de 2026. Esta reducción obedece principalmente al resultado acumulado registrado durante el primer semestre de 2026; sin embargo, no compromete la solidez financiera de la Entidad ni su capacidad patrimonial. Por el contrario, el nivel patrimonial se mantiene estable y continúa respaldando adecuadamente el desarrollo de las operaciones de Findeter. Adicionalmente, debe considerarse que la información corresponde a un corte intermedio del ejercicio, por lo que no refleja necesariamente el comportamiento esperado al cierre del año.

Balance General	jun-26	jun-25	dic-25	dic-24	2025–2024 Var %	30 DE Junio 2026 – 30 DE Junio 2025 Var %
Activo	17,902,614	18,847,660	18,103,586	16,139,484	12.17%	-5.01%
Pasivo	16,288,307	17,227,241	16,420,245	14,506,547	13.19%	-5.45%
Patrimonio	1,614,307	1,620,419	1,683,341	1,632,938	3.09%	-0.38%

Cifras en millones de Pesos Colombianos

Al 30 de junio de 2026 las principales fuentes de fondeo de Findeter estaban concentradas en depósitos y exigibilidades con una participación del 80.86% que corresponde a certificados a término (CDT) por un valor de $ 12.90 billones de Pesos Colombianos, seguido de los créditos de Bancos con una participación del 19.14%.

Fuentes de Fondeo	jun-26	jun-25	dic-25	dic-24	2025–2024 Var %	30 de Junio 2026 – 30 de Junio 2025 Var %
Depósitos y Exigibilidades	**12,904,067**	**13,536,608**	**12,497,132**	**10,552,444**	**18.43%**	**-4.67%**

Títulos de Inversión en Circulación	**28,628**	**267,943**	**268,043**	**268,033**	**0.00%**	**-99.99%**
Crédito Bancos y Otras Obligaciones	**3,054,095**	**3,171,436**	**3,415,385**	**3,610,540**	**-5.41%**	**-3.70%**
Total	**15,958,191**	**16,975,987**	**16,180,561**	**14,431,017**	**12.12%**	**-6.00%**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

En relación a los cambios y tendencias del estado de resultados se define lo siguiente:

- Ingresos operacionales: Los ingresos operacionales continúan sustentados principalmente en los intereses generados por la cartera de créditos. Al 30 de junio de 2026 los ingresos por intereses de cartera alcanzaron $995.459 millones, superiores a los $926.321 millones registrados al 30 de junio de 2025, reflejando un crecimiento del 7,46%. Este comportamiento obedece principalmente al aumento de la tasa de política monetaria que ha permitido apalancar el descenso en la colocación de créditos dada la disminución del subsidio de tasa compensada por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Durante los últimos años, la tendencia de los ingresos ha estado impulsada por la expansión de la cartera de redescuento y crédito directo, así como por la implementación de programas de financiación orientados al desarrollo territorial y a la ejecución de proyectos estratégicos del Gobierno Nacional.

- Costo de ventas: El principal costo de ventas de Findeter corresponde a los intereses pagados sobre certificados de depósito a término (CDT), títulos emitidos y obligaciones financieras. Al 30 de junio de 2026 el gasto por intereses de CDT ascendió a $696.029 millones frente a $631.828 millones en el 30 de junio de 2025, representando un incremento del 10,16%. Aunque el ciclo de tasas comenzó a moderarse, el costo de fondeo continuó presionado por las captaciones realizadas durante períodos de tasas altas y por el crecimiento de los saldos de fondeo necesarios para soportar la expansión de la cartera.

En la perspectiva de los últimos tres años, el costo financiero estuvo influenciado principalmente por:

- El ciclo alcista de tasas del Banco de la República entre 2022 y 2024.

- El crecimiento de las captaciones mediante CDT con aumento de las tasas de captación en el año 2023.

- El incremento de las fuentes de financiamiento con bancas multilaterales y comerciales.

- Gastos de operación: Los gastos operacionales muestran incrementos asociados al fortalecimiento institucional, la transformación digital, mayores inversiones en tecnología, contratación de servicios especializados y el efecto de la inflación y salario mínimo sobre costos administrativos y de personal.

Al 30 de junio de 2026 los otros gastos ascendieron a $230.449 millones frente a $168.273 millones en el 30 de junio de 2025, con una variación del 36,95%. Este comportamiento refleja mayores gastos administrativos, gastos asociados a programas estratégicos e incrementos en provisiones y costos de funcionamiento.

A pesar de estos incrementos, la entidad mantiene niveles de gasto consistentes con el crecimiento de sus operaciones y con los requerimientos regulatorios del sector financiero.
Costo Integral de Financiamiento: El costo integral de financiamiento fue uno de los factores más relevantes en el resultado del período.
Se observó una pérdida por valoración de derivados de $351.136 millones frente a $313.442 millones del mismo período del año anterior, mientras que la utilidad por diferencia en cambio disminuyó de $243.861 millones a $221.536 millones.

Este comportamiento responde principalmente a:

- Movimientos de la tasa de cambio.
- Variaciones en las curvas de mercado utilizadas para valorar derivados.
- Composición de las obligaciones financieras en moneda extranjera.
- Estrategias de cobertura implementadas para administrar el riesgo financiero.
- Durante los últimos tres años estas partidas han mostrado una elevada volatilidad debido al comportamiento de los mercados financieros internacionales y del tipo de cambio Peso Colombiano-Dólar estadounidense.

Impuestos: El efecto tributario presentó una recuperación por impuesto a las ganancias de $10.611 millones al 30 de junio de 2026, frente a $19.524 millones al 30 de junio de 2025.
Las variaciones obedecen principalmente a:

- Cambios en el resultado antes de impuestos.
- Reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido.
- Tratamiento fiscal de operaciones financieras y provisiones.
- Utilidad neta: El resultado neto pasó de una pérdida de $12.238 millones al 30 de junio de 2025 a una pérdida de $69.184 millones al 30 de junio de 2026.

La disminución obedece principalmente a:

- Menor margen financiero dado el comportamiento de la cartera de créditos durante 2026.
- Incremento en gastos operativos.
- Mayor impacto de las valoraciones de derivados.
- Reconocimiento de deterioros y provisiones asociados al riesgo crediticio.

En términos generales, durante los últimos tres años los resultados se explican por cuatro factores fundamentales:

1. Crecimiento de la cartera: La cartera de crédito pasó de aproximadamente $13,6 billones en 2024 a más de $14,7 billones en 2025 y supera los $15,1 billones al cierre del 30 de junio de 2026.
2. Este crecimiento ha permitido fortalecer los ingresos por intereses y consolidar el rol de Findeter como banca de desarrollo.

3. Altas tasas de interés y costo de fondeo: El entorno de tasas elevadas registrado entre 2023 y 2025 incrementó significativamente el costo de captación mediante CDT y otras fuentes de financiamiento, reduciendo parcialmente los beneficios obtenidos por el crecimiento de la cartera.
4. Volatilidad cambiaria y financiera: La estructura de fondeo con organismos multilaterales, banca internacional y coberturas financieras ha generado impactos importantes por valoración de derivados y diferencia en cambio, afectando la volatilidad de los resultados contables.

5. Provisiones y gestión del riesgo: Findeter ha mantenido una política prudencial de administración del riesgo crediticio, reflejada en mayores provisiones y deterioros durante algunos períodos, especialmente en segmentos de crédito directo y cuentas por cobrar.

6. Para finalizar, se ha evidenciado el crecimiento de la cartera de Findeter y de los ingresos asociados a su actividad de financiamiento. No obstante, los resultados han estado impactados por un entorno de altas tasas de interés, mayores costos de fondeo, volatilidad cambiaria y variaciones en la valoración de instrumentos financieros y coberturas. En el último ejercicio, aunque se observó crecimiento en los ingresos operacionales y en la cartera de crédito, estos efectos fueron absorbidos por mayores gastos financieros y operativos, lo que se tradujo en una disminución de la utilidad neta.

Año	jun-26	jun-25	dic-25	dic-24	dic-23
Utilidad Neta	-$ 69,184	-$ 12,238	$ 165,937	$ 63,837	$ 47,345

8.6 PASIVO PENSIONAL Y CARGA PRESTACIONAL.

Findeter no posee pasivo pensional a su cargo.

8.7 PRÉSTAMOS, EMISIONES O INVERSIONES EN MONEDA EXTRANJERA QUE POSEE EL EMISOR.

A 30 de junio de 2026, Findeter tenía obligaciones financieras en moneda extranjera sin causación de intereses por $ 3,053,171 millones de Pesos[2] Colombianos con entidades financieras del exterior, principalmente con banca multilateral:

Acreedor	Contrato	Monto	Moneda	Monto en COP
Agencia Francesa de Desarrollo	AFD101801K	23,917,500.00	USD	82,296,051.53
BBVA ESPAÑA	BBVA ESPAÑA	196,000,000.00	USD	674,402,680.00
BBVA ESPAÑA	BBVA II	150,000,000.00	USD	516,124,500.00
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 3392	63,332,700.00	USD	217,917,054.10

[2] Este valor incluye únicamente el valor de capital en los Estados Financieros se incluye el valor de capital más los intereses causados, por eso se puede evidenciar un valor distinto.

Banco Interamericano de Desarrollo	BID 2314	22,500,000.00	USD	77,418,675.00
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 2768	43,125,000.00	USD	148,385,793.80
Banco Interamericano de Desarrollo	3596/OC-CO	113,692,807.50	USD	391,197,622.90
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 3842	140,494,434.10	USD	483,417,463.80
Kreditanstalt für Wiederaufbau - KFW	KFW.28318	46,197,200.00	USD	158,956,711.70
Kreditanstalt für Wiederaufbau - KFW	KFW 30037	75,287,744.84	USD	259,052,331.10
Kreditanstalt für Wiederaufbau - KFW	KFW 28708	11,223,698.46	EUR	44,002,304.44
TOTAL				3,053,171,188.37

La totalidad de las obligaciones financieras en moneda extranjera están cubiertas con derivados, principalmente *Forwards* con entidades locales e internacionales, cuentas en moneda extranjera y cartera de redescuento en Dólares.

Las operaciones de cobertura con *Forwards* suman 699.7 millones de Dólares con una devaluación promedio de 7.71% y con un plazo al vencimiento de máximo 309 días y un promedio de 150 días, con corte a 30 de junio de 2026:

Contrapartes	Nominal (USD$)	Dev Promedio	Part
BANCOLOMBIA	164,700,000	7.76%	23.5%
DAVIVIENDA S.A. RED BANCAFE	115,300,000	7.76%	16.5%
CORFICOLOMBIANA	101,500,000	8.11%	14,5%
BANCO POPULAR	75,000,000	7.30%	10,7%
BANCO DE OCCIDENTE	69,723,869	7.72%	10,0%
BANCO DE BOGOTA	66,800,000	7.91%	9,5%
DAVIbank S.A.	44,500,000	8.40%	6,4%
ITAU CORPBANCA COLOMBIA	44,000,000	6.28%	6,3%
BBVA BCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA	18,200,000	7.33%	2.6%
Total	**699,723,869**	**7.71%**	**100%**

Las cuentas en Dólares suman USD 188.8 millones y los créditos en moneda extranjera USD 887,6 millones (valor que incluye capital y causación de intereses y comisiones), La cobertura fue del 100% al cierre de 30 de junio de 2026, tal como se detalla a continuación:

Cuenta	USD
Cuenta en Dólares	188,809,793
Forward de Compra	699,723,869

Total Activos en Dólares	**888,533,662**
Créditos en Dólares	887,604,293
Total Pasivo en Dólares	**887,604,293**
Porcentaje de Cobertura	**100%**

8.8 RESTRICCIONES ACORDADAS CON LAS SUBORDINADAS PARA TRANSFERIR RECURSOS AL EMISOR.

Findeter no tiene a su cargo compañías subordinadas por lo que no existen restricciones al respecto.

8.9 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS INVERSIONES EN CAPITAL QUE SE TENÍAN COMPROMETIDAS AL FINAL DEL ÚLTIMO EJERCICIO Y DEL ÚLTIMO TRIMESTRE REPORTADO, ASÍ COMO DEL DETALLE ASOCIADO A DICHAS INVERSIONES Y LA FUENTE DE FINANCIAMIENTO NECESARIA.

30 de Junio 2026 (Cifras en miles de Pesos Colombianos)

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Inversiones Negociables	542,666,583	480,551,635
Inversiones al Vencimiento	-	-
Inversiones Disponibles para la venta	112,920,215	111,211,574
Instrumentos derivados	84,957	6,404,757
Total	**655,671,755**	**598,167,966**

8.10 DETALLE DE INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA EN TÍTULOS PARTICIPATIVOS.

30 de Junio 2026 (cifras en Pesos Colombianos)

Inversiones	Valor al 30 Junio 26
TFIT08031127	30,833,688,211
TFIT10260331	10,028,124,861
TFIT16181034	5,210,554,550
TUVT20040435	14,878,580,284
TUVT18250237	8,328,402,171

8.11 FONDO DE CAPITAL PRIVADO ASHMORE – FCP.

Mediante el Decreto 1070 del 8 de abril de 2010, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público autorizó a Findeter a invertir en Fondos de Capital Privado, cuya política de inversión se encuentre relacionada con el objeto social desarrollado por Findeter. La Junta Directiva en sesión del 26 de abril de 2010, en el punto quinto del orden del día sometió a consideración y aprobación la inversión en el Fondo de Infraestructura Colombia ASHMORE – FCP. El Fondo cuenta con el apoyo adicional del BID, la CAF, el Gobierno Colombiano y Bancóldex, actúa como gestor profesional *Ashmore Investment Limited*, así mismo el administrador fiduciario es Alianza Fiduciaria S.A.

El Fondo tendrá una duración de 15 años y el periodo de inversión será de 5 años, en proyectos de transporte, energía eléctrica, gas y petróleo, aguas, telecomunicaciones y satélites, manejo de basuras y desperdicios, infraestructura logística, infraestructura social y otros sectores.

La inversión se perfeccionó el 01 de julio de 2010, en donde el presidente de Findeter firmó el compromiso de inversión para el compartimento A del Fondo de Infraestructura Colombia ASHMORE – FCP.

Con corte al 30 de junio de 2026, la inversión inicial equivale a COP 40.000 millones, con redenciones acumuladas por COP 61.113 millones, correspondientes al retorno del capital invertido. El valor de la inversión asciende a COP 35.339 millones, representado en los rendimientos acumulados, con una TIR acumulada del 11.50%.

8.12 CRÉDITOS O DEUDAS FISCALES.

Findeter no posee deudas fiscales a 30 de junio de 2026.

8.13 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO.

El siguiente cuadro refleja la evolución de la deuda al cierre de los últimos tres años y a 30 de junio de 2026:

Pasivos	**jun-26**	**dic-25**	**dic-24**	**dic-23**
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable	264,508,293	168,224,118	2,880,585	205,251,985
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	31,086,609	45,823,627	26,214,037	35,151,126
Certificados de depósito a término	12,904,067,203	12,497,131,953	10,552,444,158	8,643,321,844
Títulos de inversión en circulación	28,628	268,043,425	268,032,959	1,584,337,225
Obligaciones financieras	3,054,095,480	3,415,385,230	3,610,540,085	2,717,244,911
Pasivo por arrendamiento	123,857	837,508	1,990,446	785,572
Beneficios a empleados	29,714,945	20,044,291	16,820,302	14,283,085
Garantías financieras	3,755,778	3,901,822	27,448,846	21,880,492
Provisiones	926,466	853,048	175,500	0
Total pasivos	**16,288,307,259**	**16,420,245,022**	**14,506,546,918**	**13,222,256,240**

Cifras en millones de Pesos Colombianos

La Tesorería suple las necesidades de recursos a través de las emisiones de títulos valores en el Mercado de Capitales y los créditos en moneda extranjera, con un permanente monitoreo del Flujo de Caja de la Entidad.

8.14 DETALLE DE OTROS PASIVOS, AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y ÚLTIMOS TRES (3) AÑOS (2025, 2024 Y 2023).

Detalle de Otros Pasivos (Millones de Pesos Colombianos)	Jun - 26	dic-25	Dic-24	dic-23
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	31,087	45,824	26214	35,151
Beneficios a empleados	29,715	20,044	16820	14,283
Provisiones	926	853	176	0
Otros pasivos no financieros	124	838	1990	786
Total Otros Pasivos	61,852	67,559	45,200	50,220

Cifras en millones de Pesos Colombianos

8.15 DETALLE OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR.

ACREEDOR	CONTRATO	PERIODICIDAD DE PAGO	MONEDA ORIGEN	SALDO EN USD	SALDO EN COP (Miles)	FECHA VENCIMIENTO
Agencia Francesa de Desarrollo	AFD101801K	Semestral	USD	23,917,500.00	82,296,051.53	20/11/2027
BBVA ESPAÑA	BBVA ESPAÑA	Trimestral	USD	196,000,000.00	674,402,680.00	16/07/2027
BBVA ESPAÑA	BBVA II	Trimestral	USD	150,000,000.00	516,124,500.00	31/10/2028
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 3392	Semestral	USD	63,332,700.00	217,917,054.10	15/07/2035
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 2314	Semestral	USD	22,500,000.00	77,418,675.00	5/08/2030
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 2768	Semestral	USD	43,125,000.00	148,385,793.80	15/12/2037
Banco Interamericano de Desarrollo	3596/OC-CO	Semestral	USD	113,692,807.50	391,197,622.90	15/07/2041
Banco Interamericano de Desarrollo	BID 3842	Semestral	USD	140,494,434.10	483,417,463.80	23/12/2044
Kreditanstalt für Wiederaufbau - KFW	KFW.28318	Semestral	USD	46,197,200.00	158,956,711.70	15/05/2033
Kreditanstalt für Wiederaufbau - KFW	KFW 30037	Semestral	USD	75,287,744.84	259,052,331.10	15/05/2036
Kreditanstalt für Wiederaufbau - KFW	KFW 28708	Semestral	EUR	12,788,282.03	44,002,304.44	30/12/2033
TOTAL				**887,335,668.47**	**3,053,171,188.37**[3]	

[3] Este valor incluye únicamente el valor de capital en los Estados Financieros se incluye el valor de capital más los intereses causados, por eso se puede evidenciar un valor distinto.

A 30 de junio de 2026, Findeter tenía obligaciones financieras con entidades del exterior por $ 3,009,168 millones de Pesos Colombianos, con una tasa de cambio de 4.04% a cierre de mes. En esta sección solamente se relacionan capitales adeudados.

8.16 RESUMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Balance General	jun-26	jun-25	dic-25	dic-24	2025–2024 Var %	30 de Junio 2026 – 30 de Junio 2025 Var %
Activo	17,902,614	18,847,660	18,103,586	16,139,484	12.17%	-5.01%
Pasivo	16,288,307	17,227,241	16,420,245	14,506,547	13.19%	-5.45%
Patrimonio	1,614,307	1,620,419	1,683,341	1,632,938	3.09%	-0.38%

Cifras en millones de Pesos Colombianos

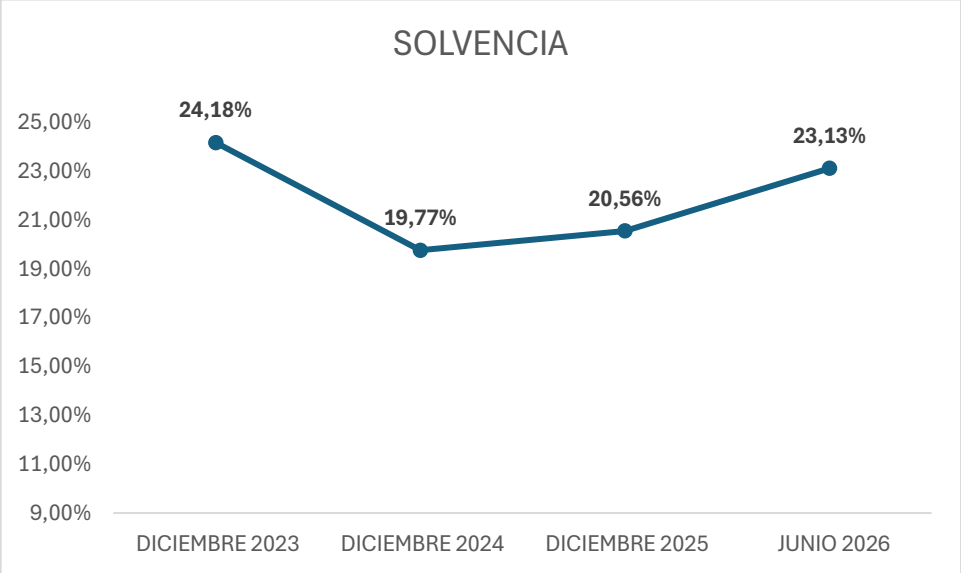
8.17 INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTIÓN, AL 30 DE JUNIO DE 2026.

Rentabilidad	jun 26-	dic-25	dic-24
Ingresos Operacionales/Activo Total Promedio	11.59%	8.44%	14.59%
Margen Financiero Bruto/Activo Total Promedio	1.47%	3.32%	3.43%
Margen Financiero Bruto/Patrimonio Inicial	16.21%	37.27%	34.32%
Utilidad A.I./Activo Total Promedio (ROA A.I.)	-0.86%	0.35%	0.84%
Utilidad Neta/Activo Total Promedio (ROA)	-0.74%	0.26%	0.39%
Utilidad A.I./Patrimonio Inicial (ROE A.I.)	-9.26%	3.77%	8.00%
Utilidad Neta/Patrimonio Inicial (ROE)	-8.39%	2.81%	3.91%
Egresos Operacionales/Activo Total Promedio	11.96%	24.20%	25.23%
Egresos Operacionales/Ingresos Operacionales	103.21%	98.59%	96.79%
Gastos Admin/Ingresos Operacionales	10.68%	8.22%	7.82%
Gastos Admin/Activo Total Promedio	1.24%	2.02%	2.04%
Suficiencia Patrimonial	**jun-26**	**dic-25**	**dic-24**
Patrimonio/Activo Total	9.02%	9.30%	10.12%
Relación de Solvencia Total	23.13%	20.56%	19.77%
Cartera	**jun-26**	**dic-25**	**dic-24**
Cubrimiento de Cartera (Provisiones / Cartera Vencida)	109.12%	84.01%	56.55%
Calidad de Cartera (Cartera Vencida / Cartera Bruta)	2.57%	2.68%	2.20%
Rend. Promedio de Cartera	3.32%	2.94%	2.76%

Margen Financiero Bruto / Ingresos Financieros.	24.50%	29.50%	21.92%

8.18 RELACIÓN DE SOLVENCIA AL 30 DE JUNIO DE 2026.

A continuación, se muestra el comportamiento de la solvencia de la entidad en los últimos años



Para el 30 de junio de 2026 Findeter cierra con una solvencia del 23.13%, este valor se encuentra por encima del límite regulatorio que es del 9%.

Capítulo 9 ESTADOS FINANCIEROS.

9.1 NORMAS DE CONTABILIDAD.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con 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 y 2170 de 2017. Las NCIF se basan en las NIIF, junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2015.

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

Tratamiento de la clasificación y valoración de las inversiones, tratamiento de la cartera de crédito y su deterioro, el reconocimiento de deterioro de los bienes recibidos en pago o restituidos, independientemente de su clasificación contable; para las cuales se aplican las disposiciones contables emitidas por la SFC incluidas en la Circular Básica Financiera, o la norma que la modifique, sustituya o complemente.

Para efectos legales en Colombia, los estados financieros individuales son los estados financieros utilizados para distribuir dividendos, cuando haya lugar a ellos

Por lo tanto, i) Los estados financieros trimestrales auditados con corte a 30 de junio de 2026, se elaboraron con base a estándares NIIF junto con los estados financieros anuales de los años 2025, 2024 y 2023.

Los Estados Financieros de Findeter con corte al 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2024 los estados financieros con corte al 30 de junio de 2026, y los Estados Financieros Consolidados del ejercicio del año se presentan como anexos (A,B,C,D) a este documento.

Dichos Estados Financieros fueron realizados y aprobados de conformidad con el Decreto 2420 de 2015.

Capítulo 10 INFORMACIÓN DE RIESGOS SOBRE EL EMISOR.

10.1 FACTORES MACROECONÓMICOS QUE AFECTAN LA RENTABILIDAD REAL DEL VALOR QUE SE OFRECE.

La actividad principal de Findeter, como cualquier otro intermediario financiero, está directamente ligada a la evolución de los factores macroeconómicos tales como el crecimiento económico, la Inflación, tasas de Interés, tasa de cambio, e incluso, cambios en la regulación los cuales pueden afectar el desempeño financiero del Emisor.

Adicionalmente, factores como la liquidez del mercado y el desempeño del mercado de renta fija en general, pueden impactar la rentabilidad de los títulos ofrecidos

10.2 DEPENDENCIA EN PERSONAL CLAVE (ADMINISTRADORES).

Findeter cuenta con un esquema de control interno, Código de Buen Gobierno y el reglamento interno de trabajo que permiten definir los criterios de actuación y responsabilidades del grupo de ejecutivos, los representantes legales y administradores del Emisor. Por lo tanto, las decisiones que se toman no dependen de un solo funcionario que ponga en riesgo el desarrollo del negocio.

En Findeter se mantiene como principio rector de la selección y contratación del personal, la igualdad de oportunidades, la no discriminación por género, raza, condición social, religión, región u otra circunstancia. Partiendo desde este enfoque y teniendo en cuenta que en la dimensión Igualdad de oportunidades del modelo de conciliación como empresa familiarmente responsable (efr) se refuerza el compromiso de la entidad de establecer condiciones equitativas en los procesos de selección y contratación.

Los procesos de selección de la entidad cuentan con distintas fases que permiten reconocer la capacidad de la persona para adaptarse a la cultura de la entidad. Asimismo, favorece la identificación de competencias, el nivel de desarrollo respecto a lo esperado para cada cargo y lo necesario para la adecuada realización de labores.

De otro lado, el Plan Estratégico de la compañía busca alcanzar la sostenibilidad responsable del negocio hacia el futuro, sin afectar a los grupos de Interés, sino al contrario incorporarlos en la toma de sus decisiones.

El Emisor cuenta con programas de formación y desarrollo de competencias, que, hasta la fecha del informe, han servido para impulsar diversas iniciativas orientadas a fortalecer además de los valores institucionales, criterios de integridad, honestidad, responsabilidad y respeto por la diversidad. Estas acciones pedagógicas fueron proyectadas para propiciar espacios de análisis y conversación sobre la conducta ética en el trabajo, así como para ofrecer herramientas prácticas que permitan enfrentar dilemas complejos de manera correcta.

La inversión en el desarrollo profesional y personal de nuestro equipo se tradujo en mayor productividad, innovación y satisfacción laboral. Por ello, se ofrecieron oportunidades de crecimiento mediante programas de capacitación, mentoría, coaching y educación en línea, con el propósito de que cada colaborador actualice sus competencias y avance en su trayectoria profesional, contribuyendo al éxito colectivo de la organización.

10.3 DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIO.

Derivado de su condición de Banco de desarrollo de segundo piso, Findeter utiliza la red de intermediarios financieros y entidades no financieras para distribuir sus recursos en proyectos de Inversión, sustitución de deuda y capital de trabajo, en todo el país, de manera que no haya dependencia específica en ningún segmento y, por lo tanto, de concentración de riesgos en la cartera que entrega por canal.

10.4 INTERRUPCIÓN DE ACTIVIDADES DEL EMISOR QUE SE OCASIONÓ POR FACTORES DIFERENTES A LAS RELACIONES LABORALES.

Las actividades de la sociedad no han presentado interrupciones a lo largo de su historia. Las actividades de Findeter no se han visto interrumpidas ni por asuntos laborales, ni como consecuencia de factores diferentes de dichos asuntos. Findeter posee una estructura definida donde se contemplan los riesgos operacionales, de tal forma que cuando se lleguen a presentar fallas en el sistema operacional, estas no serán generalizadas y los esquemas de *back-up* existentes permitirán iniciar los planes alternos de contingencia para evitar la interrupción del servicio.

10.5 MERCADO SECUNDARIO PARA LOS VALORES OFRECIDOS.

Los valores ofrecidos se encuentran inscritos en la bvc, razón por la cual se podrán negociar libremente en el Mercado Secundario. Los títulos emitidos por Findeter se han caracterizado por contar con una buena aceptación en el Mercado Secundario. No obstante, su mayor o menor negociabilidad dependerá de los actores de mercado que adquieran los Bonos Ordinarios y su horizonte temporal de inversión. Por otra parte, una reducción en la calidad crediticia del Emisor podría afectar la negociación y los precios de los Bonos ofrecidos.

10.6 HISTORIAL RESPECTO DE LAS OPERACIONES DEL EMISOR.

En el RNVE se podrá encontrar la información relacionada con el Emisor así mismo aquella referente a Estados Financieros, Notas a los Estados Financieros e Informes de Gestión. Más información detallada del Emisor está disponible en la página web www.findeter.gov.co.

10.7 OCURRENCIA DE RESULTADOS OPERACIONALES NEGATIVOS, NULOS O INSUFICIENTES EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS.

Durante los últimos tres años Findeter no ha presentado resultados operacionales negativos, nulos o insuficientes; por el contrario. Al cierre del segundo trimestre del año 2026, el indicador ROE se ubicó en **-8.39%**, valor inferior al establecido en la meta presupuestal. Este comportamiento se explica principalmente por los siguientes factores:

- El recorte al subsidio de la tasa compensada para la vigencia 2026, que generó una disminución en los desembolsos de créditos y, en consecuencia, una menor generación de ingresos.
- El incremento del gasto financiero, asociado a la diferencia en cambio y a las coberturas mediante contratos forward, el cual ha superado los límites presupuestados.
- La reducción significativa del margen financiero, resultado de los mayores gastos financieros mencionados.
- Una menor causación de ingresos por asistencia técnica, combinada con el mantenimiento de los gastos administrativos en los niveles previstos.

Estos elementos, en conjunto, han impactado negativamente la utilidad neta, que constituye la base para el cálculo del ROE, lo cual explica el resultado obtenido al cierre del periodo analizado.

Con el fin de mitigar los impactos mencionados, la entidad ha implementado estrategias orientadas a la reducción de los gastos presupuestados, logrando una disminución acumulada de $7.265 millones. Asimismo, la mesa ha fortalecido las estrategias de captación de recursos, priorizando la obtención de fondeo a la menor TIR disponible en el mercado, con el objetivo de optimizar el costo financiero y contribuir a la recuperación de la rentabilidad.

10.8 INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PASIVOS BANCARIOS Y BURSÁTILES.

La manera de actuar de Findeter a lo largo de los años demuestra un manejo oportuno y responsable de sus pasivos bancarios y bursátiles, sin presentar ningún tipo de incumplimiento en el pago del servicio de la deuda por las operaciones de crédito que le han sido otorgadas, ni en las obligaciones con tenedores de títulos emitidos. Al 30 de junio de 2026, ninguna obligación se encontraba en mora.

10.9 RIESGOS RELACIONADOS CON EL GIRO DEL NEGOCIO.

Findeter, en su condición de establecimiento de crédito cuya principal línea de negocio es el redescuento, tiene identificado como mayor factor de riesgo el incumplimiento por quiebra de sus clientes los cuales en la actualidad son bancos, compañías de financiamiento, cooperativas financieras. A pesar de que la probabilidad de incumplimiento de estos clientes es baja, entre otros factores por ser vigilados por la SFC, las exposiciones que tiene Findeter en algunos de estos clientes es alta dado el reducido número de participantes en este mercado. El anterior factor de riesgo se incrementa al tener presente que todos los clientes pertenecen al sector financiero y que al materializarse un riesgo sistémico la afectación a Findeter sería importante y de esta manera modificar negativamente su riesgo emisor.

Para Crédito Directo el portafolio se encuentra compuesto por Entidades Territoriales, Empresas Distribuidoras y Comercializadoras de Energía Eléctrica y Patrimonios Autónomos Constituidos por Findeter. Las probabilidades de Incumplimiento en este segmento son significativamente más altas que en Redescuento, adicional a lo anterior, considerando que Findeter se encuentra expuesta de manera directa y en algunos casos con concentraciones considerables, un default en este segmento puede impactar de manera considerable a la financiera.

Con el fin de atenuar el impacto o afectación que un evento de este tipo ocurra, Findeter tiene implementados los siguientes controles:

Periódicamente se realiza seguimiento a estos clientes denominados al interior de Findeter como intermediarios, este seguimiento permite clasificar a cada intermediario dentro de una categoría de riesgo que a su vez se traduce en un nivel de provisiones individual acorde con el análisis de riesgo realizado y la categoría asignada, este nivel de provisiones es ajustado por el riesgo sistémico asociado. Dentro del seguimiento realizado a los intermediarios se incluyen análisis de indicadores financieros, análisis de aspectos cualitativos, entre otros. Si se materializara la quiebra de algún o algunos intermediarios, Findeter tiene el derecho de exigir que se le entregue cada uno de los créditos redescontados por el intermediario con el fin de actuar como banco de primer piso y realizar el cobro directo, para lo cual Findeter realiza seguimiento al estado de los créditos de redescuento de todos los intermediarios, esto permite solicitar el prepago de algunos

créditos que tienen problemas significativos, de esta forma, en el evento de recibir créditos para cobro directo se tiene identificado el impacto. Otro de los puntos de control es no permitir que las operaciones redescontadas superen limites como diez por ciento (10%) del patrimonio técnico del intermediario o el veinticinco (25%) del patrimonio técnico de Findeter.

A continuación, se resaltan algunas cifras e indicadores de la cartera de redescuento de Findeter a corte de 30 de junio de 2026:

10.9.1 DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE VIGILANCIA.

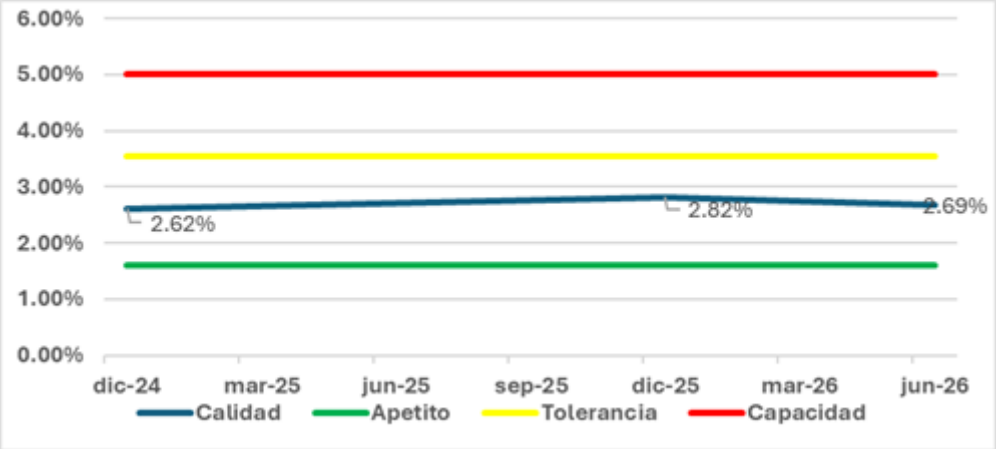
VIGILANCIA	NÚMERO DE INTERMEDIARIOS	SALDO	PARTICIPACIÓN
VIGILADOS SFC	23	$ 10.699.391	99,82%
NO VIGILADOS SFC	8	$ 19.809	0,18%
TOTAL	31	$ 10.719.200	100%

Cifras en millones de Pesos Colombianos

Dentro de las entidades no vigiladas por la SFC se encuentran las cajas de compensación, fondos de empleados y cooperativas de ahorro y crédito.

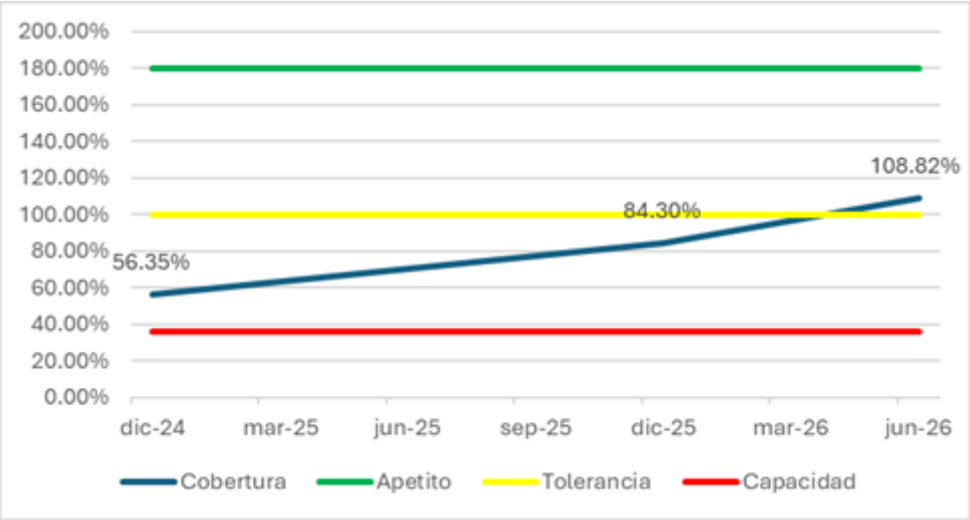
10.10 INDICADOR DE CALIDAD.

Corte al 30 de junio de 2026: 2.69%



10.11 INDICADOR DE COBERTURA.

Corte al 30 de junio de 2026: 108.82%



10.12 RIESGOS GENERADOS POR CARGA PRESTACIONAL, PENSIONAL Y SINDICATOS

Findeter no tiene actualmente ninguna carga prestacional o pensional. Todos los empleados de Findeter se encuentran vinculados laboralmente cumpliendo estrictamente los requisitos de ley. El Emisor cuenta con dos sindicatos de trabajadores (Sintrafindeter y Sintrafinanciera), los cuales están regulados bajo la convención colectiva de trabajo que no representa riesgos en la operación de la Empresa.

10.13 RIESGOS DE LA ESTRATEGIA ACTUAL DEL EMISOR.

El riesgo de la estrategia de Inversión de Findeter, al ser un banco de segundo piso, se encuentra ligado al riesgo sistémico de las inversiones en el sector financiero colombiano (ver 10.24). El Emisor revisa continuamente su estrategia buscando optimizar sus resultados, tal como lo muestran los estados financieros de la compañía. En este sentido, no se vislumbran riesgos derivados de las estrategias que utiliza actualmente la entidad.

El Emisor cuenta con un manual del sistema integral de administración de riesgos SIAR el cual reúne los diferentes tipos de riesgo como son Gestión de riesgo de crédito (GRC), gestión de riesgo de liquidez (GRL), gestión de riesgo de mercado (GRM), gestión de riesgos no financieros (GRNF), adicionalmente se cuenta con el SARLAFT y Sistema de Control Interno. En estos manuales están claramente definidas las estrategias de gestión de cada uno de los riesgos y se detallan los sistemas de medición, control, monitoreo y mitigación para los mismos. Los manuales se revisan y se actualizan constantemente y son sujetos de revisión de los diferentes entes de control y auditorías internas y externas.

10.14 VULNERABILIDAD DEL EMISOR ANTE VARIACIONES EN LAS TASAS DE INTERÉS Y/O TASA DE CAMBIO.

- En el Libro de Tesorería

El libro de tesorería está integrado por el conjunto de posiciones, producto de las operaciones de tesorería, que la entidad mantiene con el objetivo de beneficiarse en el corto plazo de fluctuaciones del precio, así como por aquellas inversiones sensibles a fluctuaciones en las variables de mercado.

Al cierre del 30 de junio de 2026, el Valor en Riesgo (VaR) del portafolio de inversiones, estimado mediante la metodología interna, se ubicó en 1.01% del valor total del portafolio. Este

resultado refleja una exposición baja al riesgo de mercado y una limitada sensibilidad ante movimientos adversos en los precios de los activos.

De otra parte, el cien por ciento (100%) de la exposición en tasa de cambio (endeudamiento externo) está cubierta con operaciones de derivados (forwards) y cuentas en Dólares.

- En el Libro Bancario

Por su parte el libro bancario está integrado por el conjunto de posiciones provenientes de: (i) La operación de captación de las entidades a través de cuentas corrientes y de ahorro, de los depósitos a término, de la emisión de bonos, etc.; (ii) La cartera de créditos; (iii) La constitución de avales y garantías, (iv) Las inversiones hasta el vencimiento, y, en general, (v) Cualquier operación que no haga parte del Libro de tesorería.

El riesgo de tasa de interés en el libro bancario (RTILB) se mantiene en niveles moderados y dentro de los umbrales prudenciales establecidos por la regulación. Al cierre del 30 de junio de 2026, el indicador Delta del Valor Económico del Patrimonio (ΔVEP) se ubicó en 5.98%, nivel significativamente inferior al límite regulatorio del 15% del Patrimonio Básico Ordinario más Patrimonio Básico Adicional (PBO+PBA) definido por la SFC para la identificación de entidades con perfil de riesgo atípico. Lo anterior evidencia una sólida capacidad patrimonial para absorber potenciales impactos derivados de variaciones adversas en las tasas de interés, así como una gestión prudente del riesgo.

En conclusión, Findeter mantiene una gestión integral de los riesgos de mercado, liquidez y RTILB, soportada en el manual SIAR y en mecanismos robustos de monitoreo y seguimiento. La entidad evalúa permanentemente el impacto de las variaciones en las tasas de interés y de cambio mediante indicadores clave, como el Indicador de Riesgo de Liquidez - IRL y el Delta del VEP, así como a través de proyecciones, calces de liquidez y pruebas de estrés, asegurando una adecuada mitigación de la exposición a estos riesgos.

10.15 DEPENDENCIA DEL NEGOCIO RESPECTO A LICENCIAS, CONTRATOS, MARCAS, PERSONAL CLAVE Y DEMÁS VARIABLES, QUE NO SEAN PROPIEDAD DEL EMISOR.

El negocio de Findeter no depende de licencias, marcas, personal clave y demás variables que no sean de su propiedad.

10.16 SITUACIONES RELATIVAS A LOS PAÍSES EN LOS QUE OPERA EL EMISOR.

Findeter no tiene operaciones en otros países; por lo tanto, no se puede derivar un riesgo para la Inversión como consecuencia de las situaciones de países distintos de Colombia.

10.17 ADQUISICIÓN DE ACTIVOS DISTINTOS A LOS DEL GIRO NORMAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR.

Findeter no ha realizado, ni tiene planeado realizar, adquisiciones de activos por fuera de su objeto social.

10.18 VENCIMIENTOS DE CONTRATOS DE ABASTECIMIENTO.

Las actividades de Findeter no se fundamentan en la existencia de contratos de abastecimiento.

10.19 IMPACTO DE POSIBLES CAMBIOS EN LAS REGULACIONES QUE ATAÑEN AL EMISOR.

Findeter está sujeto a regulación, inspecciones o auditorías y ante una sanción, multa u otra penalidad que resulten de éstas o que se deriven del incumplimiento de las normas, podrían afectar sustancial y adversamente los negocios del Emisor, su situación financiera, sus resultados de las operaciones y su reputación.

Con el fin de mitigar este riesgo el Emisor cuenta con un equipo humano cuya misión permanente es la de permanecer atento a la expedición y revisión de la nueva normatividad y reglamentación emitida por el ente supervisor, los organismos reguladores y el Gobierno Nacional. De la misma manera, la participación activa en los Comités de Emisores de la bvc, del organismo Autorregulador del Mercado de Valores AMV y en las reuniones de Asobancaria le permiten mantenerse a la vanguardia de la información para mitigar los riesgos de cambios en las regulaciones que afecten el desenvolvimiento de la organización y que exigen la inmediata implementación de los ajustes o cambios requeridos.

El Emisor es vigilado por la SFC, y al igual que el conjunto del Sector Financiero está altamente regulado y los cambios en las normas que lo rigen pueden tener un fuerte impacto en el Emisor. Sin embargo, los últimos cambios han estado enfocados a buscar un fortalecimiento del Sector Financiero.

10.20 IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES.

Findeter, al contar con una política de Responsabilidad Social Empresarial (RSE), busca fortalecer y gestionar de manera responsable las relaciones con sus grupos de interés, a partir del reconocimiento de sus necesidades y expectativas, así como la adopción de prácticas que busquen el beneficio mutuo y que aseguren la confianza, reputación y sostenibilidad de la Entidad.

Con esta política asume un compromiso voluntario bajo los tres pilares fundamentales de la sostenibilidad: económico, social y ambiental, con los que pretende ir más allá de las obligaciones legales, siendo coherente con su Misión y Visión y el Código de Buen Gobierno, con el fin de mostrar de manera clara la vocación que tiene de impulsar el desarrollo y el empeño que destaca en la construcción de una sociedad más equitativa, solidaria y centrada en la ética.

En particular, Findeter está apoyando cuatro grandes metas del Plan Nacional de Desarrollo y aporta a diferentes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) como se enuncia a continuación:

- El Emisor apoya la financiación para el acceso a la educación superior, el cual hace parte del ODS 4 (educación de calidad).
- Otorga recursos de crédito para desarrollar la competitividad e infraestructura estratégica. En este particular, con el fin de transformar la infraestructura para el crecimiento del campo y la consolidación de paz. Por consiguiente, los ODS 9 (Industria, Innovación e Infraestructura), y ODS 16 (Paz, Justicia e Instituciones Sólidas) son los que guardan estrecha relación con el objetivo del Plan Nacional de Desarrollo.
- La meta de movilidad social está diseñada para impulsar la planeación, actuación coherente y articulada de los sectores de vivienda, agua potable, y saneamiento básico. A través del programa de ciudades sostenibles y competitivas de Findeter se contribuye al cumplimiento de esta línea estratégica. Dicho programa impacta de la misma manera al ODS 11 (ciudades y comunidades sostenibles), ODS 10 (reducción de desigualdades), y ODS 6 (agua limpia y saneamiento).

Finalmente, el Plan Nacional de Desarrollo establece ejes articuladores del desarrollo y prioridades para la gestión territorial. La iniciativa de Diamante Caribe y Santanderes busca ayudar al cumplimiento de este objetivo. Así como los ODS 1 (fin de la pobreza); ODS 9 (industria, innovación e infraestructura); ODS 10 (reducción de las desigualdades); y ODS 11 (ciudades y comunidades sostenibles).

Las actividades de Findeter y el desarrollo de su objeto social, no afectan significativamente el medio ambiente.

10.21 EXISTENCIA DE CRÉDITOS QUE OBLIGUEN AL EMISOR A CONSERVAR DETERMINADAS PROPORCIONES DE SU ESTRUCTURA FINANCIERA.

(a) Findeter tiene pignorados los ingresos abonados en la cuenta de depósito No. 65812166 del Banco de la República, denominada "Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter", que reciba por concepto del recaudo de la cartera de redescuento, en razón a los contratos de contragarantía celebrados entre Findeter y la Nación. Tales ingresos cubren como mínimo el 120% del valor del servicio semestral de la deuda, fruto de los empréstitos , 2314/OC-CO del 5 de agosto de 2010, 2768/OC-CO del 21 de diciembre de 2012, 3392/OC-CO del 25 de julio de 2015, 3842/OC-CO celebrado el 23 de diciembre de 2019 y 3596/OC-CO del 22 de julio de 2016, suscritos con el Banco Interamericano de Desarrollo -BID-.

Dicha pignoración garantiza las sumas que eventualmente cancele la Nación al BID en virtud del contrato de garantía Nación, por el incumplimiento de Findeter respecto de las obligaciones de pago derivadas de los contratos de empréstito 2314/OC-CO, 2768/OC-CO, 3392/OC-CO, 3842/OC-CO y3596/OC-CO suscritos por Findeter con el Banco Interamericano de Desarrollo –BID.

(b) Garantías mobiliarias. Como parte de las contragarantías otorgadas a la Nación con ocasión de los empréstitos 3392/OC-CO del 25 de julio de 2015 y 3596/OC-CO del 22 de julio de 2016 adicionalmente se ha constituido una garantía mobiliaria a favor de la Nación sobre créditos, que corresponde al treinta por ciento (30%) del valor de Contrato de Empréstito

10.22 EXISTENCIA DE EMISIONES INTERNACIONALES QUE OBLIGAN AL EMISOR A CUMPLIR CON CIERTOS COMPROMISOS FINANCIEROS.

A la fecha no existen emisiones internacionales vigentes que obliguen al emisor a cumplir compromisos financieros.

10.23 EXISTENCIA DE DOCUMENTOS SOBRE OPERACIONES A REALIZAR QUE PODRÍAN AFECTAR EL DESARROLLO NORMAL DEL NEGOCIO.

Actualmente, Findeter no ha asumido compromisos para llevar a cabo procesos de fusión o escisión. Tampoco existen compromisos en relación con el desarrollo de procesos de adquisición de otras sociedades ni se han abierto procesos de reestructuración económica y financiera, disolución, liquidación y/o concurso de acreedores.

10.24 RIESGO SISTÉMICO.

Findeter está sujeto al riesgo sistémico que afecta el clima de negocios en Colombia, como todas las demás entidades del Sector Financiero. El Riesgo Sistémico se entiende como aquel derivado

entre otros de (i) cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen regulatorio del Sector Financiero en general y en las decisiones y fallos jurisprudenciales relacionados con el Sector, (ii) eventos no previstos o no previsibles en el comportamiento del Sector Financiero, sobre los cuales Findeter no tiene control o la posibilidad de controlarlos, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos de deuda, o la operatividad de la compañía.

En el evento en que se deteriore la Calificación riesgo país, asociada a algún evento político o económico concreto, puede comprometer el flujo de recursos vía créditos en moneda extranjera por parte de la banca multilateral, afectando una de las fuentes de fondeo en Dólares, tanto en cantidad como en precio.

10.25 COMPROMISOS CONOCIDOS POR EL EMISOR QUE PUEDAN SIGNIFICAR UN CAMBIO DE CONTROL EN SUS ACCIONES.

Findeter no posee acciones en circulación, por lo que no se esperan cambios en el control de sus acciones, las cuales se encuentran en poder del Gobierno Nacional en su gran mayoría (92.54%), siendo accionistas minoritarios 29 departamentos y el Instituto Financiero para el Desarrollo del Norte de Santander –INFINORTE-.

10.26 DILUCIÓN POTENCIAL DE INVERSIONISTAS.

El noventa y dos punto cincuenta y cuatro por ciento (92.54%) de la propiedad de Findeter pertenece al Gobierno Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, un siete punto veinte por ciento (7.20%) pertenece a los Departamentos y un cero punto veinticuatro por ciento (0.24%) a INFINORTE, por lo cual, la probabilidad de una dilución de inversionistas es muy baja.

10.27 EXISTENCIA DE PROYECTOS FUTUROS DEL EMISOR.

Findeter dentro de su Plan Estratégico Corporativo 2023-2026 tiene establecido adelantar los proyectos que se presentan en la siguiente tabla.

Proyecto	Descripción	Estado
Implementación del modelo de cultura digital	Evaluar las necesidades existentes dentro de Findeter con énfasis en habilidades digitales, diseñar el programa de cultura digital ejecutar el programa diseñado en su primera fase de adopción	Ejecución
Diseño e implementación de la estrategia de integración e interoperabilidad	Incluye el modelo de interoperabilidad PDI, diseño y construcción de los mecanismos de integración, actualización del middleware (API Gateway), articulación con la explotación de datos e información, la integración por ETL y ELT para la implementación de la estrategia de analítica	Planeación
Fortalecimiento del Core Crédito y Cartera	Abarca una solución integrada que reemplazará al actual Core Bancario (Financianet) para los productos de crédito (directo y redescuento) y los procesos de	Inicial

	cartera (redescuento, crédito directo, empleados y exempleados, insfopal, cartera pasiva)	
Automatización e integración de procesos	Diseño de procesos de negocio priorizados, identificación de flujos de información entre procesos con enfoque en digitalización y automatización.	Ejecución
Potenciar las capacidades analíticas predictivas para la toma de decisiones estratégicas	Desarrollo e implementación de modelos analíticos predictivos con el objetivo de anticipar y gestionar proactivamente futuras situaciones, enfocándose inicialmente en la identificación y mitigación temprana de riesgos.	Planeación
Nuevas implementaciones de software	Intervención y mejora de las aplicaciones de acuerdo con lo establecido en la situación futura de sistemas de información del PETI.	Planeación
Fortalecimiento de la ciberseguridad	Incluye gestión de incidentes de ciberseguridad, sinergia y articulación con el SOC, definición, fortalecimiento de lineamientos de Arquitectura de Seguridad, incluyendo el aseguramiento de su cumplimiento, identificación de riesgos de seguridad de la información y ciberseguridad apoyado de pruebas de seguridad y la implementación de controles de mitigación de riesgos.	Planeación
Estandarización del modelo interno de servicios de TI (Multinivel)	Ajuste de procesos relacionados con ITSM, la disposición de equipo interno para apoyo del modelo de servicio el fortalecimiento de OLAs y ANS internos, sinergia con la Mesa de servicios y los distintos actores del servicio, fortalecer base de conocimiento técnica y de usuario, capacidad para medición de la calidad y efectividad del servicio	Planeación
Arquitectura de referencia y fortalecimiento del ciclo de vida de los SI (ALM)	Incluye la arquitectura para gestión del ciclo de vida de las aplicaciones, incorporación de prácticas de Ingeniería de software continua y metodologías ágiles en conjunto con los aliados, la adopción de estándares de industria para la banca digital incorpora el componente de seguridad de manera transversal al proceso de desarrollo	Planeación
Actualización e incorporación del modelo de	Actualizar los procesos de planeación, gestión hasta control de TI conforme las buenas	Inicial

gestión de tecnología de información y propuesta nueva estructura de TI	prácticas del estado Colombiano, así como también presentar la propuesta de actualización de estructura organizacional de TI con equipos especializados que faciliten la implementación de procesos y tecnología avanzada.	

Lo anterior, sin perjuicio de que, en el marco del mejoramiento continuo de la entidad y durante la formulación del Plan Estratégico del nuevo cuatrienio, se puedan identificar nuevas necesidades que den lugar a la estructuración de proyectos adicionales.

10.28 Riesgos con análisis de factores políticos

Como toda entidad cuyos activos, ingresos y operaciones se ubican en Colombia, un país de mercado emergente, la condición financiera y los resultados de operación de Findeter pueden verse afectados adversamente por cambios en el clima político e institucional del país, en la medida en que dichos cambios incidan sobre las políticas económicas, la estabilidad institucional, las perspectivas de crecimiento o el entorno regulatorio aplicable al sector financiero y a los bancos de desarrollo.

Al ser Findeter una sociedad de economía mixta vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y vigilada por la SFC, su operación y estrategia dependen, en parte, de decisiones del Gobierno Nacional que puedan modificar el marco regulatorio, los subsidios de tasa compensada, las políticas de destinación de recursos o los lineamientos aplicables a las entidades financieras públicas. Cambios en dichas políticas podrían afectar la demanda de crédito de redescuento y crédito directo y, en consecuencia, sus resultados financieros.

La entidad es un brazo fundamental del Estado, debido a su papel en la implementación de las políticas de desarrollo económico del Plan Nacional de Desarrollo (PND) del gobierno y su rol en la financiación de infraestructura regional y urbana.

Como banco de desarrollo, la actividad principal de Findeter es estructurar préstamos de obligación general a instituciones financieras supervisadas, así como líneas de crédito directo, por lo que el monitoreo de las dinámicas políticas es una de las principales variables analizadas en la planeación estratégica corporativa, así como en el seguimiento de su comportamiento comercial.

Con el fin de mitigar estos riesgos, Findeter cuenta con un sistema integral de administración de riesgos (SIAR) que incorpora la gestión de riesgo de crédito, de liquidez, de mercado y de riesgos no financieros, así como con un esquema de control interno y un Código de Buen Gobierno que definen los criterios de actuación de sus administradores. Asimismo, la naturaleza de banco de segundo piso de Findeter, que distribuye sus recursos a través de una red diversificada de intermediarios financieros y entidades territoriales en todo el país, contribuye a diversificar la exposición del Emisor frente a decisiones o eventos políticos que puedan afectar de manera concentrada a un solo sector, región o contraparte. El Emisor realiza adicionalmente seguimiento periódico a sus intermediarios y deudores directos, con recalificación de cartera y ajuste de provisiones cuando las condiciones del entorno así lo requieran.

PARTE III - ANEXOS

A. Estados Financieros de Findeter con corte al 30 de junio de 2026.

B. Estados Financieros de Findeter con corte al 31 de diciembre de 2025.

C. Estados Financieros de Findeter con corte al 31 de diciembre de 2024.

D. Estados Financieros de Findeter con corte al 31 de diciembre de 2023.

E. Calificación otorgada al Emisor por parte de BRC S&P el 15 de abril de 2026.

F. Calificación otorgada al Emisor por Fitch Ratings el 15 de octubre de 2025.

G. Hoja de Vida del Revisor Fiscal Principal y Suplente.

PARTE IV - CERTIFICACIONES

A. Certificación del Representante Legal sobre la veracidad del Prospecto.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. - FINDETER

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025
Informe del Revisor Fiscal

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025

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..... 8

Certificación de Estados Financieros..... 46

Bogotá, Barranquilla
Cali, Medellín
Colombia
Tel +57 601 2563402
forvismazars.com/co

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 30 de junio de 2026;
- El estado intermedio condensado de resultados y otros resultados integrales por los períodos tres meses que terminaron el 30 de junio de 2026;
- El estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses terminados el 30 de junio de 2026;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminados el 30 de junio de 2026; y
- Notas a los a los estados financieros intermedios condensados; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados financieros intermedios condensados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia y por la adecuada preparación y presentación de este reporte en lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre la información financiera intermedia, fundamentado en mis revisiones.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad” incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que l 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:
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 13 de agosto de 2026

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de situación financiera	Nota		30 de junio 2026	31 de diciembre 2025
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	$	1.509.057.534	2.234.785.808
Activos financieros de inversión y derivados	11		655.671.755	598.167.966
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	12		15.121.521.855	14.710.091.807
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13		118.331.365	252.447.713
Propiedades y equipo, neto	15		34.737.302	34.794.611
Activo por derechos de uso, neto	16		108.063	756.444
Propiedades de inversión			1.100.910	1.100.910
Activos intangibles, neto	17		6.417.209	8.292.303
Activo por impuesto corriente	14		313.090.572	131.683.263
Activos por impuestos diferidos, neto	14		140.830.911	130.455.512
Otros activos, neto	18		1.746.969	1.009.891
Total de activos		**$**	**17.902.614.445**	**18.103.586.228**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable		$	264.508.293	168.224.118
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar			31.086.609	45.823.627
Certificados de depósito a término			12.904.067.203	12.497.131.953
Títulos de inversión en circulación			28.628	268.043.425
Obligaciones financieras			3.054.095.480	3.415.385.230
Pasivo por arrendamiento	16		123.857	837.508
Beneficios a empleados			29.714.945	20.044.291
Garantías financieras	19		3.755.778	3.901.822
Provisiones	20		926.466	853.048
Total pasivos		**$**	**16.288.307.259**	**16.420.245.022**
Capital suscrito y pagado	21		1.370.972.031	1.370.972.031
Reservas			249.663.725	202.318.328
Resultados adopción por primera vez			39.925.003	39.925.003
Otros resultados integrales	22		22.930.765	22.780.448
Utilidad del Periodo			(69.184.338)	47.345.396
Patrimonio de los accionistas		**$**	**1.614.307.186**	**1.683.341.206**
Total de patrimonio y pasivos		**$**	**17.902.614.445**	**18.103.586.228**
			-	-

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSÉ MIGUEL SALCEDO RAMÍREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 13 de agosto de 2026)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Resultados
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota		Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio 2026	Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio 2025	Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 de Junio 2026	Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 de Junio 2025
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	23	$	995.459.347	926.321.357	519.001.250	471.909.272
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	24		111.788.275	100.145.491	63.702.298	61.096.011
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	24		6.686.895	3.378.944	2.435.461	2.320.725
(Pérdida) por valoración derivados, neto			(351.136.319)	(313.442.477)	(208.050.936)	(121.931.084)
Gastos operacionales						
Intereses certificados de depósito a término	25,1		(696.029.293)	(631.828.254)	(362.521.085)	(337.026.434)
Intereses títulos de inversión en circulación			(9.972.030)	(10.657.285)	(4.580.955)	(5.317.235)
Intereses obligaciones financieras	25,2		(62.034.789)	(73.473.723)	(30.351.684)	(35.401.249)
Utilidad por diferencia en cambio, neto			221.536.005	243.860.941	152.696.197	84.076.104
Margen financiero, neto		**$**	**216.298.091**	**244.304.994**	**132.330.546**	**119.726.110**
Deterioro y recuperación para activos financieros de credito y cuentas por cobrar, neto	12		(97.209.051)	(158.152.069)	(102.683.351)	(146.637.409)
Deterioro de otras cuentas por cobrar	13		(3.098.680)	(2.140.331)	(1.025.944)	(369.152)
Margen financiero, despues de deterioro, neto		**$**	**115.990.360**	**84.012.594**	**28.621.251**	**(27.280.451)**
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia tecnica	26		32.971.839	27.594.234	19.244.445	15.244.969
Ingresos por comisiones y otros servicios	26		272.333	541.939	128.916	244.645
Gastos por comisiones y otros servicios			(9.919.559)	(6.515.316)	(5.228.945)	(3.207.315)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos		**$**	**23.324.613**	**21.620.857**	**14.144.416**	**12.282.299**
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	27		11.338.701	30.877.289	3.376.735	25.088.666
Otros gastos			(230.449.164)	(168.272.781)	(129.344.925)	(82.561.541)
Otros ingresos y gastos, neto		**$**	**(219.110.463)**	**(137.395.492)**	**(125.968.190)**	**(57.472.875)**
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		**$**	**(79.795.490)**	**(31.762.041)**	**(83.202.523)**	**(72.471.027)**
Gasto por impuestos a las ganancias			10.611.152	19.523.561	10.376.969	35.698.168
Resultado del periodo		**$**	**(69.184.338)**	**(12.238.480)**	**(72.825.554)**	**(36.772.859)**

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSÉ MIGUEL SALCEDO RAMÍREZ
Contador
T.P. 126408-T

(69.184.338,00)

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 13 de agosto de 2026)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Otros Resultados Integrales
(Cifras expresadas en miles de pesos)

		Por los periodos de seis meses que terminaron		Por los periodos de tres meses que terminaron	
		el 30 de junio 2026	el 30 de junio 2025	el 30 de Junio 2026	el 30 de Junio 2025
Utilidad del ejercicio	$	(69.184.338)	(12.238.480)	(72.825.554)	(36.772.859)
Partidas que no seran reclasificadas a resultados del ejercicio					
Partidas que seran reclasificadas a resultados del ejercicio					
Valoración de intrumentos financieros disponibles para la venta.	22	386.072	(1.189.913)	(6.694.296)	(1.523.736)
Reconocimiento de impuesto diferido	22	(235.755)	909.390	(872.619)	132.141
Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		**150.317**	**(280.523)**	**(7.566.915)**	**(1.391.595)**
Resultado integral del periodo	**$**	**(69.034.021)**	**(12.519.003)**	**(80.392.469)**	**(38.164.454)**

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSÉ MIGUEL SALCEDO RAMÍREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 13 de agosto de 2026)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Cambios en el Patrimonio
por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
(Miles de pesos colombianos)

			Reservas				Ganancias acumuladas		
		Capital suscrito y pagado	Reserva legal	Reservas ocasionales	Resultados adopción por primera vez	Otros resultados integrales ORI	Ganancias acumuladas	Utilidad del Periodo	Total patrimonio de los accionistas
Saldo al 1 de enero de 2025	$	1.312.620.509	105.352.638	91.480.326	39.925.003	19.722.147	-	63.836.885	1.632.937.508
Cambios en el patrimonio:									
Capitalizacion de utilidades		58.351.522	6.383.690	(898.325)	-	-	(63.836.885)	-	2
Utilidad del período		-	-	-	-	-	-	(12.238.480)	(12.238.480)
Otro resultado integral		-	-	-	-	(280.523)	-	-	(280.523)
Total cambios en el patrimonio		58.351.522	6.383.690	(898.325)	-	(280.523)	(63.836.885)	(12.238.480)	(12.519.001)
Saldo final al 30 de junio de 2025	$	1.370.972.031	111.736.328	90.582.001	39.925.003	19.441.624	(63.836.885)	51.598.405	1.620.418.507
Saldo al 1 de enero de 2026	$	1.370.972.031	111.736.327	90.582.001	39.925.003	22.780.448	-	47.345.396	1.683.341.206
Cambios en el patrimonio:									
Capitalizacion de utilidades	21	-	4.734.540	42.610.857	-	-	(47.345.396)	-	-
Utilidad del período		-	-	-	-	-	-	(69.184.338)	(69.184.338)
Otro resultado integral		-	-	-	-	150.317	-	-	150.317
Total cambios en el patrimonio		-	4.734.540	42.610.857	-	150.317	(47.345.396)	(69.184.338)	(69.034.021)
Saldo final al 30 de junio de 2026	21 $	1.370.972.031	116.470.867	133.192.858	39.925.003	22.930.765	(47.345.396)	(21.838.942)	1.614.307.186
		-	-		-	-	-		

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSÉ MIGUEL SALCEDO RAMÍREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 13 de agosto de 2026)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER
Estados intermedios Condensados de Flujos de Efectivo
por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Notas		el 30 de junio 2026	el 30 de junio 2025
Utilidad del periodo	7	$	**(69.184.338)**	**(12.238.480)**
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			-	(19.523.562)
Deterioro cartera de Créditos			103.835.129	144.095.029
Deterioro cuentas por cobrar			7.094.349	10.004.527
Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto	13		3.098.680	2.140.331
Reintegro provisiones de cartera de créditos			(22.875.760)	(10.301.786)
Reintegro provisiones de cuentas por cobrar			(444.050)	(626.497)
Reintegro por provisión de garantías financieras			(146.044)	(22.169.871)
Depreciaciones propiedades y equipo	15		297.526	292.090
Depreciaciones por derecho de uso	16		648.381	610.329
Amortizaciones de intangibles	17		2.808.928	1.644.206
Amortizaciones otros activos			1.498.977	2.167.369
Provisiones , Litigios Indemnizaciones y Demandas			73.418	614.761
Diferencia en cambio de bancos en moneda extranjera			60.097.318	999.143
Utilidad por valoración de inversiones, neto	24		(118.475.170)	(103.524.435)
(Pérdida) utilidad por valoración derivados, neto	7		351.136.319	313.442.477
Intereses cartera de créditos	23		(995.459.347)	(926.321.357)
Gastos por intereses por depósitos y exigibilidades	25.1		696.029.293	631.828.254
Gastos por intereses por obligaciones financieras	25.2		62.034.789	73.473.723
Gastos por intereses por títulos de inversión en circulación			9.972.030	10.657.285
Cambios en activos y en pasivos operacionales:			-	
Inversiones negociables			61.357.453	231.113.830
Instrumentos financieros derivados			(254.852.144)	(119.954.558)
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto			503.069.930	(683.169.497)
Cuentas por cobrar			124.367.369	(159.370.102)
Impuesto diferido			(192.018.463)	(38.920.975)
Inversiones en circulación			(277.986.827)	(10.747.034)
Beneficios a empleados			9.670.654	2.128.132
Cuentas por pagar y otros pasivos			(14.737.014)	2.245.493
Impuesto pagado de renta			-	-
Intereses pagados			(67.280.181)	(83.521.985)
Efectivo usado en las actividades de operación		$	**(16.368.795)**	**(762.933.160)**
Actividades de inversión				
Depreciacion bajas activos fijos	15		(245.647)	
Adiciones de propiedades y equipo	15		5.429	(8.037)
Aumento Intangibles	17		(933.834)	(3.655.911)
Adiciones de otros activos			(2.236.055)	(1.177.602)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		$	**(3.410.107)**	**(4.841.550)**
Actividades de financiación				
Nuevos préstamos en créditos de bancos y otras obligaciones financieras			34.544.822	46.490.576
Pagos de obligaciones financieras			(115.972.681)	(235.544.784)
Efecto por diferencia en cambio en obligaciones financieras			(274.616.500)	(240.001.906)
Aumento y/o disminución de captaciones			(289.094.043)	2.352.335.328
Pagos por capital contratos de arrendamiento			(713.651)	(581.751)
Efectivo neto provisto en las actividades de Financiación		$	**(645.852.053)**	**1.922.697.463**
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio			(665.630.955)	1.154.922.753
Diferencia en cambio sobre el efectivo			(60.097.318)	(999.143)
Disminución neto de efectivo y equivalente al efectivo		$	**(725.728.274)**	**1.153.923.610**
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	10		2.234.785.808	1.281.195.364
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	10	$	**1.509.057.534**	**2.435.118.974**
Disponible Restringido	10		(934.922)	(5.371.308)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido		$	**1.508.122.613**	**2.429.747.666**

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSÉ MIGUEL SALCEDO RAMÍREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 13 de agosto de 2026)

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, el 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, Al 30 de junio de 2026 Findeter cuenta con 613 empleados de planta y 618 a 30 de junio de 2025.

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, 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, entre otros; 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, mientras que 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 número 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 28 de julio de 2026, según acta No. 458 se presentó la gestión financiera al 30 de junio de 2026.

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 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, el 938 de 2021, el 1611 de 2022 y el 1271 y 1272 de 2024. Las NCIF Grupo 1 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

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

- La aplicación de la NIC 39 y la NIIF 9, respecto del tratamiento de la cartera de crédito 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).

Los estados financieros de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, para el periodo terminado al 30 de junio de 2026, han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad e Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicables.

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 2025.

4. Hechos relevantes

Entorno macroeconómico

Los resultados financieros y la evolución del negocio al 30 de junio de 2026 estuvieron determinados, en parte, por el comportamiento de las principales variables macroeconómicas y financieras del entorno nacional e internacional.

En particular, el segundo trimestre estuvo caracterizado por la persistencia de presiones inflacionarias a nivel global, cambios en las expectativas de política monetaria y episodios de volatilidad asociados a las tensiones geopolíticas en Oriente Medio. Estos factores influyeron sobre los mercados financieros, las condiciones de financiamiento, las primas de riesgo, las tasas de interés y las dinámicas cambiarias. A continuación, se presenta una síntesis de los principales desarrollos económicos y financieros registrados durante el período, así como de su impacto sobre el contexto en el que operó la Entidad.

Contexto internacional

Inflación

La dinámica inflacionaria global estuvo marcada por el encarecimiento de los precios de la energía derivado de las disrupciones en la oferta provenientes de Oriente Medio. Las disrupciones en la producción y exportación de energía provocaron un repunte significativo de los precios del petróleo, el gas natural y otros insumos estratégicos, alcanzando sus niveles más altos en abril. Como resultado, se acentuaron las presiones sobre la inflación global mediante mayores costos de producción, transporte y suministro. Sin embargo, hacia finales del trimestre, los avances diplomáticos y las conversaciones de paz permitieron una caída significativa de los precios del petróleo, reduciendo las expectativas de inflación y mejorando el apetito por riesgo de los inversionistas.

En este contexto, las economías avanzadas continuaron enfrentando una inflación subyacente relativamente elevada, especialmente en los componentes de servicios, mientras que el aumento de los

precios del petróleo dificultó la convergencia hacia las metas inflacionarias de los principales bancos centrales.

En Estados Unidos, la inflación anual se redujo a 3,5% en junio, luego de haber superado el 4% en mayo, su nivel más elevado en los últimos tres años Por su parte, la inflación subyacente, que excluye los componentes de alimentos y energía, se ubicó en 2,6%. La moderación observada al cierre del segundo trimestre respondió principalmente a la corrección de los precios de la energía, que registraron una caída de 5,7% en junio como consecuencia de la desescalada del conflicto en Medio Oriente, así como a una menor presión proveniente de los costos de vivienda y arrendamiento[1].

De manera similar, en la zona euro también se observó una moderación de la inflación hacia el cierre del trimestre, aunque las presiones provenientes del componente energético continuaron siendo relevantes. La inflación anual promedió 3,1% durante el segundo trimestre de 2026, alcanzando un máximo de 3,2% en mayo antes de descender a 2,8% en junio[2].

En línea con este escenario, tanto el FMI como la OECD revisaron al alza sus perspectivas de inflación global. El FMI estima que la inflación mundial alcanzará 4,7% en 2026, antes de moderarse a 3,9% en 2027, mientras que la OECD advierte que la duración del choque energético asociado a las tensiones en Oriente Medio constituye uno de los principales riesgos para la estabilidad macroeconómica y las perspectivas de crecimiento mundial.

Política monetaria

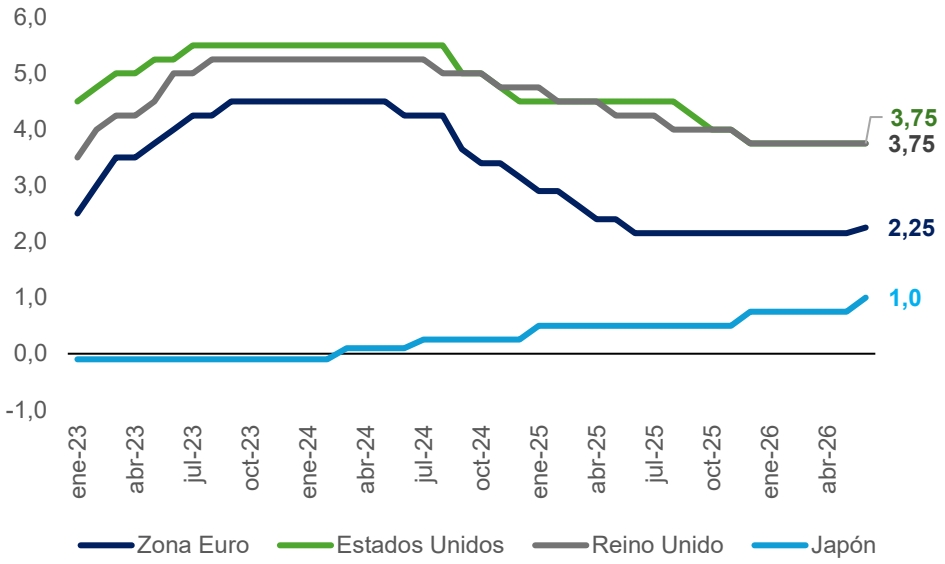
En este entorno de persistencia inflacionaria y elevada incertidumbre geopolítica, las principales autoridades monetarias optaron por mantener una postura cautelosa. Aunque la moderación de la actividad económica observada en varias regiones justificaba una flexibilización gradual de las condiciones financieras, el repunte de los precios energéticos y los riesgos asociados a una inflación más persistente limitaron el margen para acelerar los recortes de tasas de interés.

En Estados Unidos, este diagnóstico quedó reflejado en la última reunión de la Reserva Federal, que mantuvo inalterada la tasa de referencia, pero revisó al alza sus proyecciones de inflación para 2026 y 2027 y adoptó un tono más restrictivo. Bajo el liderazgo de Kevin Warsh, la entidad reiteró que la estabilidad de precios continúa siendo su principal objetivo y dejó abierta la posibilidad de nuevos incrementos de tasas si las presiones inflacionarias persisten.

En la eurozona, la persistencia de las presiones inflacionarias y el aumento de los costos energéticos llevaron al Banco Central Europeo a incrementar su tasa de referencia en 25 puntos básicos, reafirmando su compromiso con la convergencia de la inflación hacia la meta y evidenciando que los riesgos inflacionarios continúan predominando sobre las preocupaciones asociadas al debilitamiento de la actividad económica.

[1] U.S. Bureau of Labor Statistics. (s. f.). *Consumer Price Index (CPI)*. https://www.bls.gov/cpi/ [bls.gov]
[2] Eurostat. (2026). *Harmonised index of consumer prices (HICP) - ECOICOP ver. 2 - indices and rates of change, monthly data (prc_hicp_minr)*. European Commission. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_minr__custom_20077942/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=b3de843c-6bb7-4b5b-bdb6-958ab3faea88&c=1770882646583 [ec.europa.eu]

Gráfico 1. Tasas de intervención economías desarrolladas (2023-2026)



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Finalmente, en Japón, el banco central elevó su tasa de referencia hasta el 1%, su nivel más alto desde 1995, con el objetivo de contener los riesgos inflacionarios asociados al conflicto en Oriente Medio y a la persistente debilidad del yen.

Desempeño de los mercados financieros internacionales

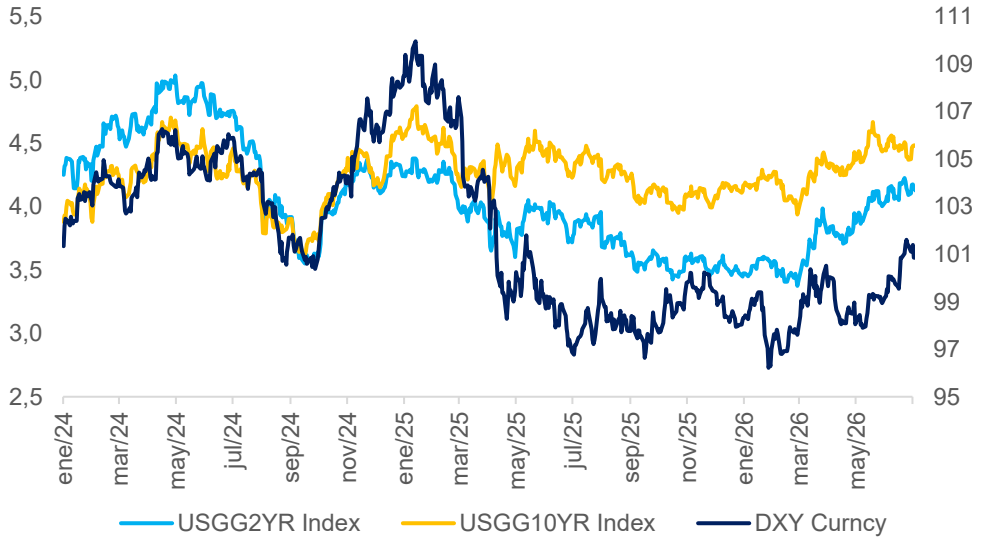
A pesar de la incertidumbre macroeconómica y geopolítica, los mercados financieros internacionales registraron un desempeño favorable durante el segundo trimestre. La percepción de que las tensiones en Medio Oriente podrían moderarse, junto con la solidez de los resultados corporativos y el dinamismo de la inversión tecnológica, impulsó una recuperación significativa del apetito por riesgo.

La renta fija mostró un comportamiento moderado debido a la incertidumbre sobre la trayectoria futura de las tasas de interés. En particular, los rendimientos de los bonos soberanos estadounidenses se mantuvieron relativamente estables (US10Y 4,38% - 4,69%), reflejando un balance entre la persistencia de presiones inflacionarias y la expectativa de una moderación gradual de estas ante la corrección de los precios energéticos. Si bien la Reserva Federal mantuvo inalterado su rango objetivo de tasas de interés, su comunicación conservó un sesgo restrictivo, lo que contribuyó a limitar movimientos más pronunciados en la curva de rendimientos. (Gráfica 2)

La deuda de mercados emergentes registró un desempeño favorable, recuperando parte de las pérdidas observadas a comienzos del año tras la moderación de las tensiones geopolíticas en Oriente Medio. Este comportamiento estuvo respaldado por un entorno de liquidez global favorable, elevados rendimientos

reales en las economías emergentes y un debilitamiento del dólar durante gran parte del período, factores que favorecieron tanto la deuda en moneda local como en dólares. Sin embargo, la volatilidad asociada a la evolución del conflicto en Medio Oriente y a las condiciones energéticas internacionales mantuvo episodios de cautela hacia el cierre del trimestre.

Gráfico 2. DXY y Tesoros a 2 y 10 años
(2024-2026)



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

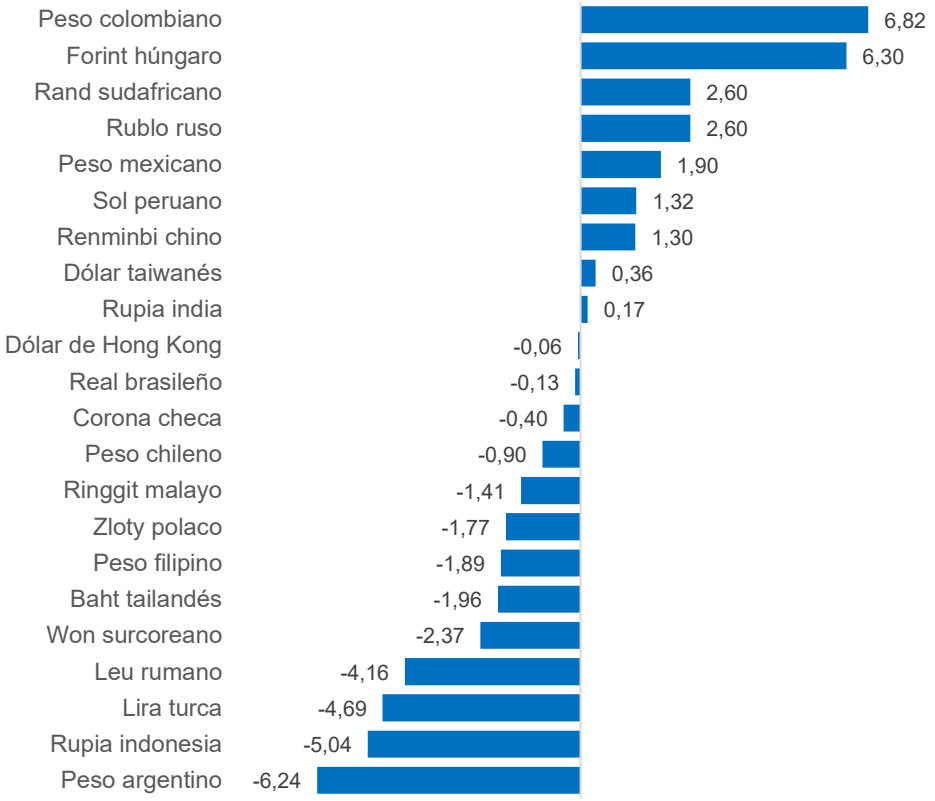
En los mercados de materias primas, el petróleo registró una fuerte volatilidad: tras alcanzar niveles elevados durante los momentos de mayor tensión geopolítica, corrigió de manera significativa hacia el cierre del trimestre ante los avances diplomáticos y la reducción de los riesgos de interrupciones prolongadas en la oferta energética. Asimismo, el oro y otros activos refugio perdieron parte de las ganancias acumuladas previamente.

En el mercado cambiario, el índice el dólar estadounidense (DXY) exhibió una elevada volatilidad durante el segundo trimestre de 2026. Durante de gran parte del periodo, el dólar mostró una tendencia de depreciación, influenciada por las expectativas de una política monetaria menos restrictiva por parte de la Reserva Federal y por preocupaciones asociadas a la situación fiscal de Estados Unidos. Sin embargo, hacia finales de junio revirtió parcialmente esta tendencia, apoyado por el tono más restrictivo de la Fed y la revisión al alza de las expectativas de inflación. Este comportamiento contribuyó a una apreciación de las monedas emergentes durante buena parte del período.

Este comportamiento se reflejó con mayor intensidad en América Latina, región que registró el mejor desempeño cambiario entre los mercados emergentes durante el trimestre. En particular, el peso colombiano se destacó al apreciarse 6,82%, cerrando junio en COP 3.443,59 por dólar, favorecido por el fortalecimiento del apetito por riesgo hacia los activos de la región, la recuperación de los precios del petróleo y una mejora en la percepción de los inversionistas frente al país. (Grafica 3)

Si bien en adelante el DXY seguiría encontrando soporte en unos tipos de interés altos y el apetito por activos refugio, los inversionistas seguirán monitoreando de cerca las publicaciones macroeconómicas y la evolución del conflicto en el Medio Oriente con el fin de anticipar un cambio en la tendencia.

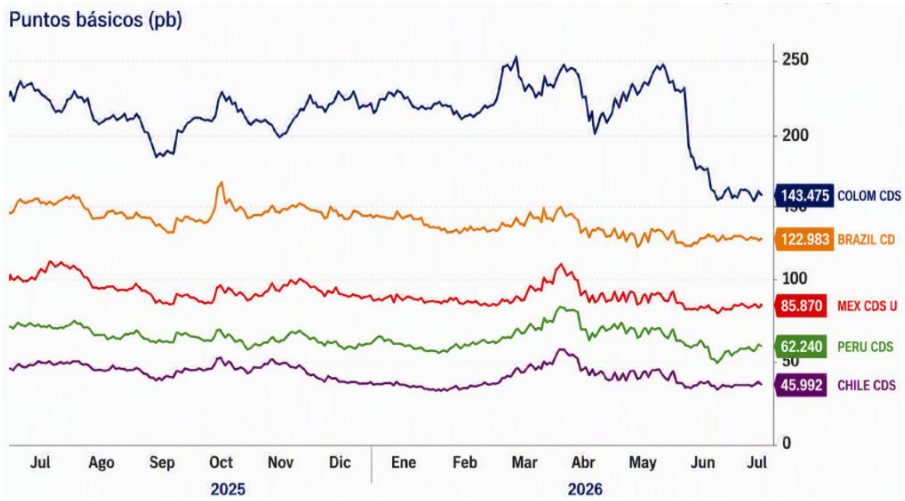
Gráfico 3. Devaluaciones de las Economías Emergentes
Abr-Jun 2026
(variación año corrido)



Fuente: Bloomberg; elaborado por Findeter.

La mejora en las condiciones financieras externas no solo favoreció el comportamiento de las monedas de la región. Los CDS soberanos de cinco años de América Latina registraron una tendencia descendente, reflejando una mejora en la percepción de riesgo de la región durante el segundo trimestre de 2026. Este comportamiento estuvo respaldado por una mejora del apetito global por riesgo, la valorización de la deuda emergente y factores idiosincráticos que fortalecieron la confianza de los inversionistas y favorecieron el ingreso de flujos de capital hacia la región. No obstante, las diferencias en los fundamentales macroeconómicos y fiscales continuaron determinando niveles de riesgo diferenciados al interior de la región. (Gráfico 4).

Gráfico 4. CDS a 5 años en América Latina (2025-2026)



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

En Colombia, los CDS a cinco años registraron una importante corrección a la baja durante el segundo trimestre, favorecidos por una mayor confianza de los inversionistas tras la primera vuelta presidencial y por la valorización de los activos financieros locales. Este comportamiento permitió una reducción significativa de la brecha frente a otras economías de la región. No obstante, el país continuó exhibiendo una percepción de riesgo superior a la de sus principales pares latinoamericanos, en un contexto marcado por la incertidumbre fiscal e institucional.

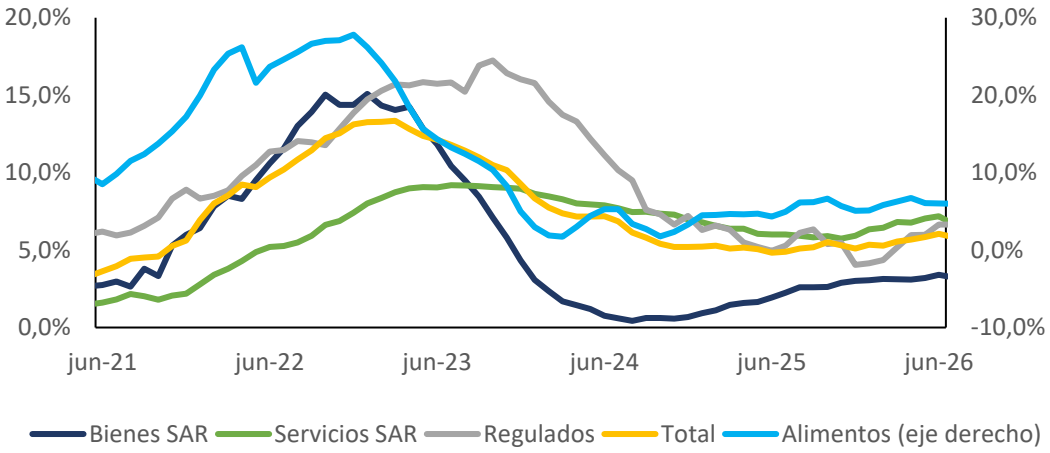
A pesar de la reducción de los CDS, los fundamentos macrofiscales siguieron diferenciando a Colombia del resto de la región. La ampliación de los déficits fiscales, el elevado nivel de endeudamiento público, la suspensión de la regla fiscal, la reciente rebaja de la calificación soberana y la incertidumbre asociada al ciclo electoral mantuvieron presiones sobre los activos colombianos. En sentido contrario, el fortalecimiento de los términos de intercambio derivado de mayores precios del petróleo y la reducción de las primas soberanas en otros mercados emergentes contribuyeron a contener un deterioro adicional de los indicadores de riesgo durante el período.

Contexto local

Inflación

Al cierre del segundo trimestre de 2026 la inflación anual se ubicó en 6,14%, lo que representa un aumento de 1,32 pp frente al mismo periodo del año anterior (4,82%)[3] (Gráfico 6).

Gráfico 6. Inflación total y por subcanastas (2021-2026)



Fuentes: DANE y Banco de la República; elaboración Findeter.

Durante el segundo trimestre de 2026 la inflación en Colombia profundizó su senda ascendente, completando cuatro meses consecutivos de incrementos y superando el 6% anual por primera vez desde julio de 2024. El balance trimestral muestra un tránsito de la inflación anual del 5,68% en abril al 5,84% en mayo y al 6,14% en junio, con variaciones mensuales de 0,78%, 0,47% y 0,39%, respectivamente[4]. Dos de los tres registros superaron las expectativas de la *Encuesta de Analistas Económicos* del Banco de la República[5].

En cuanto a los alimentos, la subcanasta mantuvo un comportamiento volátil, pero con presión al alza en el balance del trimestre, cerrando junio con una variación anual de 6,83%. Tras un abril particularmente presionado (1,51% mensual, con aportes de frutas frescas, carne de res y huevos), en mayo registró su primera caída del año (-0,02%), liderada por la corrección de perecederos como tomate, plátanos, hortalizas y naranjas. Sin embargo, en junio volvió a jalonar el resultado total con una variación de 0,67%, impulsada por papa, carne de res y cebolla. En términos anuales, el dato de junio evidencia que persisten

[3] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2026). *IPC información técnica*. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica [dane.gov.co]
[4] Ibid.
[5] Banco de la República. (s. f.). *Encuestas producidas por el Banco - estadísticas económicas*. https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/encuestas [suameca.ba...rep.gov.co]

incrementos muy elevados en frutas frescas (23,27%) y carne de res (14,27%), parcialmente compensados por reducciones en arroz (-6,82%), tomate (-9,40%) y carne de cerdo (-6,74%)[6].

La inflación de servicios continuó siendo el componente más rígido y explicó buena parte de las presiones del trimestre, especialmente en mayo. El traspaso del aumento del salario mínimo y la indexación a la inflación pasada siguieron reflejándose en arriendos efectivo e imputado, servicios de copropiedad y comidas en establecimientos, rubros que registraron en junio variaciones anuales de 14,50% y 9,75% en los dos últimos casos.

Por su parte, los precios regulados mantuvieron una senda de aceleración durante abril y mayo, con una variación de 0,92% en este último mes, impulsada por los combustibles para vehículos y los servicios públicos de electricidad, gas y agua. En junio el componente redujo su impulso al crecer 0,34% mensual, si bien las tarifas de servicios públicos siguieron siendo la división con mayor contribución al resultado del mes (0,16 pp). El encarecimiento del gas importado y los mayores precios internacionales de la energía habrían actuado como fuente de presión[7].

Finalmente, la inflación de bienes mostró una moderación menos pronunciada que en trimestres previos, con variaciones mensuales de 0,23% en mayo y 0,28% en junio, cifras que reflejan la resiliencia del consumo privado. La apreciación del peso colombiano y la presión a la baja de los vehículos particulares (-1,04% anual) contribuyeron a contener este componente[8].

De forma prospectiva, los analistas que respondieron a la Encuesta del Banco en julio de 2026 esperan que la inflación se ubique en 6,61% al cierre del año, según la mediana del sondeo. Esta cifra implica un ajuste al alza frente a la encuesta de junio (6,48%) y refleja que el dato se mantendría muy por encima del rango meta del Emisor (2%-4%). Para diciembre de 2027 la mediana se sitúa en 4,95%, lo que evidencia una convergencia gradual hacia la meta[9].

Política monetaria

Durante el segundo trimestre de 2026 la Junta Directiva del Banco de la República aumentó en 75 pb su tasa de política monetaria, hasta llevarla al 12,00%[10, 11] (Gráfico 7).

---

[6] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2026). *IPC información técnica*. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica [dane.gov.co]

[7] La República. (2026, 9 de julio). *Colombia importó casi 30% del gas que consumió en la primera mitad del año*. https://www.larepublica.co/economia/colombia-importo-casi-30-del-gas-que-consumio-en-la-primera-mitad-del-ano-4432308

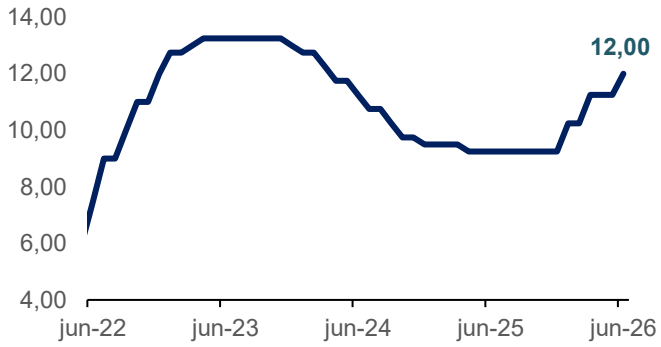
[8] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2026). *IPC información técnica*. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica [dane.gov.co]

[9] Banco de la República. (s. f.). *Encuestas producidas por el Banco - estadísticas económicas*. https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/encuestas [suameca.ba...rep.gov.co]

[10] Banco de la República. (2026, 6 de mayo). *Minutas BanRep: La Junta Directiva del Banco de la República decidió por unanimidad mantener inalterada la tasa de interés de política monetaria en 11,25%*. Banco de la República. https://www.banrep.gov.co/es/noticias/minutas-banrep-abril-2026 [banrep.gov.co]

[11] Banco de la República. (2026, 30 de junio). *La Junta Directiva del Banco de la República decidió por mayoría incrementar en 75 puntos básicos (pbs) la tasa de interés de política monetaria a 12%*. https://www.banrep.gov.co/es/noticias/junta-directiva-junio-2026 [banrep.gov.co]

Gráfico 7. Tasa de Política Monetaria (fecha de decisión) (2022-2026)



Fuente: Banco de la República; elaborado por Findeter.

En sus reuniones de abril y mayo la JDBR mantuvo inalterada la tasa en 11,25%, por debajo de lo previsto por el mercado, que anticipaba incrementos de 50 pb. En la sesión del 30 de junio, en cambio, la Junta decidió por mayoría un incremento de 75 pb —cuatro directores votaron a favor, dos por una reducción de 50 pb y uno por mantenerla inalterada—, una decisión que sorprendió a la mayoría de los analistas y que evidenció el mayor peso otorgado a la aceleración de la inflación y al desanclaje de las expectativas. La Junta destacó, además, el desempeño de la actividad económica: en el primer trimestre de 2026 el PIB creció 2,2% anual, superando el 2,0% del último trimestre de 2025, impulsado por la demanda interna, en un contexto de fortaleza del mercado laboral (desempleo de 8,0% en mayo) y aumentos importantes en los salarios.

De manera prospectiva, la Encuesta de Analistas Económicos del Banco de la República de julio anticipa un nuevo incremento en la reunión del 31 de julio, que llevaría la TPM al 12,50%. Este sería el último ajuste del ciclo de endurecimiento, con la tasa estable en ese nivel hasta el cierre de 2026 y una senda descendente gradual a partir de 2027, hasta ubicarse en 10,75% en diciembre de ese año[12].

Sin embargo, persisten riesgos al alza sobre la inflación que podrían traducirse en un endurecimiento adicional. En el ámbito interno, las presiones continúan reflejando el efecto de la indexación al salario mínimo y a la inflación pasada, junto con la elevada rigidez del componente de servicios y las presiones provenientes de las tarifas de servicios públicos y del mayor costo del gas importado.

La incertidumbre sobre la sostenibilidad fiscal y su interacción con una política monetaria restrictiva se mantiene como un factor relevante, al que se suma la posible materialización de un fenómeno de El Niño fuerte en la segunda mitad del año, según la Oficina Nacional de Administración Oceánica y Atmosférica (NOAA, por sus siglas en inglés) [13].

[12] Banco de la República. (s. f.). *Encuestas producidas por el Banco - estadísticas económicas*. https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/encuestas [suameca.ba...rep.gov.co]
[13] Climate Prediction Center. (2026, 9 de julio). *ENSO diagnostic discussion (Discusión diagnóstica ENSO)*. National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA). https://www.cpc.ncep.noaa.gov/products/analysis_monitoring/enso_advisory/ensodisc_Sp.shtml [cpc.ncep.noaa.gov]

En el frente externo, los riesgos inflacionarios globales se intensificaron por el repunte de los precios de la energía y los fertilizantes, asociado a la prolongación del conflicto en el estrecho de Ormuz y a la persistencia de tensiones geopolíticas en Medio Oriente, cuyo eventual recrudecimiento podría tener repercusiones sobre el crecimiento económico mundial, la inflación y las condiciones financieras internacionales.

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.

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

A 30 de junio de 2026, 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.

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 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 imponibles 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.

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.

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 a 31 de diciembre de 2025.

Cabe señalar que no existen niveles de integración entre los segmentos, las unidades de negocio efectúan actividades separadas, que no generan fijación de precios inter-segmentos. El rendimiento generado por cada segmento se mide sobre la utilidad antes del impuesto sobre la renta.

Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2026 y 2025:

.

	SERVICIOS FINANCIEROS		ASISTENCIA TÉCNICA		TOTAL	
	30 de junio 2026	31 de diciembre 2025	30 de junio 2026	31 de diciembre 2025	30 de junio 2026	31 de diciembre 2025
Activos	17.798.477.903	18.007.312.863	104.136.542	96.273.365	17.902.614.445	18.103.586.228
Pasivos	16.253.613.611	16.390.748.800	34.693.648	29.496.223	16.288.307.259	16.420.245.023

Miles de pesos

Segmento sobre los que debe informarse

ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACION

	SERVICIOS FINANCIEROS		ASISTENCIA TECNICA		TOTAL	
	Por los periodos de seis meses que terminaron					
	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-26	30-jun-25
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	995.459.347	926.321.357	-	-	995.459.347	926.321.357
Utilidad por valoración de inversiones, neto	111.788.275	100.145.491	-	-	111.788.275	100.145.491
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	6.686.895	3.378.944	-	-	6.686.895	3.378.944
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(351.136.319)	(313.442.477)	-	-	(351.136.319)	(313.442.477)
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(768.036.112)	(715.959.262)	-	-	(768.036.112)	(715.959.262)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	221.536.005	243.860.941	-	-	221.536.005	243.860.941
Margen financiero, neto	**216.298.091**	**244.304.994**	**-**	-	**216.298.091**	**244.304.994**
Deterioro para cartera de crédito, neto	(97.209.051)	(158.152.069)	-	-	(97.209.051)	(158.152.069)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	-	(3.098.680)	(2.140.331)	(3.098.680)	(2.140.331)
Margen financiero, después de deterioro, neto	**119.089.040**	**86.152.925**	**(3.098.680)**	**(2.140.331)**	**115.990.360**	**84.012.595**
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	32.971.839	27.594.234	32.971.839	27.594.234
Ingresos por comisiones y otros servicios	272.333	541.939	-	-	272.333	541.939
Gastos por comisiones y otros servicios	(9.338.540)	(6.089.941)	(581.019)	(425.375)	(9.919.559)	(6.515.316)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	**(9.066.207)**	**(5.548.002)**	**32.390.820**	**27.168.858**	**23.324.613**	**21.620.856**
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	11.338.701	30.877.289	-	-	11.338.701	30.877.289
Otros gastos	(166.114.156)	(118.019.625)	(64.335.008)	(50.253.156)	(230.449.164)	(168.272.781)
Otros ingresos, neto	**(154.775.455)**	**(87.142.336)**	**(64.335.008)**	**(50.253.156)**	**(219.110.463)**	**(137.395.492)**
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	**(44.752.622)**	**(6.537.412)**	**(35.042.868)**	**(25.224.628)**	**(79.795.490)**	**(31.762.040)**
Gasto por impuestos a las ganancias	5.951.174	4.018.431	4.659.978	15.505.131	10.611.152	19.523.562
Utilidad del ejercicio	**(38.801.448)**	**(2.518.981)**	**(30.382.890)**	**(9.719.498)**	**(69.184.338)**	**(12.238.478)**

Miles de pesos

Segmento sobre los que debe informarse

ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACION

	SERVICIOS FINANCIEROS		ASISTENCIA TECNICA		TOTAL	
	Por los periodos de tres meses que terminaron					
	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-26	30-jun-25
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	519.001.250	471.909.272	-	-	519.001.250	471.909.272
Utilidad por valoración de inversiones, neto	63.702.298	61.096.011	-	-	63.702.298	61.096.011
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	2.435.461	2.320.725	-	-	2.435.461	2.320.725
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(208.050.936)	(121.931.084)	-	-	(208.050.936)	(121.931.084)
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(397.453.724)	(377.744.918)	-	-	(397.453.724)	(377.744.918)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	152.696.197	84.076.104	-	-	152.696.197	84.076.104
Margen financiero, neto	**132.330.546**	**119.726.109**	**-**	-	**132.330.547**	**119.726.110**
Deterioro para cartera de crédito, neto	(102.683.351)	(146.637.409)	-	-	(102.683.351)	(146.637.409)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	-	(1.025.944)	(369.152)	(1.025.944)	(369.152)
Margen financiero, después de deterioro, neto	**29.647.195**	**(26.911.300)**	**(1.025.944)**	**(369.152)**	**28.621.252**	**(27.280.451)**
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	19.244.445	15.244.969	19.244.445	15.244.969
Ingresos por comisiones y otros servicios	128.916	244.645	-	-	128.916	244.645
Gastos por comisiones y otros servicios	(4.908.437)	(2.966.745)	(320.508)	(240.570)	(5.228.945)	(3.207.315)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	**(4.779.521)**	**(2.722.100)**	**18.923.937**	**15.004.400**	**14.144.416**	**12.282.300**
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	3.376.735	25.088.669	-	-	3.376.735	25.088.669
Otros gastos	(97.472.920)	(58.270.047)	(31.872.005)	(24.291.494)	(129.344.925)	(82.561.541)
Otros ingresos, neto	**(94.096.185)**	**(33.181.378)**	**(31.872.005)**	**(24.291.494)**	**(125.968.190)**	**(57.472.872)**
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	**(69.228.511)**	**(62.814.778)**	**(13.974.012)**	**(9.656.246)**	**(83.202.523)**	**(72.471.024)**
Gasto por impuestos a las ganancias	8.634.139	30.941.642	1.742.830	4.756.526	10.376.969	35.698.168
Utilidad del ejercicio	**(60.594.372)**	**(31.873.136)**	**(12.231.182)**	**(4.899.721)**	**(72.825.554)**	**(36.772.856)**

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.

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	Nivel de jerarquía			Valor razonable	Nivel de jerarquía		
	30 de junio de 2026	1	2	3	31 de diciembre de 2025	1	2	3
Inversiones Negociables								
Títulos de deuda otras entidades financieras	122.293.465	-	122.293.465	-	154.458.980	-	154.458.980	-
Títulos de deuda de Gobierno	361.963.125	361.963.125	-	-	270.031.952	270.031.952	-	-
Fondo de Capital Privado- Ashmore	35.339.047	-	-	35.339.047	33.977.607	-	-	33.977.607
Fondos de Inversión Colectiva	23.070.945	-	23.070.945	-	22.083.096	-	22.083.096	-
Disponibles para la venta					0			
Títulos de deuda de Gobierno	63.077.324	63.077.324	-	-	60.589.511	60.589.511	-	-
Acciones FNG	49.842.891	-	-	49.842.891	50.622.063	-	-	50.622.063
Forward de moneda	84.958	-	84.958	-	6.404.757	-	6.404.757	-
Total de Inversiones	**655.671.755**	**425.040.449**	**145.449.368**	**85.181.938**	**598.167.966**	**330.621.463**	**182.946.833**	**84.599.670**
Pasivos								
Forward de moneda	264.508.293	-	264.508.293	-	168.224.118	-	168.224.118	-
Garantías Financieras	3.755.778	-	-	3.755.778	3.901.822	-	-	3.901.822
Total pasivos	**268.264.071**	**-**	**264.508.293**	**3.755.778**	**172.125.940**	**-**	**168.224.118**	**3.901.822**

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 80 meses, así como el Valor en riesgo para cada uno de los meses y reportado a la SFC, dando los siguientes resultados:

Cifras en miles de pesos

Año	Mes	Valor Posición	Var max	Desviación Standard
2019	Noviembre	52.416.386	7.705.209	2.628.934.716.424.120
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	9.126.907.837.387.330
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	9.308.078.230.465.830
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	9.133.846.289.470.680
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	8.803.968.363.207.920
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	8.142.651.926.154.460
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	8.318.576.043.626.350
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	1.366.185.656.521.730
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	4.191.866.946.708.560
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	4.731.372.981.697.050
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	5.891.896.159.337.510
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	5.496.857.725.890.590
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	5.891.753.433.619.000
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	10.564.227.272.053
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	10.564.227.272.053
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	48.650.576.951.950
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	90.778.637.429.255
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	130.674.834.134.695
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	202.548.557.115.338
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	302.868.925.574.427
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	346.370.511.643.381
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	437.529.881.195.882
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	318.670.966.914.585
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	325.727.718.970.327
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	474.125.667.825.043
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	206.602.399.634.356
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	293.487.143.043.430
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	279.652.529.439.644
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	431.955.242.398.277
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	586.004.471.402.334
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	784.774.100.922.870
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	993.117.891.903.783
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	1.173.622.648.571.580
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	1.402.356.862.642.500
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	1.698.821.035.637.860
2022	Octubre	44.352.250	6.519.781	190.070.628.952.986
2022	Noviembre	44.994.773	6.614.232	281.347.381.769.734
2022	Diciembre	43.123.227	6.339.114	65.180.450.817.240
2023	Enero	43.871.658	6.449.134	133.461.573.501.686
2023	Febrero	44.898.343	6.600.056	266.510.602.563.038

Año	Mes	Valor Posición	Var max	Desviación Standard
2023	Marzo	42.573.454	6.258.298	30.446.039.387.014
2023	Abril	42.845.164	6.298.239	45.979.948.183.601
2023	Mayo	36.463.744	5.360.170	523.654.064.855.656
2023	Junio	36.973.313	5.435.077	420.854.303.188.015
2023	Julio	37.399.458	5.497.720	343.500.841.682.889
2023	Agosto	37.708.531	5.543.154	292.308.579.469.760
2023	Septiembre	33.836.128	4.973.911	1.231.875.594.061.880
2023	Octubre	29.234.786	4.297.513	3.190.854.475.047.630
2023	Noviembre	29.486.100	4.334.457	3.060.236.103.407.720
2023	Diciembre	29.371.399	4.317.596	3.119.512.125.026.550
2024	Enero	29.544.725	4.343.075	3.030.159.123.618.190
2024	Febrero	29.734.245	4.370.934	2.933.943.575.489.340
2024	Marzo	29.943.226	4.401.654	2.829.647.223.109.890
2024	Abril	31.212.129	4.588.183	2.236.899.693.338.320
2024	Mayo	31.407.811	4.616.948	2.151.682.827.703.180
2024	Junio	30.246.465	4.446.230	2.681.666.379.305.590
2024	Julio	30.463.286	4.478.103	2.578.293.990.496.860
2024	Agosto	30.668.360	4.508.249	2.482.392.025.114.010
2024	Septiembre	30.846.202	4.534.392	2.400.696.520.288.840
2024	Octubre	30.997.624	4.556.651	2.332.214.672.207.250
2024	Noviembre	31.175.477	4.582.795	2.253.044.932.708.870
2024	Diciembre	32.146.059	4.725.471	1.845.085.025.988.300
2025	Enero	32.342.530	4.754.352	1.767.458.348.699.640
2025	Febrero	32.519.166	4.780.317	1.699.092.342.528.970
2025	Marzo	32.719.494	4.809.766	1.623.188.402.630.210
2025	Abril	32.637.705	4.797.743	1.653.968.739.385.990
2025	Mayo	32.814.957	4.823.799	1.587.628.070.360.710
2025	Junio	33.030.158	4.855.433	1.508.908.855.706.600
2025	Julio	33.030.158	4.855.433	1.508.908.855.706.600
2025	Agosto	33.229.635	4.884.756	1.437.729.089.108.070
2025	Septiembre	33.455.361	4.917.938	1.359.256.993.769.930
2025	Octubre	34.127.888	5.016.800	1.138.510.888.515.270
2025	Noviembre	34.352.511	5.049.819	1.069.136.701.493.670
2025	Diciembre	33.977.607	4.994.708	1.186.142.103.310.190
2026	Enero	34.202.855	5.027.820	1.115.115.117.411.740
2026	Febrero	34.423.204	5.060.211	1.047.754.414.203.900
2026	Marzo	34.649.586	5.093.489	980.734.932.314.525
2026	Abril	34.872.680	5.126.284	916.855.785.328.998
2026	Mayo	35.111.700	5.161.420	850.803.032.632.677
2026	Junio	35.339.047	5.194.840	790.267.337.631.337
	Promedio	**41.386.461**	**6.083.810**	**1.413.220**

Desviación estándar: 1.422.137

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 $ 1.422.137, 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) =

-6.083.810 – 1.422.137 = -7.505.947

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 y crédito directo para el mes final del calculó junio de 2026, 15.49% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de $6.410.762

Findeter al 30 de julio de 2026, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por $ 35.339.047 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 junio de 2026	$ 35.339.047
31 de diciembre de 2025	$ 33.977.607
Variación	**$ 1.361.440**

A 30 de junio de 2026, el Fondo de Capital Privado generó una utilidad neta por valoración de $1.361.440.

Fondo de Capital Privado Ashmore	**30 de junio de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Ingreso por Valoración	$ 1.595.259	$ 4.177.485
Gasto por Valoración	233.819	2.345.937
Neto Valoración	**$ 1.361.440**	**$ 1.831.548**

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	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:

	FCP-I se realiza a través de las metodologías Flujo de Caja descontados y Avaluó 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 30 de junio de 2026 frente a 31 de diciembre de 2025.

9.2 Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:

Al 30 de junio de 2026, existen activos o pasivos valorados a valor razonable determinados sobre bases no recurrentes.

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

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

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

- **Proyección de flujos**

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

- **Determinación de la tasa de descuento**

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

- **Cálculo de la duración.**

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

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

		30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025		Jerarquía Nivel
		Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos						
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	$	15.121.521.855	14.744.648.202	14.710.091.807	14.460.375.143	3
Activos financieros de inversión *		-	-	-	-	3
Total activos financieros		**15.121.521.855**	**14.744.648.202**	**14.710.091.807**	**14.460.375.143**	
Pasivos						
Certificados de Depósito a Término		12.904.067.203	13.095.767.103	12.497.131.953	12.574.756.781	3
Títulos de inversión en circulación		28.628	0	268.043.425	260.246.836	3
Obligaciones financieras		3.054.095.480	2.846.652.051	3.415.385.230	3.206.754.671	3
Total pasivos	$	**15.958.191.311**	**15.942.419.154**	**16.180.560.608**	**16.041.758.288**	

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

10. Efectivo y equivalentes de efectivo

El siguiente cuadro corresponde a las calificaciones Bancarias, de las entidades financieras donde Findeter posee el saldo del efectivo y sus equivalentes, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

Banco	Calificación de riesgo	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Banco de Bogotá S.A.	AAA	$ 645.577	$ 9.068.902
Banco Popular S.A.	AAA	998.461	1.402.109
Bancolombia S.A.	BB+	128.879.852	16.040.029
Banco GNB Sudameris	AA+	548.877	2.363.474
BBVA Colombia S.A.	AAA	16.606.006	580.438.712
Banco Santander S.A.	AAA	302.718	30.921
Banco Itaú S.A.	AAA	3.276.121	3.131.626
Banco de occidente S.A.	AAA	80.205	333.130
Davivienda S.A.	BB+	534.884.946	615.812.866
Banco Caja Social S.A.	AAA	2.777.508	4.299.913
Banco AV Villas S.A.	AAA	1.240.675	30.384.092
Banco Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	231.290	223.485
Corficolombiana S.A.	AAA	271.134.064	561.360.388
Bancoomeva	AA-	15.239.288	15.472.701
Banco de la República	Riesgo País	57.546.417	61.423.329
Bancos moneda extranjera	BB+	188.810	162.655
Caja menor	Sin calificación	30.818	38.435
Interbancarios (1)	AAA	473.510.980	325.129.357
Efectivo Restringido (2)	AAA	934.921	7.669.684
		1.509.057.534	**$ 2.234.785.808**

No existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, excepto por la pignoración sobre los recursos del Banco de la República por $57.546.417. Ver Nota 28 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones; no obstante, no existe restricción sobre su uso.

La variación se encuentra dentro de los parámetros esperados para la operación normal de la Entidad. Este comportamiento es consistente con la dinámica propia de la gestión del efectivo y el desarrollo habitual de sus actividades como, por ejemplo. (Desembolsos de cartera, pago servicio de la deuda, constitución de inversiones, etc.).

(1) A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por $473.510.980 y $325.129.357 respectivamente, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

Información a 31 de junio de 2026

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	10.54%	112.824.354	01/07/2026	AAA	Fitch Ratings Colombia
GM Financial	10.54%	10.002.927	01/07/2026	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.

Banco de Bogotá	10.52%	180.420.640	01/07/2026	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
Citibank Colombia	10.52%	170.263.058	01/07/2026	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.-Fitch Ratings Colombia
	Total	**473.510.980**			

Información a 31 de diciembre de 2025

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	8.75%	44.607.517	2/01/2026	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
BANCO CORP	8.64%	120.172.720	8/01/2026	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
CITIBANK C	8.73%	160.349.120	8/01/2026	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
	Total	**325.129.357**			

(2) Corresponde a los saldos de efectivo al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, registrados en el Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por $725.852 y $ 7.467.241, y Fondo de Pre- inversión por $209.069 y $202.443 respectivamente.

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

11. Activos financieros de inversión y derivados

La siguiente tabla muestra los saldos y las calificaciones de las contrapartes de los títulos que componen el portafolio de Findeter, con corte a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Emisor	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025	Calificación
Banco CorpBanca	-	5.006.100	AAA
Banco de Bogotá	22.975.115	42.580.216	AAA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	20.580.229	20.823.990	AAA
Banco Popular	29.815.580	27.657.025	AAA
Banco Davivienda	15.581.600	18.741.738	AAA
Banco de Occidente	-	11.980.801	AAA
Corficolombiana S.A.	25.425.000	19.941.565	AAA
Bancolombia S.A.	-	3.993.694	AAA
Ministerio de Hacienda Y Crédito Público	425.040.449	330.621.463	Riesgo País
Fondo de Inversión Colectiva Fiduprevisora	23.070.945	22.083.096	AAA
FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1	35.339.047	33.977.607	No registra
Enertolima S.A. E.S.P.	100	100	No registra
Fondo Nacional de Garantías S. A	41.307.995	42.455.213	AAA
Ecopetrol	100	100	BB+
Scotiabank Colpatria	7.932.720	10.138.608	AAA
Banco Itaú	68.179	-	AAA
Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.	8.534.696	8.166.650	No registra
	655.671.755	**598.167.966**	

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

El portafolio de inversiones de Findeter, se clasifica en:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Inversiones Negociables	542.666.583	480.551.635
Inversiones al Vencimiento	-	-
Inversiones Disponibles para la venta	112.920.215	111.211.574
Instrumentos derivados	84.957	6.404.757
	655.671.755	**598.167.966**

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

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

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

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Préstamos ordinarios	$ 10.719.200.100	$ 10.384.305.387
Préstamos Crédito Directo	4.016.153.390	4.004.261.579
Cartera vivienda (empleados y exempleados)	153.737.855	145.437.338
Cartera consumo (empleados y exempleados)	10.916.186	11.198.197
Cuentas por cobrar intereses	659.668.112	505.830.313
Subtotal	**$ 15.559.675.643**	**$ 15.051.032.814**
Deterioro (1)	(438.153.788)	(340.941.007)
Total	**$ 15.121.521.855**	**$ 14.710.091.807**

A junio de 2026

Modalidad	Capital	Intereses	Total
Comercial Redescuento	$ 10.719.200.100	590.341.433	11.309.541.533
Comercial Crédito Directo	4.016.153.390	68.974.555	4.085.127.945
Consumo	10.916.186	51.774	10.967.960
Vivienda	153.737.856	300.349	154.038.205
	14.900.007.532	**659.668.111**	**15.559.675.643**
Provisión Comercial Redescuento	(78.474.261)	(729.557)	(79.203.818)
Provisión Comercial Crédito Directo	(334.186.603)	(19.961.065)	(354.147.668)
Provisión Consumo	(315.806)	(29.188)	(344.994)

Provisión Vivienda		(4.382.799)	(74.509)	(4.457.308)
Provisión		**(417.359.469)**	**(20.794.319)**	**(438.153.788)**
	$	**14.482.648.063**	**638.873.792**	**15.121.521.855**

A diciembre de 2025

Modalidad	Capital	Intereses	Total
Comercial Redescuento	10.384.305.387	444.724.620	10.829.030.007
Comercial Crédito Directo	4.004.261.579	60.794.766	4.065.056.345
Consumo	11.198.197	50.504	11.248.701
Vivienda	145.437.338	260.423	145.697.761
	14.545.202.501	**505.830.313**	**15.051.032.814**
Provisión Comercial Redescuento	(86.500.237)	(685.033)	(87.185.270)
Provisión Comercial Crédito Directo	(235.834.459)	(13.095.554)	(248.930.013)
Provisión Consumo	(316.129)	(29.046)	(345.175)
Provisión Vivienda	(4.404.755)	(75.794)	(4.480.549)
Provisión	**(327.055.580)**	**(13.885.427)**	**(340.941.007)**
	14.218.146.921	**491.944.886**	**14.710.091.807**

La variación del **0,3%** en la Cartera de Crédito Directo se encuentra dentro de los parámetros esperados para la operación normal de la Entidad. Este comportamiento es consistente con la dinámica propia de la gestión crediticia y el desarrollo habitual de sus actividades. Asimismo, no representa una desviación significativa frente a los niveles históricos observados. La variación responde a movimientos operativos propios del negocio y a la naturaleza de la cartera administrada. En consecuencia, su comportamiento se considera razonable y acorde con el objeto social de la Entidad.

(1) Corresponde al reconocimiento del deterioro de cartera asociado a los créditos clasificados en categoría D. Dentro de esta categoría se encuentran los créditos otorgados en el marco del Decreto 1637 de 2023, bajo la modalidad de crédito directo con tasa compensada, destinados a proveer recursos de capital de trabajo y/o liquidez a las empresas distribuidoras y comercializadoras de energía eléctrica de naturaleza oficial, mixta y/o privada que se acogieron a la Opción Tarifaria Regulatoria establecida por la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG).

Entre los beneficiarios de esta línea de crédito se encuentra AIR-E S.A.S. E.S.P., empresa a la cual se le desembolsó un crédito por $205.250.000, con un plazo de 10 años, pagos mensuales y un período de gracia de un año. Adicionalmente, se otorgaron dos créditos bajo la línea denominada **"Condiciones especiales para empresas de distribución y comercialización de energía eléctrica que hayan aplicado a la Opción Tarifaria Regulatoria establecida por la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG)"**, por $48.000.000 y $74.750.000, respectivamente, cada uno con un plazo de 10 años, pagos mensuales y un período de gracia de un año.

En septiembre de 2024, **AIR-E S.A.S. E.S.P.** fue intervenida por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. A partir de ese momento, Findeter inició un proceso de articulación y acercamiento con la empresa intervenida, la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Ministerio de Minas y Energía y el Grupo Bicentenario, con el propósito de evaluar alternativas y alcanzar acuerdos orientados a la normalización y pago de las obligaciones financieras vigentes.

Mensualmente Findeter remite comunicaciones de seguimiento al avance del proceso de Intervención a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios y a AIR-E, así como también todas las semanas se remite correos al deudor de recordatorios de la deuda y notificación de altura de mora. A 30 de junio de 2026, Findeter mantiene en "D" a la compañía **AIR-E S.A.S. E.S.P**, acorde con la definición establecida en el Anexo 1 del Capítulo 1 de la parte 1 de la Circular Básica Financiera 004 de

2026 de la Superfinanciera y los factores de riesgo identificados, con un nivel de provisiones por $286.566.643, equivalente al 81.78% sobre la exposición crediticia.

Con corte a junio de 2026, **AIR-E S.A.S. E.S.P**. registra una mora de 605 días en dos de sus obligaciones y de 448 días en la obligación restante, situación por la cual el cliente se encuentra calificado en estado de Incumplimiento, de acuerdo con los criterios establecidos en el Modelo de Referencia Comercial y Consumo.

Entre marzo y abril de 2025, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) realizó una visita de inspección in situ a Findeter con el fin de evaluar, entre otros aspectos, la gestión y seguimiento de esta exposición crediticia. Como resultado de la visita y de las comunicaciones posteriores sostenidas con el ente de supervisión durante 2025, la SFC no formuló observaciones ni requerimientos adicionales sobre el tratamiento otorgado a esta cartera.

No obstante, la Superintendencia mantiene un seguimiento permanente sobre la situación del cliente y la evolución de sus obligaciones financieras, por lo que Findeter debe informar oportunamente cualquier novedad relevante relacionada con **AIR-E S.A.S. E.S.P**. y su cartera.

El pasado 21 de enero se recibió comunicación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), relacionada con este mismo proceso de inspección IN SITU solicitando, una vez culminado el primer trimestre del 2026, la actualización del análisis los factores de riesgo asociados al Incumplimiento de AIR-E e informar a la SFC sobre cualquier cambio en la situación actual de AIR-E. La respuesta a esta comunicación conforme al plazo indicado por el regulador fue remitida el pasado 20 de abril, a la fecha no se ha recibido respuesta por parte de la SFC respecto de esta comunicación.

Conforme a lo informado a la Superintendencia Financiera Findeter, al corte de 30 abril de 2026 se incrementó el nivel de las provisiones del cliente, en virtud que para esta fecha la entidad alcanzo los 360 días calificado en incumplimiento generando el cambio en la pérdida dado el incumplimiento asociado a las obligaciones de 50% a 80%.

Por otra parte, al corte del 30 de junio de 2026, el **Municipio de Sincelejo** mantiene siete operaciones de crédito vigentes con Findeter, siendo la más reciente desembolsada en diciembre de 2024. El valor acumulado de los desembolsos asciende a $44.498.873.

El municipio se encuentra acogido a un Acuerdo de Reestructuración de Pasivos en el marco de la Ley 550 de 1999; sin embargo, las obligaciones con Findeter no hacen parte de dicho acuerdo, toda vez que fueron contraídas con posterioridad a su suscripción. Como respaldo de estas operaciones, Findeter cuenta con la pignoración de los Ingresos Corrientes de Libre Destinación (ICLD) provenientes de las diferentes rentas del municipio, así como de los recursos del Sistema General de Participaciones – Propósito General de Libre Inversión.

Desde mayo de 2025, el municipio ha presentado incumplimientos en el pago de sus obligaciones, aunque ha realizado abonos de manera intermitente. Al 30 de junio de 2026, la exposición total de Findeter con este deudor, incluyendo capital e intereses, asciende a $46.684.252. De las siete operaciones vigentes, seis registran una mora de 234 días y la restante una mora de 326 días.

Con el propósito de lograr la normalización de las obligaciones, Findeter ha adelantado diversas gestiones y mesas de trabajo con las autoridades municipales, orientadas a evaluar alternativas de pago y fortalecer el cumplimiento de los compromisos financieros adquiridos.

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

Saldo al 31 de diciembre de 2025	**340.941.007**
Cargos seguros PPI 2025	**3.730**
Recuperaciones Capital	(16.139.469)
Cargos Capital	106.425.870
Recuperaciones Intereses	(394.756)
Cargos Intereses	7.317.406
Saldo al 30 de junio de 2026	**438.153.788**
Neto deterioro cartera al 30 de junio de 2026	**97.209.051**

El deterioro de la cartera reflejado al 30 de junio obedece principalmente a la variación de la cartera neta, y en consecuencia el aumento de las provisiones.

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

Las cuentas por cobrar a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 eran, $118.331.365 y $252.447.713 respectivamente, para una disminución de$ 134.116.348, dada por lo siguiente: **i)** reclasificación de la partida del saldo a favor a 2024 por 139.431.526, del concepto de Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar neto, al concepto de Activo por impuesto corriente.

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

	Saldo 31 de diciembre 2024	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 30 de junio de 2025	Saldo a 31 de diciembre 2025	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 30 de junio de 2026
Otros	$ 62.919	(59.931)	-	2.988	$ 5.355	(626)	-	4.729
Asistencia técnica	2.784.032	-	2.140.331	4.924.363	4.671.092	-	3.098.680	7.769.772
	$2.846.951	**-$ 59.931**	**$2.140.331**	**$4.927.351**	**$ 4.676.447**	**-$ 626**	**$3.098.680**	**$7.774.501**
Neto Deterioro				**$2.080.400**				**$3.098.054**

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 seis meses terminado al 30 de junio de 2026 fue de **44.36%** (Periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2026, fue de **49.26%**).

El impuesto se liquida sobre las operaciones acumuladas desde el 1 de enero del año a la fecha de corte del presente informe, así las cosas, el resultado contable antes de impuestos acumulado de FINDETER, es de: **$ (79.805)**; una vez depuradas la base de liquidación para el impuesto de renta,

arroja como resultado una renta líquida gravable de **($ 185.172)**, lo que implica un impuesto corriente de cero dado que se configura una pérdida fiscal.

Como se puede observar en el indicador la variación de un periodo comparado con el mismo periodo del año anterior teniendo en cuenta que la tasa nominal del impuesto a las ganancias incluida la sobretasa tuvo una variación del -4.9%, fundamentalmente por lo siguiente:

- En la vigencia por el mismo periodo en el año 2025, la renta liquida estimada fue de $ 61.901 millones determinando un impuesto corriente de $ 27.760 millones.

- En tanto para el año 2026 con corte a junio se estima una pérdida fiscal de $ (79.805) millones, lo cual no dio lugar a impuesto corriente.

- Simetría movimiento diferencias temporarias conciliadas con el corriente 116.7% y la variación de la pérdida fiscal del -113.8%, generando una variación neta del 5.1%.

- Los gastos no deducibles tuvieron una variación de 9.9%

Saldo activo por Impuesto Corriente

	30 de junio 2026
Saldo a favor a dic. 31 de 2025	271.677.297
(+) Retenciones en la fuente practicadas del periodo 2026	41.413.275
Saldo Activo	**313.090.572**

Saldo Neto por impuesto Diferido.

Con	31 de diciembre 2025	P&G	ORI	30 de junio 2026
DTA	156.765.145	12.287.742	(407.835)	168.645.052
DTL	(26.309.634)	(1.676.590)	172.083	(27.814.141)
Neto	**130.455.511**	**10.611.152**	**(235.752)**	**140.830.911**

15. Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de propiedad y equipo:

	31 diciembre de 2025	Adiciones	Bajas	Depreciación	Depreciación Bajas	30 de junio de 2026
Terrenos (revaluado)	8.721.075	-	-	-	-	8.721.075
Edificios y construcciones (revaluado)	25.398.818	-	-	- (152.780)	-	25.246.038
Muebles, enseres y equipo de oficina	313.048	241.125	(29.461)	(41.084)	24.031	507.659
Equipo informático	361.670	4.522	-	(103.662)	-	262.530

34.794.611	**245.647**	**(29.461)**	**(297.526)**	**24.031**	**34.737.302**

	31 diciembre de 2024	Adiciones	Depreciación	30 de junio de 2025
Terrenos (revaluado)	8.721.075	-	-	8.721.075
Edificios y construcciones (revaluado)	25.751.362	-	(128.757)	25.622.605
Muebles, enseres y equipo de oficina	171.049	8.037	(23.300)	155.786
Vehículos	167	-	(143)	24
Equipo informático	373.185	-	(139.890)	233.295
	35.016.838	**8.037**	**(292.090)**	**34.732.785**

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 2026 con corte al 30 de junio, derivada de la aplicación de NIIF 16:

Movimiento del Activo por derecho de uso	30 de junio de 2026	31 diciembre de 2025
Saldo Act por derecho de uso -Edificios a 31 dic. Anterior	756.444	1.932.707
Ajuste o Adicción recálculo der. de Uso en la vigencia	-	74.631
Depreciación lineal derecho de uso en la vigencia	(648.381)	(1.250.894)
Saldo Derecho de uso	**108.063**	**756.444**

Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	30 de junio de 2026	31 diciembre de 2025
Pasivos por arrendamiento a 31 dic. Anterior	837.508	1.990.446
Ajuste recálculo Pasivo Arrendamientos de la vigencia	-	74.631
Pagos de Capital Pasivo en la vigencia	(713.651)	(1.227.569)
Saldo Pasivo por arrendamiento	**123.857**	**837.508**

17. Activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles, al 30 de junio de 2026 y 2025:

	31 de diciembre de 2025	Adquisición/ Adiciones	Amortización	30 de junio de 2026
Programas y aplicaciones informáticas	$ 8.292.303	933.834	(2.808.928)	$ 6.417.209
Activo intangible Neto	**$ 8.292.303**	**933.834**	**(2.808.928)**	**$ 6.417.209**

	31 de diciembre de 2024	Adquisición/ Adiciones	Amortización	30 de junio de 2025
Programas y aplicaciones informáticas	$ 1.846.222	3.655.911	(1.644.206)	$ 3.857.927
Activo intangible Neto	**$ 1.846.222**	**3.655.911**	**(1.644.206)**	**$ 3.857.927**

18. Otros activos, neto

El siguiente es el detalle de otros activos, al 30 de junio de 2026 y 2025:

	31 de diciembre de 2025	Adquisición/ Adiciones	Amortización	30 de junio de 2026
Seguros	$ 1.007.791	2.236.055	(1.498.977)	$ 1.744.869
Otros	2.100	-	-	2.100
Otros Activos Neto	**$ 1.009.891**	**2.236.055**	**(1.498.977)**	**$ 1.746.969**

	31 de diciembre de 2024	Adquisición/ Adiciones	Amortización	30 de junio de 2025
Seguros	$ 3.355.797	1.177.602	(2.167.369)	$ 2.366.030
Otros	2.100	-	-	2.100
Otros Activos Neto	**$ 3.357.897**	**1.177.602**	**(2.167.369)**	**$ 2.368.130**

19. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	31 de diciembre de 2025	Recuperaciones	30 de junio de 2026
Reserva técnica FNG (1)	$ 277.162	(235.713)	$ 41.449
Reserva Bonos de Agua (2)	3.624.660	89.669	3.714.329
	$ 3.901.822	**(146.044)**	**$ 3.755.778**

	31 de diciembre de 2024	Recuperaciones	30 de junio de 2025
Reserva técnica FNG	$ 3.636.453	(2.804.457)	$ 831.996

Reserva Bonos de Agua	23.812.393	(19.365.414)	4.446.979
	$ 27.448.846	**(22.169.871)**	**$ 5.278.975**

(1) El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de $235.713, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas establecidos en Fondo.

(2) El valor de la reserva asociada a la garantía otorgada por la Financiera de Desarrollo Territorial FINDETER s.a. para amparar exclusivamente el pago de capital e intereses de los créditos otorgados por las Entidades Prestamistas (Intermediarios Financieros) al Fideicomiso Crédito ET - AGUA, presentó aumento por $89.669, de acuerdo con el análisis de perdida esperada conforme los factores de riesgo identificados y analizados dentro de la estructura, el factor de riesgo que aportó al crecimiento de la reserva para este periodo fue la variación de la asignación del Sistema General de Participaciones de Agua Potable y Saneamiento Básico. La garantía otorgada tiene vencimiento en julio de 2028.

20. Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones por procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones:

Saldo al 31 de diciembre de 2025	**853.048**
Provisiones nuevas (1)	73.418
Saldo al 30 de junio de 2026	**926.466**

(1) Al cierre del periodo existen 166 procesos en contra de Findeter de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, 3 procesos se encuentran provisionados que se puedan calificar según NIC 37 como probable.

Al 30 de junio de 2026, 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:

	30 de junio de 2026	**31 diciembre de 2025**
Número de acciones suscritas y pagadas	13.709.705	13.709.705
Capital suscrito y pagado	$ 1.370.970.500	$ 1.370.970.500
Dividendos decretados	1.531	1.531
	$ **1.370.972.031**	$ **1.370.972.031**

Al cierre del mes de mayo de 2026, se dio cumplimiento al proyecto de aplicación de excedentes financieros aprobado por la Asamblea General de Accionistas el pasado 25 de marzo de 2026, así:

De las utilidades del 2025 por 47.345.396 se constituyó la Reserva Legal por (4.734.540), se adiciono el saldo de las reservas ocasionales por 90.582.002, quedando a disposición de la Asamblea General de Accionistas un total de utilidades de 133.192.858, de los cuales se constituyeron las siguientes Reservas Ocasionales; Subsidio Operaciones de Crédito Usos Autorizados por 59.577.822, Fondo Transformando Regiones 53.615.036 y Fondo Findeter Atención de Emergencias por 20.000.000.

APLICACIÓN DE EXCEDENTES FINANCIEROS AÑO 2025	
CONCEPTO	**($)**
TOTAL UTILIDAD LIQUIDA DEL EJERCICIO.	**47.345.396**
PROYECTO DE APLICACIÓN:	
1.Reserva legal.	(4.734.540)
SALDO DE UTILIDADES DE 2025 POR ASIGNAR	**42.610.856**
II. RESERVAS OCASIONALES	
(Según Código de Comercio es potestad de la Asamblea reasignar las reservas ocasionales ya constituidas)	
RESERVAS OCASIONALES COMPROMETIDAS	
1) Utilidades Comprometidas años anteriores.	34.117
2) Utilidades 2019 Pre-Inversión	108.433
3) Fondo Para La Inclusión Financiera	20.000.000
4) Fondo Transformando Regiones	70.439.452
SALDO DE RESERVAS OCASIONALES AL 2025	90.582.002
UTILIDADES A DISPOSICIÓN DE LA ASAMBLEA	**133.192.858**
III. PROPUESTA ASAMBLEA	
Se recomienda a la Asamblea General de Accionistas de:	
1) Reserva ocasional Subsidio Operaciones de Crédito Usos Autorizados	59.577.822
2) Reserva ocasional Fondo Transformando Regiones	53.615.036
3) Asignación de Reserva Ocasional Para el Fondo Findeter Atención de Emergencias	20.000.000
DIVIDENDOS DECRETADOS	**0**

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

22. Otros resultados integrales- ORI

Los otros resultados integrales al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 corresponden a $22.930.765 y $22.780.448, respectivamente, presentando una variación de $150.317, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por $386.072, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por ($235.755).

23. Ingresos de cartera

Al 30 de junio de 2026 y 2025, los saldos de ingresos derivados de la cartera de crédito eran $995.459.347 y $926.321.357 respectivamente, presentando un aumento de $69.137.991, generados principalmente por el aumento de 217 puntos básicos de la tasa de interés de cartera, que para junio de 2026 y 2025 eran del 15.66% y 13.49% respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2026 y 2025 el saldo de la valoración de inversiones era de $118.475.170 y $103.524.435 respectivamente, presentando un aumento en la utilidad neta por valoración de $14.950.735, originado por la utilidad neta en la valoración de los instrumentos de deuda, dividendos del FNG e inversiones al vencimiento.

25. Gastos operacionales intereses

25.1 Intereses certificado de depósito a término

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el saldo de los intereses de certificado de depósitos a término era $696.029.293 y $631.828.254 respectivamente, los cuales presentan un aumento de $64.201.039, generados principalmente por la variación de las tasas de interés.

25-2 Intereses obligaciones financieras

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el saldo de los intereses de las obligaciones financieras era de $62.034.789 y $73.473.723, presentando una disminución de $11.438.934, generados principalmente en la variación de las tasas de los créditos vigentes, así como el movimiento de la TRM.

26. Ingresos de asistencia técnica, comisiones y otros servicios

Al 30 de junio de 2026 y 2025, los ingresos reconocidos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron un incremento de $5.107.999, pasando de $28.136.173 a $33.244.172, producto de los mayores ingresos generados en las gerencias de Medio Ambiente e infraestructura, los cuales se detallan a continuación de acuerdo con el servicio prestado:

Asistencia Técnica	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Desarrollo Territorial-Vivienda	$ 3.497.948	$ 3.528.129
Medio Ambiente -Aguas	9.252.524	4.869.736
Infraestructura	14.490.816	11.835.424
Transporte y Movilidad	5.730.551	7.360.945
	$ 32.971.839	**$ 27.594.234**

Comisiones y Otros Servicios	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Garantías Bonos de agua	$ 271.305	$ 524.909
Comisiones Fondo Nacional de Garantías	-	646
Comisiones Disponibilidad	1.028	14.401
Comisión Insfopal	-	1.983

$ 272.333	**$ 541.939**
$ 33.244.172	**$ 28.136.173**

27. Otros ingresos y otros gastos

Al 30 de junio de 2026 y 2025, los otros ingresos registraron un saldo por $11.338.701 y $30.877.289, respectivamente estos presentan una disminución de ($19.538.588) frente al año anterior, explicado por la disminución en la recuperación de la reserva de bonos de agua ($15.000 buenaventura), la recuperación de reservas del FNG y la amortización del beneficio a empleados de cartera, entre otros.

Los otros gastos, presentaron un incremento de $62.176.384, generado principalmente por la variación de los siguientes rubros: gastos de personal por $22.244.530, generado por el aumento salarial del 24.7%, Impuestos de industria y comercio por $1.178.489 y Gravamen a los Movimientos Financieros por $7.404.471, el impuesto al patrimonio por $22.526.682 y el gasto de otros impuestos (IVA, impoconsumo y predial) por $499.688, así como el aumento de servicios profesionales y asesorías derivados de la ejecución de nuevos proyectos y demás gastos por $4.900.046, el aumento de mantenimientos y reparaciones por $2.799.545, arrendamientos por $1.747.130, amortizaciones por $1.164.722, así como la variación por ($2.288.919) en otros gastos como (Contribuciones afiliaciones, Fondo transformando regiones, seguros, gastos de viaje).

28. Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias corresponden a:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Pignoración créditos BID (1)	$ 57.546.417	$61.423.329
Por litigios (pretensiones) (2)	33.755.058	28.665.805
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.429.111.645	1.818.094.552
Intereses créditos suspendidos (4)	56.269.876	34.871.338
	$1.576.682.996	**$ 1.943.055.024**

(1) Pignoración créditos BID

Findeter suscribió los Contratos de Préstamos con el BID, crédito 2314 de 2010, 2768 de 2012, 3392 de 2015, 3596 de 2016 y 3842 de 2019. Así mismo con KFW Bankengruppe-KFW 31253, sobre los que se constituyeron a favor de la Nación, contratos de contragarantías en el que se pignoran los ingresos que reciba FINDETER por concepto del recaudo de cartera de redescuento abonado directamente en la Cuenta de Depósito No.65812166 del Banco de la República, tales ingresos deben cubrir el 120% del valor del servicio semestral de la deuda del Contrato de Empréstito.

Saldo cuenta CUD 30 de junio de 2026	Valor a cubrir COP 30 de junio de 2026	Cubrimiento 120%
$ 57.546.417	$ 47.852.224	120%

(2) Corresponde a las pretensiones de los procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 30 de junio de 2026 suman 166 procesos, entre los que existen, 39 procesos laborales, 31 procesos civiles y 96 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	**30 de junio de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Créditos Aprobados - Crédito Directo	1.429.111.645	1.818.094.552
	$1.429.111.645	**$ 1.818.094.552**

(4) Intereses Suspendidos:

Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a ex funcionarios de la entidad, así como cuatro créditos de primer piso, que no han atendido el servicio de la deuda sobre las obligaciones adquiridas. A 30 de junio de 2026 existen 20 (18 en 2025) créditos generando estos intereses, de los cuales 9 son en la modalidad de vivienda (9 en 2025), 8 de consumo (6 en 2025) y 3 de crédito comercial (3 en 2025).

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:

	30 de junio de 2026	**30 de junio de 2025**
Honorarios de Junta Directiva	$ 591.949	$ 388.892
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	1.403.928	1.927.311
	$1.995.877	**$2.316.203**

b) Al 30 de junio de 2026 y 2025, Findeter registra saldos de la cartera de créditos con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	30 de junio de 2026	**30 de junio de 2025**
Cartera de Créditos	$1.463.891	$4.116.203

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, al 30 de junio de 2026 y 2025, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario S.A.S, identificando su clase:

SALDOS DE OPERACIONES CON ENTIDADES DEL GRUPO A 30 DE JUNIO DE 2026											
CONCEPTO	**BANCO AGRARIO**	**FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL**	**FONDO NACIONAL DE GARANTIAS**	**POSITIVA**	**FINAGRO**	**FIDUAGRARIA**	**FNA**	**PREVISORA SEGUROS**	**FIDUCIARIA LA PREVISORA**	**ENTERRITORIO**	**TOTAL**
BANCOS	-	-	725.852	-	-	-	-	-	83.116.436	-	**83.842.288**
INVERSIONES	-	-	185.120.843	-	-	-	-	-	23.070.945	8.534.696	**216.726.484**
CARTERA	6.894.295	535.115.427	-	-	-	-	-		-	-	**542.009.722**
CUENTAS POR COBRAR	76.458	11.279.917	732.705	8.848	-	-	-	-	-	-	**12.097.928**
SEGUROS X AMORTIZAR	-	-	-	-	-	-	-	228.499	-	-	**228.499**
CAPTACIÓN EN CDTS	-	15.000.000	70.000.000	-	55.000.000	71.600.000	63.000.000	42.500.000	166.000.000	2.000.000	**485.100.000**
CUENTAS POR PAGAR	11.570	-	1.151.847	-	-	35.421	-	-	1.985.389	-	**3.184.227**
INGRESOS	234.792	24.234.705	16.928.475	-	-	-	-	-	908.678	-	**42.306.650**
GASTOS	-	-	6.600.302	1.049.622	-	-	-	-	260.619	-	**7.910.543**

SALDOS DE OPERACIONES CON ENTIDADES DEL GRUPO A 30 DE JUNIO DE 2025											
CONCEPTO	**BANCO AGRARIO**	**FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL**	**FONDO NACIONAL DE GARANTIAS**	**POSITIVA**	**FINAGRO**	**FIDUAGRARIA**	**FNA**	**PREVISORA SEGUROS**	**FIDUCIARIA LA PREVISORA**	**ENTERRITORIO**	**TOTAL**
BANCOS	-	-	5.176.736	-	-	-	-	-	368.268	-	**5.545.004**
INVERSIONES	-	-	168.868.614	-	-	-	-	-	21.304.846	5.068.623	**195.242.083**
CARTERA	10.471.415	375.233.451	-	-	-	-	-		-	-	**385.704.866**
CUENTAS POR COBRAR	86.343	7.996.829	221.615	10.701	-	-	-	-	-	-	**8.315.488**
SEGUROS X AMORTIZAR	-	-	-	-	-	-	-	665.507	-	-	**665.507**
CAPTACIÓN EN CDTS	-	15.000.000	15.000.000	-	181.035.000	121.100.000	58.000.000	29.500.000	191.500.000	7.500.000	**618.635.000**
CUENTAS POR PAGAR	8.621	-	277.246	-	-	15.246	-	227	1.973.953	-	**2.275.293**
INGRESOS	316.791	18.296.923	28.644.347	-	-	-	-	-	942.793	-	**48.200.854**
GASTOS	-	-	3.144.214	884.719	-	-	-	-	-	-	**4.028.933**

30. Hechos subsecuentes

Entre el 30 de junio de 2026 y el 13 de agosto de 2026, fecha de la opinión del Revisor Fiscal, 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 28 de julio de 2026. Los resultados financieros fueron presentados a la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el Acta No. 458, de fecha 28 de julio de 2026.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Certificación de los Estados Financieros

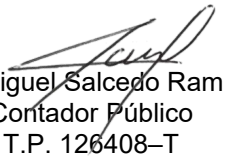
13 de agosto de 2026

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 30 de junio 2026 y 31 de diciembre de 2025, y de estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo, por los periodos de seis meses 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. - FINDETER

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 e
Informe del Revisor Fiscal

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Índice

Informe del Revisor Fiscal..... 1

Estados de Situación Financiera 9
Estados de Resultados..... 10
Estados de Otros Resultados Integrales..... 11
Estados de Cambios en el Patrimonio..... 12
Estados de Flujo de Efectivo..... 13

Notas a los Estados Financieros..... 15

Certificación de Estados Financieros..... 146

Bogotá, Barranquilla
Cali, Medellín
Colombia
Tel +57 601 2563004
forvismazars.com/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores
Asamblea de Accionistas
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER
Bogotá D.C.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados y de otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y revelaciones explicativas. Además, auditamos los fondos y cuentas especiales que se indican en este informe y que son administrados por FINDETER.

2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, auditados por nosotros, y que fueron fielmente tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de FINDETER al 31 de diciembre de 2025, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de auditoría aceptadas en Colombia – NIAs. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección “Responsabilidades del Revisor Fiscal en la auditoría de los estados financieros” de este informe. Somos independientes de FINDETER de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código de Ética del IESBA y de la Ley 43 de 1990.

4. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

Asuntos clave auditoría

5. Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo tanto, no representan una opinión por separado:

Forvis Mazars Audit SAS Beneficio e Interés Colectivo – BIC

Evaluación de la provisión por riesgo crediticio de la cartera de redescuento y cartera comercial directa según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia	
Asunto clave de auditoría	FINDETER registra la provisión de cartera de redescuento y cartera comercial directa según lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia. La constitución de provisiones individuales se realiza de acuerdo con las pérdidas esperadas determinadas en la metodología de calificación de riesgo de crédito definida en el modelo de referencia. Consideramos como un asunto clave de auditoría la estimación de la provisión por riesgo crediticio de la cartera de redescuento y cartera comercial de crédito directo dado que la metodología para la asignación de la calificación de riesgo incorpora elementos de juicio significativos. Dicha calificación de riesgo corresponde a un parámetro en los modelos de referencia utilizados para el cálculo de las provisiones por riesgo crediticio. El saldo de la cartera de créditos de redescuento y de la cartera comercial directa al 31 de diciembre de 2025 asciende a $10.829.030 millones y $4.065,057 millones, respectivamente; por su parte la provisión por riesgo crediticio de cada una de estas modalidades se ubicó en $87.185 millones y $248.930 millones, en su orden.
	Ver nota 3.7 y 11 a los estados financieros
Respuesta de auditoría	Los procedimientos para abordar el asunto clave de auditoría incluyeron entre otros: • Entendimiento del proceso de cartera de redescuentos y cartera comercial directa e identificación de controles. • Evaluación del diseño e implementación y eficacia operativa de los controles relevantes asociados con el monitoreo sobre la asignación de calificaciones por riesgo de crédito y el resultado del cálculo de los modelos de referencia de la cartera de crédito de redescuento y la cartera comercial directa. • Evaluación de controles de tecnología de la información del aplicativo “Financianet” que soporta los cálculos del modelo de deterioro de cartera. • Verificación de la exactitud e integridad de la información utilizada en el modelo, para lo cual se verificaron expedientes de la cartera de redescuento y cartera comercial directa para validar que la calificación asignada cumpla con las directrices establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. • Recálculo de la provisión al 31 de diciembre de 2025 sobre la cartera de redescuento y la cartera comercial directa, de acuerdo con la normatividad aplicable.

Otros asuntos

6. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 se incluyen para propósitos comparativos únicamente; dichos estados financieros fueron auditados por nosotros y sobre los mismos expresamos una opinión sin salvedades el 19 de febrero de 2025.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno en relación con los estados financieros

7. La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros, sus notas y anexos, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, así como instrucciones impartidas por los entes de regulación de Colombia. La responsabilidad de la administración también implica mantener una estructura efectiva de control interno relevante para la presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, hacer las estimaciones contables razonables y dar cumplimiento a las leyes y regulaciones que la afectan.

8. En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de evaluar la capacidad de FINDETER para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la continuidad de la misma y de usar el principio contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar a FINDETER o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

9. Los responsables del gobierno son los encargados de supervisar el proceso para reportar la información financiera de FINDETER.

Responsabilidad del Revisor Fiscal en la auditoría de los estados financieros

10. Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

11. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

    a. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

    b. Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de FINDETER.

    c. Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

    d. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de FINDETER para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que FINDETER no pueda continuar como un negocio en marcha.

e. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, de modo que logren una presentación razonable.

12. Comunicamos a los encargados de gobierno de FINDETER, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

13. También proporcionamos a los encargados de gobierno corporativo la confirmación de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

14. A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de FINDETER determinamos los que han sido de mayor relevancia frente a los estados financieros del período actual, por lo cual, fueron determinados como asuntos claves de la auditoría. Los asuntos claves de auditoría hacen parte de nuestro informe, a menos, que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios del interés público del mismo.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

15. La administración de FINDETER también es responsable por el cumplimiento de ciertos aspectos regulatorios en Colombia, relacionados con la gestión documental contable, la preparación de informes de gestión y el pago oportuno, adecuado de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral; nuestra responsabilidad como Revisores Fiscales en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir un concepto sobre lo adecuado del cumplimiento.

16. Fundamentados en el alcance de nuestra auditoría, no estamos enterados de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de FINDETER:

a. La contabilidad se lleva de acuerdo con las normas contables y las disposiciones legales.

b. Las operaciones reconocidas en los registros contables, la correspondencia, los comprobantes de contabilidad y los libros de actas y de accionistas, se llevan y se conservan adecuadamente.

c. Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación de los Sistemas de Administración de Riesgos aplicables a FINDETER tales como el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC).

d. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y contables. Al 31 de diciembre de 2025, FINDETER no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

e. La información que contiene el informe de gestión concuerda con la información financiera del ejercicio 2025 y su contenido y presentación esta conforme a la normativa aplicable. Los administradores dejaron constancia en su informe de gestión, que no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por vendedores o proveedores y que cumplieron con todas las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

f. Se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 2195 de 2022 en relación con el Programa de Transparencia y Ética Empresarial, mediante instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT o Sistema de Control Interno aplicable.

17. Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, emitimos un informe separado de fecha 19 de febrero de 2026.

18. En cumplimiento de lo señalado en el Decreto 2555 de 2010 y numeral 3.3.3.2.6.10 del Capítulo III, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a continuación, relacionamos los informes de Auditoría sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 que se emiten en forma independiente para los fondos y cuentas especiales, administrados por FINDETER:

Informes sin salvedad

30007	Fondo de Cofinanciación para la Infraestructura Urbana- FIU
30008	Fondo de Inversión Social- FIS
30013	Fideicomiso de Administración del INSFOPAL
30018	Convenio BID San Andrés
30020	Tasas Compensadas
30021	Sistema General de Regalías
30024	Convenios Administrados- COAD -Dpto. Cundinamarca - IDU
30024	Convenios Administrados- COAD- Ibagué
30024	Convenios Administrados- COAD- Dpto. Cundinamarca Movilidad
30026	Cooperación técnica no reembolsable ATN/FM 15632 Co GEF BID
30027	Fondo para la Prosperidad
30028	Fondo de desarrollo de Abu Dhabi
30029	Convenio Cooperación KFW
30032	ADCO Contrato Interadministrativo de asistencia técnica y administración de recursos al Departamento de Risaralda – Secretaría de Salud
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4321 Municipio San José de Cúcuta
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4334 Municipio San José de Cúcuta
30032	ADCO-CT_661-2024_Bosa
30033	Convenio Cooperación KFW II
30034	Procuraduría General de la Nación - PGN

Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T
En representación de:
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2026

Bogotá, Barranquilla
Cali, Medellín
Colombia
Tel +57 601 2563402
forvismazars.com/co

INFORME INDEPENDIENTE DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1°) Y 3°) DEL ARTÍCULO 209 DEL CÓDIGO DE COMERCIO

Señores
Asamblea de Accionistas
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER
Bogotá D.C.

Descripción del Asunto Principal

Como parte de nuestras funciones como Revisor Fiscal de Financiera de Desarrollo Territorial S.A., en adelante "FINDETER" al 31 de diciembre de 2025 y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, debemos reportar sobre el cumplimiento de los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, los cuales se detallan a continuación:

1º) Los actos de los administradores de FINDETER se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y

3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de FINDETER o de terceros que estén en su poder.

Responsabilidad de la administración

La administración de FINDETER es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Accionistas y por diseñar, implementar y mantener las medidas adecuadas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, y las medidas de conservación y custodia de los bienes de FINDETER o de terceros que estén en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte I, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad del revisor fiscal

Nuestra responsabilidad consiste en realizar un trabajo de aseguramiento razonable para emitir una conclusión soportada en los procedimientos diseñados y ejecutados con base en nuestro juicio profesional y la evidencia obtenida como resultado de los procedimientos mencionados, aplicando la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (Revisada) aceptada en Colombia (ISAE 3000 por sus siglas en inglés), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés.

Aplicamos el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantenemos un sistema completo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales legales y reglamentarias aplicables.

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y ética del Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores – IESBA, por sus siglas en inglés, que se basa en principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional.

Procedimientos de aseguramiento realizados

Para la emisión del presente informe los procedimientos ejecutados consistieron principalmente en:

a. Obtención de una carta de declaraciones escrita de la administración sobre si los actos de los administradores se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y si las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, y las medidas de conservación y custodia de los bienes de FINDETER o de terceros que estén en su poder, son adecuadas de acuerdo con lo requerido en la Parte I, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

b. Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de FINDETER,

c. Lectura de las actas de Asambleas de Accionistas, reuniones significativas del directorio y otros órganos de supervisión.

d. Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de FINDETER durante el período cubierto y validación de su implementación.

e. Entendimiento y evaluación de los componentes de control interno que incluye el reporte financiero, conforme lo requerido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y los elementos establecidos por FINDETER, tales como: ambiente de control, identificación y gestión de riesgos, actividades de control, información y comunicación y monitoreo y seguimiento.

   A continuación, relacionamos los Fondos administrados por la entidad:

30007	Fondo de Cofinanciación para la Infraestructura Urbana- FIU
30008	Fondo de Inversión Social- FIS
30013	Fideicomiso de Administración del INSFOPAL
30018	Convenio BID San Andrés
30020	Tasas Compensadas
30021	Sistema General de Regalías
30024	Convenios Administrados- COAD -Dpto. Cundinamarca - IDU
30024	Convenios Administrados- COAD- Ibagué
30024	Convenios Administrados- COAD- Dpto. Cundinamarca Movilidad
30026	Cooperación técnica no reembolsable ATN/FM 15632 Co GEF BID
30027	Fondo para la Prosperidad
30028	Fondo de desarrollo de Abu Dhabi
30029	Convenio Cooperación KFW
30032	ADCO Contrato Interadministrativo de asistencia técnica y administración de recursos al Departamento de Risaralda – Secretaría de Salud
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4321 Municipio San José de Cúcuta
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4334 Municipio San José de Cúcuta
30032	ADCO-CT_661-2024_Bosa
30033	Convenio Cooperación KFW II
30034	Procuraduría General de la Nación - PGN

f. Entendimiento y pruebas de diseño, implementación y efectividad de los controles relevantes, de los procesos clave del negocio relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.

g. Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos emitidas por la Superintendencia Financiera sobre el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC).

h. Emisión de cartas a la gerencia y a los encargados del gobierno corporativo con nuestras recomendaciones sobre las deficiencias en el control interno consideradas no significativas, que fueron identificadas durante el trabajo de revisoría fiscal y seguimiento a los asuntos incluidos en las cartas de recomendación emitidas en periodos anteriores con relación a las deficiencias en el control interno.

Limitaciones inherentes

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de nuestro examen que cambien esa condición en próximos períodos, debido a que nuestro informe se basa en pruebas selectivas y porque la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada.

Adicionalmente, las limitaciones inherentes al control interno incluyen error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la administración.

Conclusión

De acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida de los procedimientos descritos y las limitaciones inherentes detalladas anteriormente, concluimos que, al 31 de diciembre de 2025, los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, y las medidas de conservación y custodia de los bienes de FINDETER o de terceros que estén en su poder, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con lo requerido en la Parte I, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T
En representación de
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2026

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

	Nota		2025		2024
Activos					
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	$	2.234.785.808	$	1.281.195.364
Activos financieros de inversión y derivados	10		598.167.966		686.604.869
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	11		14.710.091.807		13.691.324.532
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	12		252.447.713		237.284.711
Propiedades y equipo, neto	13		34.794.611		35.016.838
Activo por derechos de uso, neto	14		756.444		1.932.707
Propiedades de inversión	15		1.100.910		1.035.660
Activos intangibles, neto	16		8.292.303		1.846.222
Activo por impuesto corriente	17.4		131.683.263		54.332.629
Activos por impuestos diferidos, neto	17.9		130.455.512		145.552.997
Otros activos, neto	18		1.009.891		3.357.897
Total de activos		**$**	**18.103.586.228**	**$**	**16.139.484.426**
Patrimonio y pasivos					
Pasivos					
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable	10.3	$	168.224.118		2.880.585
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	25		45.823.627		26.214.037
Certificados de depósito a término	19		12.497.131.953		10.552.444.158
Títulos de inversión en circulación	20		268.043.425		268.032.959
Obligaciones financieras	21		3.415.385.230		3.610.540.085
Pasivo por arrendamiento	14		837.508		1.990.446
Beneficios a empleados	22		20.044.291		16.820.302
Garantías financieras	23		3.901.822		27.448.846
Provisiones	24		853.048		175.500
Total pasivos		**$**	**16.420.245.022**	**$**	**14.506.546.918**
Capital suscrito y pagado	26.1		1.370.972.031		1.312.620.509
Reservas	26.2		202.318.328		196.832.964
Resultados adopción por primera vez			39.925.003		39.925.003
Otros resultados integrales	26.6		22.780.448		19.722.147
Utilidad del Periodo			47.345.396		63.836.885
Patrimonio de los accionistas		**$**	**1.683.341.206**	**$**	**1.632.937.508**
Total de patrimonio y pasivos		**$**	**18.103.586.228**	**$**	**16.139.484.426**

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

Carlos Alberto Saad Llinás
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
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2025	2024
Ingresos netos operacionales ordinarios			
Intereses cartera de créditos	27	$ 1.851.075.878	$ 1.871.732.534
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	27	203.446.219	191.681.203
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	27	8.616.816	5.095.724
(Pérdida) utilidad por valoración derivados, neto		(585.405.434)	221.327.382
Gastos operacionales			
Intereses certificados de depósito a término		(1.282.060.986)	(1.204.625.158)
Intereses títulos de inversión en circulación		(21.290.795)	(89.862.727)
Intereses obligaciones financieras	27	(139.228.562)	(162.545.567)
Utilidad (pérdida) por diferencia en cambio, neto		477.291.307	(387.808.050)
Margen financiero, neto		$ 512.444.443	$ **444.995.341**
Deterioro y recuperación para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto	11	(169.342.219)	(78.876.020)
Deterioro de otras cuentas por cobrar		(1.887.060)	(16.228.832)
Margen financiero, después de deterioro, neto		$ **341.215.164**	$ **349.890.489**
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios			
Ingresos de asistencia técnica	28	70.917.615	78.007.602
Ingresos por comisiones y otros servicios		951.458	2.330.411
Gastos por comisiones y otros servicios	28	(20.878.241)	(15.190.417)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	28	$ **50.990.832**	$ **65.147.596**
Otros ingresos y gastos			
Otros ingresos	29	42.391.095	21.433.710
Otros gastos	30	(371.156.387)	(305.836.410)
Otros ingresos y gastos, neto		$ **(328.765.292)**	$ **(284.402.700)**
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		$ **63.440.704**	$ **130.635.385**
Gasto por impuestos a las ganancias		(16.095.308)	(66.798.500)
Resultado del periodo		$ **47.345.396**	$ **63.836.885**

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

Carlos Alberto Saad Llinás
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
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Otros Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2025	2024
Utilidad del ejercicio		$ 47.345.396	$ 63.836.885
Partidas que no serán reclasificadas a resultados del ejercicio			
Revalorización de activos fijos		-	2.258.288
Partidas que serán reclasificadas a resultados del ejercicio			
Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta.	26.6	2.060.479	6.816.973
Reconocimiento de impuesto diferido	26.6	997.822	(1.654.510)
Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		**3.058.301**	**7.420.751**
Resultado integral del periodo		**$ 50.403.697**	**$ 71.257.636**

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

Carlos Alberto Saad Llinás
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
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros resultados integrales ORI	Utilidad del Periodo	Total patrimonio de los accionistas
		Reserva legal	Reservas ocasionales				
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	90.232.917	16.593.708	59.110.453	-	-	(165.937.078)	-
Utilidad del período	-	-	-	-	-	63.836.885	63.836.885
Otro resultado integral	-	-	-	-	7.420.751	-	7.420.751
Total cambios en el patrimonio	**90.232.917**	**16.593.708**	**59.110.453**	**-**	**7.420.751**	**(102.100.193)**	**71.257.636**
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**$ 1.312.620.509**	**$ 105.352.638**	**$ 91.480.326**	**$ 39.925.003**	**$ 19.722.147**	**$ 63.836.885**	**$ 1.632.937.508**
Saldo al 1 de enero de 2025	**$ 1.312.620.509**	**$ 105.352.638**	**$ 91.480.326**	**$ 39.925.003**	**$ 19.722.147**	**$ 63.836.885**	**$ 1.632.937.508**
Cambios en el patrimonio:							
Capitalización de utilidades	58.351.522	6.383.689	898.325)	-		(63.836.885)	-
Utilidad del período	-	-	-	-		47.345.396	47.345.396
Otro resultado integral	-	-	-	-	3.058.301	-	3.058.301
Total cambios en el patrimonio	**58.351.522**	**6.383.689**	**(898.325)**	**-**	3.058.301	(16.491.489)	50.403.697
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**$ 1.370.972.031**	**111.736.327**	**90.582.001**	**39.925.003**	**22.780.448**	**47.345.396**	**1.683.341.206**

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

Carlos Alberto Saad Llinás
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
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2025	2024
Utilidad del periodo		**$ 47.345.396**	**$ 63.836.885**
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	17	16.095.308	66.798.500
Deterioro cartera de Créditos		164.335.789	60.504.130
Deterioro cuentas por cobrar		11.156.995	2.045.000
Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto	12	1.887.060	16.228.832
Reintegro provisiones de cartera de créditos		(27.615.262)	(18.665.116)
Reintegro provisiones de cuentas por cobrar		(983.413)	(688.508)
Aumento de provisión de garantías financieras	23	(23.547.024)	5.568.354
Depreciaciones propiedades y equipo	13	649.721	688.155
Depreciaciones por derecho de uso	14	1.250.894	1.275.315
Amortizaciones de intangibles	16	3.582.909	2.608.579
Amortizaciones otros activos	18	4.379.148	4.328.526
Perdida en venta de activos, neto		-	-
Provisiones	24	677.548	175.500
Diferencia en cambio de bancos en moneda extranjera		15.123.895	(16.073.449)
Utilidad por valoración de inversiones, neto		(212.063.035)	(196.776.927)
Pérdida (utilidad) por valoración derivados, neto		585.405.434	(221.327.382)
Intereses cartera de créditos	27	(1.851.075.878)	(1.871.732.534)
Gastos por intereses por depósitos y exigibilidades		1.282.060.986	1.204.625.158
Gastos por intereses por obligaciones financieras		139.228.562	162.545.567
Gastos por intereses por títulos de inversión en circulación		21.290.795	89.862.727
Cambios en activos y en pasivos operacionales:		-	
Inversiones negociables		302.560.417	34.561.832
Instrumentos financieros derivados		(420.061.901)	18.955.983
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		968.703.176	555.505.913
Cuentas por cobrar		(300.338.746)	(209.878.825)
Impuestos a las ganancias corriente neto		-	-
Impuesto diferido		(77.350.634)	61.663.609
Inversiones en circulación		(21.280.329)	(1.406.166.992)
Beneficios a empleados		3.223.989	2.537.215
Cuentas por pagar y otros pasivos		19.609.593	(8.937.087)
Impuesto pagado de renta		-	-
Intereses pagados		(150.848.624)	(165.248.556)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		**$ 503.402.769**	**$ (1.761.179.596)**

Continúa

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

Continuación

	Nota	2025	2024
Actividades de inversión			
Adiciones y reclasificaciones de propiedades y equipo	13	(427.493)	(728.785)
Adiciones de otros activos intangibles		(10.028.991)	(602.379)
Aumento propiedades de inversión	15	(65.250)	236.766
Adiciones de otros activos	18	(2.031.143)	(3.482.680)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		$ **(12.552.877)**	$ **(4.577.078)**
Actividades de financiación			
Adquisición de obligaciones financieras		780.864.340	1.007.663.585
Pagos de obligaciones financieras		(462.514.642)	(496.654.957)
Efecto por diferencia en cambio en obligaciones financieras		(501.884.491)	384.989.535
Aumento de captaciones		662.626.809	704.497.155
Pagos por capital contratos de arrendamiento		(1.227.569)	(1.236.440)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiación		$ **477.864.447**	$ **1.599.258.878**
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		968.714.339	(166.497.796)
Diferencia en cambio sobre el efectivo		(15.123.895)	16.073.449
Disminución neta de efectivo y equivalente al efectivo		$ **953.590.444**	$ **(150.424.347)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	9	1.281.195.364	1.431.619.711
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	9	$ **2.234.785.808**	$ **1.281.195.364**
Disponible restringido	9	(7.669.684)	(2.940.432)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido		$ **2.227.116.124**	$ **1.278.254.932**

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

Carlos Alberto Saad Llinás
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
Forvis Mazars Audit S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

1. Entidad que Reporta

La Financiera de Desarrollo Territorial S. A., (en adelante Findeter o la Entidad) fue constituida por escritura pública No. 1570 del 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 en 2025 (630 en 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 No. 468 (artículo 3) del 23 de marzo de 2020, Ley 2294 (artículo 89) del 19 de mayo de 2023 y Ley 2241 (artículo 25) de 2024 para el otorgamiento de créditos bajo la modalidad de crédito directo.

La última reforma estatutaria se realizó mediante escritura pública No. 1578 del 21 de agosto de 2025, relacionada con el artículo 44 de los estatutos sociales sobre la representación legal de Findeter.

En cumplimiento de las funciones definidas por el estatuto orgánico del sistema financiero, Findeter podrá celebrar contratos para administrar recursos destinados al desarrollo de su objeto social, en ese sentido, se detalla el listado de los contratos de administración de recursos suscritos, que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2025:

	FONDO	Creación
30007	Fondo de Cofinanciación para la Infraestructura Urbana- FIU	1998
30008	Fondo de Inversión Social- FIS	1998
30013	Fideicomiso de Administración del INSFOPAL	1991
30018	Convenio BID San Andrés	2013
30020	Tasas Compensadas	Varios
30021	Sistema General de Regalías	2020
30024	Convenios Administrados- COAD -Dpto. Cundinamarca - IDU	2019
30024	Convenios Administrados- COAD- Ibagué	2017
30024	Convenios Administrados- COAD- Dpto. Cundinamarca Movilidad	2024
30026	Cooperación técnica no reembolsable ATN/FM 15632 Co GEF BID	2016
30027	Fondo para la Prosperidad	2017
30028	Fondo de desarrollo de Abu Dhabi	2018
30029	Convenio Cooperación KFW	2019
30032	ADCO Contrato Interadministrativo de asistencia técnica y administración de recursos al Departamento de Risaralda – Secretaría de Salud	2021
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4321 Municipio San José de Cúcuta	2022
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4334 Municipio San José de Cúcuta	2022
30032	ADCO- CT_661-2024_Bosa	2025
30033	Convenio Cooperación KFW II	2022
30034	Procuraduría General de la Nación - PGN	2025

2. Bases de preparación y presentación

2.1 Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con 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, el 938 de 2021, el 1611 de 2022 y el 1271 y 1272 de 2024. Las NCIF Grupo 1 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

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

- La aplicación de la NIC 39 y la NIIF 9, respecto del tratamiento de la cartera de crédito 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).

Los estados financieros de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad e Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicables.

2.2 Bases de preparación

La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER, ha definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda funcional y de presentación o reporte para todos los efectos. Para el caso de Findeter no se efectúa distribución de dividendos, según lo estipulado en los artículos 3 de la ley 57 de 1989 y articulo 30 de Ley 1328 de 2009.

2.3 Negocio en marcha

La Administración al realizar la evaluación de sus estados financieros concluye que no existe incertidumbre en sus operaciones, y además tiene la capacidad de continuar como negocio en marcha en los próximos 12 meses. Por lo tanto, continúa adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

2.4 Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros que se acompañan se presentan teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Estado de Situación Financiera

Se presenta mostrando las diferentes cuentas de activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez, en caso de venta o su exigibilidad, respectivamente, por considerar que para una entidad financiera esta forma de presentación proporciona una información fiable más relevante.

Estado de Resultados del Ejercicio

El estado de resultados se presenta discriminado según la naturaleza de los gastos, modelo que es el más usado en las entidades financieras debido a que proporciona información más apropiada y relevante.

Estado de Otros Resultados Integrales

El estado de otros resultados Integrales (ORI), reconoce las partidas que, por su medición, no se tratan específicamente como un ingreso o gasto, debido a que estas partidas son ganancias o pérdidas no realizadas en el periodo, y son reconocidas en el patrimonio.

Estado de Cambios en el Patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio tiene como finalidad mostrar las variaciones que sufran los diferentes elementos que componen el patrimonio, en un periodo determinado. Además de mostrar esas variaciones, el estado de cambios en el patrimonio busca explicar y analizar cada una de las variaciones, sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la entidad.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo informa la generación del efectivo por categorías (operación, inversión y financiación) durante un periodo de tiempo determinado. La clasificación de los flujos según las actividades citadas suministra información que permite a los usuarios evaluar el impacto de estas en la posición financiera de la entidad, así como sobre el importe final de su efectivo y demás equivalentes de efectivo.

Bajo las Normas de Contabilidad e Información Financiera en Colombia, la Entidad podrá informar acerca de sus flujos de efectivo de las operaciones utilizando unos de los siguientes métodos:

- Método directo: el cual consiste en presentar por separado las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

- Método indirecto: el cual comienza presentando la ganancia o pérdida en términos netos, cifra que después se corrige por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y acumulaciones (devengo) que son la causa de cobros en el pasado o en el futuro, así como de las perdidas o ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o financiación.

Findeter presenta sus estados de flujos de efectivo bajo el método indirecto.

Dentro de las principales categorías están:

- **Actividades de Operación**
  Son las actividades que constituyen la fuente principal de ingresos para Findeter, actividades como cobros procedentes de colocaciones de cartera, ingresos por inversiones, ingresos por asistencia técnica pagos a terceros por captaciones, colocación de bonos.

- **Actividades de Inversión**
  Son los desembolsos que dan lugar al reconocimiento de un activo en el estado de situación financiera tales como pagos, cobros por la adquisición de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros activos a largo plazo.

- **Actividades de Financiación**
  Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los préstamos tomados por parte de la entidad tales como créditos con aliados, otras obligaciones financieras y contratos en arrendamiento financiero.

2.5 Bases de Medición

Los estados financieros individuales han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera.

Partida	Base de medición
• Instrumentos financieros derivados	• Valor razonable con cambios en resultados.
• Instrumentos financieros clasificados al valor razonable	• Valor razonable con cambios en resultados y para las inversiones disponibles para la venta que se hayan designado en el reconocimiento inicial, al valor razonable con cambios en otro resultado integral.
• Propiedades de inversión	• Valor razonable con cambios en resultados.
• Propiedad (Terrenos y Edificios)	• Costo revaluado.
• Beneficios a Empleados de Largo Plazo	• Valor presente de las obligaciones por beneficios definidos.
• Garantías Financieras	• Valor razonable con cambios en resultados.
• Provisiones por procesos, demandas y Litigios en contra	• Valor presente de las pretensiones indexadas con cambios en resultados.
• Impuesto diferido	• Para la medición del impuesto diferido se tomará como base las diferencias temporarias multiplicadas por la tarifa nómina de impuesto a las ganancias conocida futura en la norma fiscal vigente al momento del reconocimiento o corte de periodo.

3. Resumen de las Políticas Contables Significativas

3.1 Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales de Findeter se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad la cual es el peso colombiano, que es la moneda funcional y la moneda de presentación. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana; con excepción de las tasas de cambio que se presentan en pesos y los dólares descritos.

3.2 Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a pesos colombianos usando la tasa de cambio publicada por el Banco de la República en la fecha de la transacción. Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional usando la tasa representativa de mercado prevaleciente en la fecha de corte del estado de situación financiera. Las diferencias en cambio son reconocidas en el estado de resultados. Al 31 de diciembre 2025 y 2024, las tasas de cambio por un dólar americano fueron de, $3.757,08 y $4.409,15; respectivamente.

3.3 Utilidad Neta por Acción

FINDETER capitaliza sus utilidades esto obedece a que, en concordancia con el artículo 3 de la Ley 57 de 1989 y el artículo 271 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, una vez calculadas las reservas legales, y/o ocasionales aprobará la capitalización de los excedentes de cada periodo. Es importante anotar que la Ley 1328 de 2009 en su artículo 30 modificó el artículo 271 en los siguientes términos “La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER no estará sometida a inversiones forzosas y no distribuirá utilidades en dinero efectivo”.

3.4 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el disponible, los depósitos en bancos (cuentas locales y del exterior) y operaciones de Interbancarios con vencimientos no mayores a un mes, que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de efectivo. Para que una inversión financiera pueda ser calificada como equivalente de efectivo, debe mantenerse para cumplir los compromisos de pago a corto plazo, más que para propósitos de inversión o similares, poder ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

3.5 Operaciones de Fideicomisos

Findeter podrá, celebrar contratos de fiducia para administrar recursos destinados al desarrollo de su objeto social, en ese sentido al 31 de diciembre de 2025 Findeter ha constituido los siguientes negocios fiduciarios y contratos de mandato:

Fondo Nacional de Garantías

Convenio suscrito entre Findeter y el Fondo Nacional de Garantías, como un mandato sin representación, para que este último en ejercicio de este, administre los dineros que el Mandante, le entregue y con cargo a ellos garantice los siniestros de créditos individuales o microcréditos inmobiliarios destinados exclusivamente a financiar la construcción, remodelación o adquisición de vivienda calificada como de interés social. En el marco de la Ley 812 del 2003, “Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006” que en su Capítulo II “Descripción de los principales programas de inversión “, que tenían como propósito incentivar el cumplimiento de las metas del Gobierno Nacional, en la colocación de cartera de vivienda de intereses social en Colombia.

Este mandato tiene una vigencia de ciento catorce (114) meses adicionales, contados a partir de la fecha del último desembolso de crédito que se efectúe y que cuente con garantías en virtud del convenio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se siguen entregando garantías dentro del objeto del mandato.

Fiduciaria la Previsora –Pre-Inversión

Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos celebrado entre la Fiduciaria La Previsora S.A. y Findeter, con el fin que este último transfiera recursos con el objeto de que la fiduciaria realice los contratos de estudios y diseño de proyectos de infraestructura, dentro del marco de las operaciones autorizadas a Findeter, como son las de prestar el servicio de asistencia técnica, estructuración de proyectos, consultoría técnica y financiera.

Las operaciones antes mencionadas son un mecanismo utilizado para que Findeter desarrolle su objeto social y ejecute programas especiales de promoción del desarrollo regional y urbano.

Para el caso de los vehículos financieros del Fondo Nacional de garantías y el Fondo de Pre-inversión, Findeter reconoce en sus estados financieros, la información financiera de estos, mediante la incorporación de los saldos rubro a rubro.

3.6 Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero se define más o menos como: un contrato entre dos partes. El contrato da lugar a un activo financiero para el tenedor y a un pasivo o instrumento de patrimonio para el emisor.

Findeter, dentro su estructura de activos posee activos financieros, tales como: Inversiones, operaciones de derivados, cartera de crédito y cuentas por cobrar.

3.6.1 Activos Financieros de Inversión

Las inversiones son clasificadas de acuerdo con lo indicado por el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia respecto a: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta. Findeter en el desarrollo de su modelo de negocio orientado por los lineamientos definidos en la Junta Directiva, tiene como finalidad negociar inversiones con el fin de optimizar el manejo y administración de los recursos financieros de Findeter, que no son utilizados transitoriamente en las operaciones de crédito.

Para las inversiones que se valoran a precios de mercado, la entidad las valora utilizando la información que suministra el proveedor de precios “PRECIA S.A.”. El proveedor suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan, según lo dispuesto en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia; los diferentes tipos de inversión de acuerdo con el modelo de negocio definido por la Junta Directiva de Findeter:

Negociables		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Portafolio para gestionar inversiones de renta fija y renta variable diferentes de acciones con el propósito principal de obtener utilidades, producto de las variaciones en el valor de mercado de diferentes instrumentos y en actividades de compra y venta de títulos. Se da lugar a compras y ventas activas.	Las inversiones representadas en valores o títulos de deuda se valoran con base en el precio determinado por el proveedor de precios de valoración. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. Este procedimiento se realiza diariamente. Las participaciones en fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, entre otros, y los valores emitidos en desarrollo de procesos de titularización se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración, A menos que se encuentren listados en bolsas de valores que marquen precio en el mercado secundario, se deben valorar de acuerdo con este precio.	La contabilización de estas inversiones se realiza en las respectivas cuentas de “Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados”, del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de supervisión. La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del periodo. Este procedimiento se realiza diariamente.

Para mantener hasta su vencimiento		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Títulos respecto de los cuales la entidad tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención, teniendo en cuenta que la estructura de instrumentos financieros elegibles para este portafolio implica únicamente pagos de principal e intereses.	En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días. Este procedimiento se realiza diariamente. Para las inversiones de renta fija a tasa variable, la Tasa Interna de Retorno se recalcula cada vez que cambie el valor del indicador facial. En el caso de los valores que incorporen opción de prepago la Tasa Interna de Retorno se recalcula cada vez que cambien los flujos futuros y las fechas de pago.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de “Inversiones a Costo Amortizado”. La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión Este procedimiento se realiza diariamente.

Disponibles para la venta – Títulos de deuda		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Valores o títulos y, en general cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento. De acuerdo con el modelo de negocio, en este portafolio se gestionan inversiones de renta fija con el objetivo principal de obtener flujos contractuales y realizar ventas cuando las circunstancias lo requieran, para mantener una combinación óptima de rentabilidad, liquidez y cobertura que proporcione un soporte de rentabilidad relevante.	Las inversiones representadas en valores o títulos de deuda se valoran con base en el precio determinado por el proveedor de precios de valoración. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. Este procedimiento se realiza diariamente.	La contabilización de estas inversiones se efectúa en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI". La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de resultados. La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado se registra en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI).

Disponibles para la venta – instrumentos de patrimonio		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Valores o títulos y, en general cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento. Principalmente títulos participativos.	las inversiones en instrumentos de patrimonio se valoran por el método de participación patrimonial	se contabiliza en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas No Realizadas (ORI), con cargo o abono a la inversión.

Deterioro o Pérdidas por Calificación de Riesgo de Emisor

El precio de las inversiones negociables o disponibles para la venta, para la cuales no exista, para el día de valoración, precios justos de intercambio y el precio de las inversiones clasificadas como inversiones para mantener hasta el vencimiento, así como también los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial, son ajustados en cada fecha de valoración con fundamento en la calificación de riesgo crediticio, de conformidad con los siguientes criterios:

- La calificación del emisor y/o del título de que se trate cuando quiera que ésta exista.

- La evidencia objetiva de que se ha incurrido o se podría incurrir en una pérdida por deterioro del valor en estos activos. Este criterio es aplicable incluso para registrar un deterioro mayor del que resulta tomando simplemente la calificación del emisor y/o del título, si así se requiere con base en la evidencia.

El importe de la pérdida por deterioro se reconoce siempre en el resultado del período, con independencia de que la respectiva inversión tenga registrado algún monto en Otros Resultados Integrales (ORI), excepto los títulos y/o valores de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFÍN.

Títulos y/o Valores de Emisiones o Emisores no Calificados

Los valores o títulos que no cuentan con una calificación externa o que sean emitidos por entidades que no se encuentren calificadas se calificarán así:

Categoría / Riesgo	Características	Provisiones
A - Normal	Cumplen con los términos pactados en el valor o título y cuentan con una adecuada capacidad de pago de capital e intereses.	No procede.
B - Aceptable	Corresponde a emisiones que presentan factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de seguir cumpliendo adecuadamente con el servicio de la deuda. Así mismo, los estados financieros y demás información disponible del emisor presentan debilidades que pueden afectar su situación financiera.	Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración. En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (costo menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) del costo de adquisición.
C - Apreciable	Corresponde a emisiones que presentan alta o media probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses. De igual forma, sus estados financieros y demás información disponible muestran deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.	Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración. En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (costo menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) del costo de adquisición.
D -Significativo	Corresponde a aquellas emisiones que presentan incumplimiento en los términos pactados en el título, así como sus estados financieros y demás información disponible presentan	Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

Categoría / Riesgo	Características	Provisiones
	deficiencias acentuadas en su situación financiera.	En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (costo menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) del costo de adquisición.
E - Incobrable	Inversiones que de acuerdo con estados financieros y demás información disponible del emisor, se estima que la inversión es incobrable.	El valor de estas inversiones se provisiona en su totalidad.

Títulos y/o Valores de Emisiones o Emisores que Cuenten con Calificaciones Externas

Los valores o títulos de deuda que cuenten con una o varias calificaciones y los valores o títulos de deuda que se encuentren calificados por calificadoras externas reconocidas por la Superintendencia Financiera de Colombia no pueden estar contabilizadas por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de la valoración:

Clasificación largo plazo	Valor máximo %	Calificación corto plazo	Valor máximo %
BB+, BB, BB-	Noventa (90)	3	Noventa (90)
B+, B, B-	Setenta (70)	4	Cincuenta (50)
CCC	Cincuenta (50)	5 y 6	Cero (0)
DD, EE	Cero (0)	5 y 6	Cero (0)

Para efecto de la estimación de las provisiones sobre depósitos a término, se toma la calificación del respectivo emisor.

En todo caso, si las provisiones sobre las inversiones clasificadas como para mantener hasta el vencimiento, respecto de las cuales se pueda establecer un valor razonable, resultan mayores a las estimadas la provisión corresponderá a la diferencia entre el valor registrado de la inversión y el valor razonable, cuando éste es inferior.

En el evento en que la inversión o el emisor cuente con calificaciones de más de una sociedad calificadora, se tiene en cuenta la calificación más baja, si fueron expedidas dentro de los últimos tres (3) meses, o la más reciente cuando exista un lapso superior a dicho período entre una y otra calificación.

3.6.2 Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados

Un derivado es un instrumento financiero cuyo valor cambia en el tiempo en respuesta a los cambios en una variable denominada subyacente (una tasa de interés especificada, el precio de un instrumento financiero, el de una materia prima cotizada, una tasa de cambio de la moneda extranjera, etc.), no requiere una inversión inicial neta o requiere una inversión inferior a la que se requeriría para otro tipo de contratos en relación con el activo subyacente y se liquida en una fecha futura.

En el desarrollo de sus operaciones, Findeter transa en el mercado instrumentos financieros derivados con fines de negociación como contratos forward.

Todos los derivados son registrados en el momento inicial por su valor razonable. Cambios posteriores en el valor razonable son ajustados con cargo o abono a resultados.

3.7 Cartera de Crédito

Para el tratamiento contable de la cartera de crédito se aplican las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia establecidas en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera "CBCF" y sus anexos.

Los préstamos se miden inicialmente por su valor de desembolso, y posteriormente al costo menos los flujos de pagos que disminuyen su saldo.

3.7.1 Tipos de Cartera

La cartera en Findeter se clasifica en las siguientes modalidades:

- **Comercial.** Son aquellos créditos otorgados a personas jurídicas para el desarrollo de actividades económicas organizadas. En Findeter en esta modalidad se incluyen los siguientes tipos de créditos:

    - **Operaciones de Redescuento:** Se origina en las operaciones de crédito que intermedian las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, Igualmente con la creación de la Línea de Vivienda de Interés Social VIS, se autorizaron otros intermediarios como son: Cajas de Compensación Familiar, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Fondos de empleados.

    - **Crédito Directo**: Se origina en las operaciones autorizadas a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter por medio de los Decretos Presidenciales No. 468 (artículo 3) del 23 de marzo de 2020, Ley 2294 (artículo 89) del 19 de mayo de 2023 y Ley 2241 (artículo 25) de 2024 para el otorgamiento de créditos bajo la modalidad de crédito directo.

    - **Primer Piso**: Este tipo de cartera tiene lugar cuando Findeter recibe como pago la cartera Redescontada del establecimiento de Crédito en liquidación y actúa como banco de primer piso.

- **Vivienda:** Corresponde a los créditos otorgados a empleados, independientemente de su monto, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o la construcción de vivienda individual, con tasas especiales, según convención colectiva. En Findeter esta cartera se clasifica en:

    - **Cartera de Vivienda Empleados:** Corresponde a los créditos de vivienda otorgados a los trabajadores de Findeter conforme a los beneficios acordados en la convención colectiva.

    - **Cartera de Vivienda Ex empleados:** Corresponde a los créditos de vivienda que en su momento fueron otorgados a empleados de Findeter, los cuáles al finalizar su vinculación con la entidad pasan a formar parte de este esquema de cartera. Findeter no tiene políticas de asignación de créditos para Exempleados.

- **Consumo**: Corresponde a los créditos que independientemente de su monto, son otorgados a empleados para financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, con tasas especiales, según convención colectiva. En Findeter esta cartera se divide en:

    - **Cartera de Consumo Empleados**: Corresponde a los créditos de consumo otorgados a los trabajadores de Findeter conforme a los beneficios acordados en la convención colectiva.

    - **Cartera de Consumo Ex empleados:** Corresponde a los créditos de consumo que en su momento fueron otorgados a empleados de Findeter, los cuáles al finalizar su vinculación con la entidad pasan a formar parte de este esquema de cartera. Findeter no tiene políticas de otorgamiento de créditos para Exempleados.

3.7.2 Gestión de Riesgo Crediticio

Findeter, conforme a lo establecido e indicado en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, implementó la Gestión del Riesgo de Crédito (GRC) que se compone de políticas, procesos de administración del riesgo crediticio, metodologías internas y modelos de referencia para la estimación o cuantificación de pérdidas esperadas, sistema de provisiones para cubrir el riesgo de crédito y procesos de control interno.

Findeter evalúa permanentemente el riesgo incorporado en sus activos crediticios, este análisis depende del tipo de cartera.

- Para la cartera de Redescuento este análisis comienza previo a la vinculación de un nuevo intermediario, una vez vinculado se realiza seguimiento periódico de acuerdo con el tipo de intermediario; si es un establecimiento de crédito se hace mensual y para los demás intermediarios se hace trimestral. Se realizan controles a cada operación previo a la aprobación, seguimiento periódico a las operaciones, también se incluye los casos donde pueden existir reestructuraciones.

- Para la cartera de crédito directo el análisis comienza desde el conocimiento del cliente, el análisis de riesgo en la etapa de inicio del crédito y posteriormente se realiza seguimiento semestral a los deudores de esta cartera, basado en un análisis de la evolución de las principales cifras financieras, su capacidad de pago, análisis de las garantías entregadas por el beneficiario al momento del otorgamiento del crédito y el comportamiento de pago de este.

- En el caso de la cartera de empleados el seguimiento está dado a la recuperación realizada por descuento de nómina y a la relación laboral con la Financiera, la cual históricamente refleja una gran estabilidad. Una vez se termina la relación laboral y pasa a ser exempleado (consumo y vivienda) el seguimiento comienza desde la desvinculación del empleado y se realiza en forma mensual basado en el comportamiento de pago del deudor.

3.7.3 Calificación del Riesgo Crediticio

Las carteras de Findeter se clasifican y califican en las siguientes categorías de riesgo teniendo en cuenta las disposiciones normativas del capítulo XXXI de la Circular Externa Básica Contable y Financiera 100, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia:

- **Cartera Comercial de Redescuento (según el anexo 3 del capítulo XXXI)**

Categoría	Descripción
A1	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una situación financiera sólida, estable y suficiente para atender de manera permanente y oportuna sus obligaciones. Es poco probable que la solidez financiera se vea afectada de manera adversa por eventos económicos y financieros.
A2	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una situación financiera estable y suficiente para atender de manera permanente y oportuna sus obligaciones; sin embargo, existen debilidades potenciales que pueden comprometer la solidez financiera de la contraparte y por tanto su capacidad de responder con sus obligaciones. Es probable que el deterioro en el ambiente económico y financiero, afecten la capacidad para atender sus obligaciones.

Categoría	Descripción
A3	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una situación financiera aceptable. Existen factores que puedan comprometer de manera apreciable la solidez financiera de la contraparte y por tanto su capacidad de responder con las obligaciones. Es vulnerable al deterioro en el ambiente económico y financiero.
A4	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una alta posibilidad de incumplimiento de las obligaciones de la contraparte. Es altamente vulnerable al deterioro en el ambiente económico y financiero.
A5	La contraparte incumplió en el pago de la obligación.

- **Cartera comercial directa, primer piso y cartera de consumo ex empleados (según al anexo 1 del Capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia)**

Categoría	Cartera comercial (directa y primer piso)	Cartera consumo (exempleados)
AA	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención excelente. Los estados financieros de los deudores o los flujos de caja del proyecto, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago optima, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos. Los créditos ya otorgados que no presenten mora superior a 29 días en sus obligaciones contractuales, esto es entre 0 y 29 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención excelente. El análisis de riesgo sobre el deudor refleja una capacidad de pago óptima y un comportamiento crediticio excelente que garantiza el recaudo de la obligación en los términos convenidos.

Categoría	Cartera comercial (directa y primer piso)	Cartera consumo (exempleados)
A	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención apropiadas. Los estados financieros de los deudores o los flujos de caja del proyecto, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago adecuada, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos. Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 30 días e inferior a 60 días en sus obligaciones contractuales, esto es entre 30 y 59 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención adecuada. El análisis de riesgo sobre el deudor refleja una capacidad de pago apropiada y un comportamiento crediticio adecuado que permite inferir estabilidad en el recaudo de la obligación en los términos convenidos.
BB	Los créditos calificados en esta categoría están atendidos y protegidos en forma aceptable, pero existen debilidades que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, la capacidad de pago del deudor o los flujos de caja del proyecto, en forma tal que, de no ser corregidas oportunamente, llegarían a afectar el normal recaudo del crédito o contrato. Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 60 días e inferior a 90 días en sus obligaciones contractuales, esto es entre 60 y 89 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención aceptable. El análisis de riesgo sobre el deudor muestra debilidades en su capacidad de pago y comportamiento crediticio que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
B	Se califican en esta categoría los créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago del deudor o en los flujos de caja del proyecto, que comprometen el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos. Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 90 días e inferior a 120 días en sus obligaciones contractuales, es decir entre 90 y 119 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención deficiente. El análisis de riesgo sobre el deudor muestra insuficiencias en la capacidad de pago y un comportamiento crediticio deficiente, afectando el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
CC	Se califican en esta categoría los créditos o contratos que presentan graves insuficiencias en la capacidad de pago del deudor o en los flujos de caja del proyecto, que comprometan significativamente el recaudo de la obligación en los términos convenidos.	Los créditos calificados en esta categoría presentan graves insuficiencias en la capacidad de pago del deudor y en su comportamiento crediticio, afectando significativamente

Categoría	Cartera comercial (directa y primer piso)	Cartera consumo (exempleados)
	Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 120 días e inferior a 150 días en sus obligaciones contractuales, es decir entre 120 y 149 días en mora.	el recaudo de la obligación en los términos requeridos.
Incumplimiento	Las condiciones objetivas mínimas para que el crédito sea calificado en esta categoría son los eventos descritos en el numeral 1.3.3.1 de la Circular Básica Contable y Financiera.	Las condiciones objetivas mínimas para que el crédito sea calificado en esta categoría son los eventos descritos en el numeral 1.3.3.1 de la Circular Básica Contable y Financiera.

No obstante Findeter la entidad debe otorgar una calificación de mayor riesgo a los deudores que, independientemente de que se ajusten a las definiciones señaladas en las categorías anteriores, presenten mayor riesgo por otros factores.

- **Cartera de Vivienda (Empleados y exempleados) y de Consumo Empleados (Según Anexo 2, del Capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia)**

Categoría	Riesgo	Descripción
A	Normal	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención apropiadas. Los estados financieros de los deudores, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago adecuada, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos.
B	Aceptable	Los créditos calificados en esta categoría están aceptablemente atendidas y protegidos, pero existen debilidades que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, la capacidad de pago del deudor, en forma tal que, de no ser corregidas oportunamente, llegarían a afectar el normal recaudo del crédito o contrato.
C	Deficiente con riesgo aceptable	Créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago de la contraparte o en los flujos de caja del proyecto, que comprometen el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
D	Difícil cobro con riesgo significativo	Crédito de difícil cobro, con riesgo SIGNIFICATIVO. Créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago de la contraparte o en los flujos de caja del proyecto, que comprometen significativamente el recaudo de la obligación en los términos convenidos.
E	Irrecuperable	Es aquel que se estima incobrable.

Las carteras de vivienda y consumo empleados se encuentran calificadas en categoría A o riesgo normal.

Homologación de Calificaciones

En virtud de lo establecido en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para efectos de homologar las calificaciones de riesgo de la cartera comercial (redescuento y crédito directo) y la de consumo de ex empleados de los modelos a la calificación que debe ser reportada en los estados Financieros, Findeter aplica la siguiente tabla:

Categoría de Reporte			
Categoría Agrupada (EEFF)	**Comercial-Redescuento**	**Comercial-Directa**	**Consumo-Exempleados**
A	A1	AA	AA
	A2		
	A3		A con mora entre 0-30 días
	A4		
B		A	A con mora mayor a 30 días
		BB	BB
C		B	B
		CC	CC
D	A5	D	D
E		E	E

Procesos de Modificación y Reestructuración

Para que un crédito pueda ser considerado para realizarle una modificación (créditos que durante los últimos 6 meses no hayan alcanzado una mora mayor a 60 días para consumo; y 90 días para comercial y vivienda) o reestructuración (aquellos cambios en las condiciones originales para permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real deterioro de su capacidad de pago y que no se considerada una modificación) debe cumplir con todos los requisitos establecidos en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera “CBCF” . Este proceso comienza con la solicitud expresa de modificación de las condiciones financieras del crédito, posteriormente la Dirección de Cartera realiza un análisis de la capacidad de pago del deudor que es presentado ante Comité de Crédito Administrativo, el cuál decide si modifica o no las condiciones iniciales del crédito. La clasificación y registro contable es el determinado por la Circular Básica Contable y Financiera.

Castigos de Cartera

Son susceptibles de castigo las obligaciones que a juicio de la Administración se consideren irrecuperables o de remota recuperación y que se encuentren ciento por ciento (100%) provisionadas, luego de haber agotado todos los medios de cobro posibles, de conformidad con los conceptos por la dirección Jurídica de Findeter.

El castigo no libera a Findeter de las responsabilidades originadas por la aprobación y administración del crédito, ni los exime de la obligación de continuar las gestiones de cobro para lograr el recaudo.

La Junta Directiva es el único organismo competente para aprobar el castigo de operaciones, por recomendación del Comité de Crédito Administrativo.

3.7.4 Deterioro

Deterioro Individual

Conforme a lo establecido en el capítulo XXXI de la circular externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia Las metodologías de cálculo de provisiones responden a la filosofía de pérdidas esperadas e incorporan parámetros de probabilidad de incumplimiento y pérdidas dado el incumplimiento; en función de la calificación crediticia determinada por Findeter.

En virtud de lo anterior, Findeter, para cubrir el riesgo de crédito cuenta con un sistema de provisiones el cual, dependiendo del tipo de cartera, se encuentra descrito en los anexos 1, 2 y 3 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera, y es aplicado de la siguiente manera:

- Para la cartera de Redescuento se aplican las instrucciones dadas en el anexo 3 (Modelo para las entidades con operaciones de redescuento). Las metodologías implementadas para la clasificación de riesgo de los diferentes tipos de intermediarios se fundamentan en:

    - Análisis financiero y probabilidad de deterioro: Evaluación matemática y estadística de los estados financieros de los intermediarios.

    - Aspectos cualitativos, y visitas in situ: El objetivo de este componente es realizar un análisis cualitativo a una serie de información enviada por el intermediario, con la cual se pretende profundizar en el conocimiento del cliente y tener un mayor conocimiento sobre su modelo de negocio y estrategia, marco de gobierno corporativo etc.

- Para la cartera de consumo asociada a exempleados, se utiliza el modelo expuesto en el anexo 1 (Modelo de Referencia para de consumo)

- Para la cartera de Crédito Directa y primer piso, se aplica el Modelo de Referencia Cartera Comercial, expuesto en el anexo 1 del capítulo XXXI de la CBCF.

- Para la cartera de vivienda asociada a exempleados se aplican las instrucciones dadas en el anexo 2 (Modelo determinístico para el cálculo del deterioro); para las carteras de consumo y vivienda asociadas a empleados, también se aplica el mismo anexo.

Provisión General

En virtud de lo establecido en el capítulo XXXI de la circular externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia Findeter constituirá una provisión general que corresponde al uno por ciento (1%) sobre el saldo de la cartera bruta, sobre los portafolios de empleados y vivienda de exempleados.

3.7.5 Política para Admisión y Manejo de Garantías

Conforme a lo establecido en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia las garantías que respaldan la operación son necesarias para calcular las pérdidas esperadas en el evento de no pago y, por consiguiente, para determinar el nivel de las provisiones.

El análisis de las garantías debe incluir las siguientes características:

- Idoneidad: Según definición legal.
- Legalidad: Documento debidamente perfeccionado que ofrezca respaldo jurídico que facilite la gestión del recaudo de las obligaciones otorgadas.

- Valor: Establecido con base en criterios técnicos y objetivos.
- Posibilidad de realización: Posibilidad razonablemente adecuada para hacer efectivas las garantías.

Cartera de Redescuento

Para la cartera de redescuento Findeter tiene políticas acerca de las garantías que se deben constituir, que dependen del tipo de operación, del tipo de Intermediario y del destino final de los recursos.

En ese sentido, para los redescuentos de crédito se exige el original del pagaré del beneficiario del crédito debidamente diligenciado o pagaré en blanco con carta de instrucciones, debidamente endosado por el intermediario a la orden de Findeter.

Por otra parte, para los redescuentos de leasing se exige cesión de cánones de arrendamiento del contrato leasing o endoso del pagaré del locatario o pagaré del locatario endosado a la orden o a favor de Findeter por el intermediario financiero.

Para la cartera de Crédito Directa las garantías son aquellas que cumplan con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, y las Circulares Básica Contable y Financiera y Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como las definidas por el Gobierno Nacional en los Decretos 517, 528, 581, 798 y 819 de 2020 para el evento de operaciones de crédito con Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios.

En el caso de los créditos recibidos de un banco de primer piso intervenido, las garantías son aquellas que el intermediario financiero haya exigido al beneficiario del crédito, al momento de entregar el crédito a Findeter estas son cedidas a su favor.

Cartera de Crédito Directo

- Para las Entidades Territoriales se exige la pignoración de las rentas mínimo por el 130% del servicio anual de la deuda incluido capital e intereses, durante la vigencia del crédito.

- Para las Distribuidoras y Comercializadoras de Energía Eléctrica generalmente se exige la pignoración de las rentas o ingresos y cartas de crédito stand by que como mínimo cubrieran el 130% del servicio anual de la deuda incluido capital e intereses, durante la vigencia del crédito, en el seguimiento y recuperación de esta cartera se valida el cumplimiento de esta política.

- Para las personas prestadoras de servicios públicos domiciliarios se exigió la pignoración de las rentas o ingresos y cartas de crédito stand by que como mínimo cubrieran el 130% del servicio anual de la deuda incluido capital e intereses, durante la vigencia del crédito, esa línea no está abierta para nuevos desembolsos, sin embargo, en el seguimiento y recuperación de esta cartera se valida el cumplimiento de esta política.

Cartera Empleados y Exempleados

Para los créditos de vivienda se exige como garantía hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de Findeter.

Para los créditos de consumo se puede exigir codeudor, pignoración de vehículo y/o hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de Findeter.

3.8 Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Registra los valores pendientes de cobro tales como las comisiones y honorarios por servicios prestados, así como las sumas resultantes originadas en venta de bienes y servicios, arrendamientos, anticipos de contratos y proveedores. Igualmente, registra adelantos de dinero a empleados de los cuales se espera rendición y legalización de cuentas en breve término, y demás sumas por cobrar devengadas por cualquier otro concepto.

Estas cuentas están constituidas principalmente, por los valores causados por concepto de asistencia técnica que presta Findeter, siendo sus principales clientes, los Ministerios y Entidades Territoriales.

Se reconocen inicialmente por el importe de la transacción y posteriormente se seguirán midiendo por su importe menos las perdidas por deterioro.

En relación con la periodicidad para la recuperación de las cuentas por cobrar, en especial las de asistencia técnica, estas, no se pueden delimitar a un periodo determinado, si tenemos en cuenta que depende de los tramites de legalización por los servicios prestados, que son variados dependiendo del Ministerio, entidades territoriales o instituciones, con la cual se encuentre suscrito el contrato, quienes en ultima son los autorizados para su cancelación.

Para efecto de la constitución de estas cuentas y en especial de asistencia técnica, se cuenta con las políticas y técnicas contables, para el cálculo y reconocimiento de los ingresos, por efecto de la labor de desempeño cumplido, en cumplimiento a lo establecido en la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

Deterioro de Otras Cuentas por Cobrar

Teniendo en cuenta que la NIIF 9 – “Instrumentos Financieros”, contempla que para las cuentas por cobrar comerciales que estén dentro del alcancé de la NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, y no contenga un componente financiero significativo, se aplicara el modelo de deterioro simplificado.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

La NIIF 9 – Instrumentos Financieros, establece las siguientes alternativas para efectos de medir siempre la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales, activos de los contratos.

a. un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles;

b. el valor temporal del dinero;

c. la información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Para dar cumplimiento con la NIIF 9– Instrumentos Financieros, en referencia al modelo simplificado de deterioro, Findeter evaluó las condiciones de los contratos de asistencia técnica suscritos, la calidad de las contrapartes, tales como (Ministerios de Vivienda Ciudad y Territorio, Ministerio de Educación, Departamento administrativo de la Presidencia de la República, Cormagdalena, Ministerio del Interior, Secretarias de Distritales de Bogotá, Entre otras), el respaldo institucional de las mismas y dado que no existen indicios ni estadísticas que indiquen que estas entidades han presentado incumplimientos de

carácter crediticio, se estableció que no se debía contemplar pérdidas esperadas por riesgo de crédito, hasta tanto no exista información relevante adicional que permita pronosticar condiciones futuras que conlleven a un incumplimiento de las contrapartes.

De otra parte y teniendo en cuenta la estacionalidad de las cuentas por cobrar, de asistencia técnica que registra Findeter, originadas en el desarrollo de la labor contratada y su posterior legalización de cobro, se estableció como política de reconocimiento del posible deterioro, la pérdida del poder adquisitivo, Valor temporal del dinero.

En tal sentido, se aplicará para el reconocimiento y actualización del cálculo del deterioro, para las otras cuentas por cobrar, la siguiente formula:

Deterioro = Valor de Registro Inicial X (Índice Final de precios al consumidor/Índice Inicial de precios al consumidor) - Valor de Registro Inicial.

*Suministrado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE)

3.9 Propiedades de Inversión

Son definidas como aquellos terrenos o edificios considerados en su totalidad o en parte, que tiene dispuesto Findeter para obtener rentas, valorización del activo o ambos, en lugar de su uso para fines propios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a su valor razonable, el cual incluye:

a. Su precio de compra, incluyendo los costos de importación y de impuestos no descontables, después de deducir los descuentos comerciales.

b. Cualquier costo directamente atribuible para traer el activo a la locación y condiciones necesarias para su correcta y adecuada operación.

El reconocimiento del costo cesará cuando el elemento se encuentra en la locación y condiciones necesarias para su operación.

Las propiedades de inversión en Findeter son medidas posteriormente al valor razonable con cambios en resultados. El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos independientes usando avalúos técnicos.

Findeter tiene plenamente identificada que propiedad ha sido dispuesta para catalogarla como propiedad de inversión, la cual está destinada a plena generación de rentas.

Findeter efectúa la medición de las propiedades de inversión, en cada cierre anual, proceso adelantado por una firma experta, que evalúa los requerimientos de la NIIF 13 y determina el valor razonable de las mismas.

Para efectos de la medición del valor razonable de la propiedad de Inversión se determina en un nivel de jerarquía 2, Los datos observables fueron los siguientes:

a. Localización del edificio en un sector de actividad económica múltiple y muy cerca o próxima a vías importantes.

b. Las condiciones de reconocimiento, fachada y visualización de que goza el edificio donde se ubican la oficina, Las características del edificio, en cuanto a su equipamiento, infraestructura y dotación de servicios.

c. La calidad de los acabados de la oficina y de las adecuaciones internas, las normas urbanas y usos del suelo aplicables.

d. El mercado de inmuebles de similares características en el sector, la vida útil remanente asignada al inmueble y el valor razonable calculado corresponde al valor comercial del inmueble

3.10 Propiedades y Equipo

Las propiedades y equipo incluyen los activos, en propiedad, que Findeter mantiene para su uso actual o futuro y que espera utilizar durante más de un ejercicio.

Se registran por su costo de adquisición, menos su correspondiente depreciación acumulada y, si procede, el deterioro de valor que se presenta cuando el importe recuperable del activo es inferior al valor registrado en sus libros.

Las propiedades y equipo se miden inicialmente a su costo, el cual incluye:

a. Su precio de compra, incluyendo los costos de importación y de impuestos no descontables, después de deducir los descuentos comerciales.

b. Cualquier costo directamente atribuible para traer el activo a la locación y condiciones necesarias para su correcta y adecuada operación.

c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

d. Los costos por préstamos que se relacionan con un activo apto, que es aquel que requiere, necesariamente, de un periodo sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, son capitalizados y, en los demás casos, se reconocen en los resultados del período. en concordancia con los costos de financiación.

La depreciación se calcula, aplicando el método de línea recta, sobre el costo de adquisición de los activos, menos su valor residual, para el caso de los activos medidos al costo revaluado, estos se ajustan eliminando la depreciación acumulada y registrando el activo por su valor razonable; entendiéndose que los terrenos sobre los que se construyan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación. La depreciación se registra con cargo a resultados y se calcula con base en las siguientes vidas útiles:

Tipo de activo	Vida útil (años)
Edificios	100
Muebles y Enseres	6
Equipos de cómputo	3
Vehículo	3

La vida útil y valor residual de estos activos se basa en evaluaciones independientes, principalmente para edificios, o en conceptos de otro personal especializado y se revisan de acuerdo con la política contable establecida por Findeter.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida “Gastos de Mantenimiento”.

Findeter mide posteriormente sus activos propiedad y equipo dependiendo el tipo de activo; para efectos de los muebles y enseres y equipo informático, se determinó que serán medidos al costo, para lo referente a los terrenos y edificios, serán medidos mediante el modelo reevaluado menos pérdidas por deterioro y depreciaciones calculadas. En Findeter una vez determinado el costo revaluado de los inmuebles los depreciara de acuerdo con las nuevas vidas útiles estimadas.

Findeter efectúa la revaluación de sus edificios y terrenos cada dos años, proceso adelantado por una firma experta, que evalúa los requerimientos de la NIIF 13 y determina los valores razonables de los mismos, de acuerdo con las variables indicadas en la nota 13, de estas notas a los estados financieros.

Baja en Cuenta de Activos Fijos

El valor en libros, incluido el valor residual de un activo de propiedad y equipo es dado de baja cuando no se esperan más beneficios económicos futuros asociados, se determina la obsolescencia o por disposición de la administración, y las utilidades o pérdidas de la baja se reconocen en los resultados del periodo.

Deterioro de Elementos de Propiedades y Equipo

En cada cierre contable, Findeter analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de deterioro, Findeter analiza si efectivamente existe tal deterioro comparando el valor en libros del activo con su valor recuperable (como mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cuando el valor en libros exceda al valor recuperable, se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable, modificando los cargos futuros en concepto de depreciación, de acuerdo con su vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, Findeter estima el valor recuperable del activo y lo reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores, y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su depreciación. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubiera reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

3.11 Arrendamientos

Findeter evalúa al inicio de un contrato, si este es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, Findeter utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

Reconocimiento como arrendatario

Medición Inicial

Findeter reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y remover el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra.

Medición Posterior

El activo por derecho de uso después de la fecha de comienzo se mide aplicando el modelo del costo, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento, se deprecia posteriormente utilizando

el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento, por lo menos una vez al año.

Findeter mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. En Findeter para efectos de descontar los pagos de los cánones no cancelados por arrendamiento, se utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario, la cual corresponderá a la tasa de leasing para inmuebles, toda vez que sería la tasa que reflejaría la operación en el mercado.

$$\mathrm{VA} = \frac{\mathrm{VF}}{(1+\mathrm{i})^{n}}$$

VA = Valor Presente o Actual
VF = Valor Futuro
i = Tasa de Interés efectiva periódica
n = Número de periodos

Frente a las obligaciones contractuales se han de tener en cuenta que los cánones de arrendamiento se deberán actualizar con los incrementos anuales fijados para cada uno de éstos.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

Findeter ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos, para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de Cómputo, definidos como activos cuyo monto no supere el 1% del total de los activos fijos de Findeter, considerados de manera individual. En tal sentido Findeter reconoce los pagos de asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Reconocimiento como Arrendador

Findeter clasifica como un arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente, y reconocerá con cargo a resultados los ingresos derivados del mismo, durante la vida del arrendamiento.

3.12 Activos Intangibles

Los activos intangibles de Findeter se miden inicial y posteriormente al costo y se reconocerá sólo si cumple lo siguiente:

- Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad;
- El costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Vida útil de activos intangibles

La evaluación de la vida útil se realiza teniendo en cuenta los siguientes factores:

- El uso esperado del activo.
- Los ciclos típicos de vida del activo.
- La incidencia de la obsolescencia técnica, tecnológica, comercial.
- La estabilidad de la industria, o sector, y los cambios en la demanda de mercado del producto.
- Las actuaciones esperadas de los competidores o potenciales competidores.
- El nivel de los desembolsos por mantenimiento necesarios para conseguir los beneficios esperados del activo.
- Si la vida útil del software depende de las vidas útiles de otros activos.

Deterioro

Al cierre del ejercicio contable, Findeter analiza si existen indicios, tanto externos como internos, y para estos casos, se sigue la política contable de propiedades y equipo, para determinar si aplica el reconocimiento de alguna pérdida por deterioro. Cualquier pérdida por deterioro o reversiones posteriores se reconoce en los resultados del ejercicio.

3.13 Otros Activos

Se reconocen como otros activos el valor de los gastos anticipados tales como seguros, en los que incurre la Entidad en el desarrollo de su actividad con el fin de recibir en el futuro servicios. La amortización de los gastos anticipados se efectúa durante el período en que se reciben los servicios o se causen los gastos.

Al finalizar el periodo de amortización, si quedan valores residuales por efecto de aproximaciones, estos se deberán ajustar en el último periodo.

3.14 Garantías Financieras

Findeter emitió una garantía Financiera a favor de los Intermediarios que participan en la operación de sustitución de deuda que dio origen al FIDEICOMISO FINDETER CRÉDITOS ET – AGUA, estimando las pérdidas asociadas a la misma a partir de la información financiera publicada por la Contaduría General de la Nación, de los municipios beneficiarios de los créditos, adicionalmente se analizaron las series históricas de asignación del Sistema General de Participaciones publicadas por el Departamento Nacional de Planeación y series históricas de variaciones del IPC. Las pérdidas se asocian a los eventos de incumplimiento los cuales se originan en virtud de que uno o varios municipios que participan en el esquema no paguen total o parcialmente el servicio de la deuda al Fideicomiso (por diferentes factores de riesgo) y en consecuencia Findeter deba responder por esas diferencias.

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.

Esta metodología define una pérdida esperada de manera agregada, el monto máximo de cobertura es de $70.000.000, que garantiza el valor de los flujos que recibirán los intermediarios financieros durante la vigencia de los créditos.

El cálculo de estas reservas es efectuado por parte de los profesionales de la Vicepresidencia de Riesgos de Findeter quienes, de acuerdo con los modelos formulados, actualizan el cálculo las mismas cada semestre, la cual es remitida para su reconocimiento.

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 retro-garantizados por Findeter. Para los productos VIS se estimó una pérdida esperada del 5,71% para un horizonte de 8,5 años. Este horizonte es el máximo tiempo posible en el que un crédito puede contar con la garantía, considerando que el mandato garantiza los créditos durante los 7 primeros años y que se puede hacer la reclamación de una garantía que tenga máximo 18 meses de mora.

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

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

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

La reserva técnica de las garantías del Fondo Nacional de Garantías es realizada por el equipo de Riesgos del Fondo de acuerdo con la metodología descrita, la cual es remitida al cierre de cada mes para ser reconocida por Findeter.

Las garantías financieras se reconocen inicial y posteriormente al valor razonable.

3.15 Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual de Findeter para recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad o persona.

Los pasivos financieros se reconocen y se miden al costo amortizado, siempre que correspondan a las actividades típicas de captación de fondos de las entidades financieras; excepto por los derivados que se miden al valor razonable con cambios en resultados, sobre la base de la sustentación disponible sobre el cumplimiento de los requerimientos aplicables del capítulo XVIII de la Circular Básica contable y financiera 100 de 1995.

El costo amortizado de un pasivo financiero es el importe de su reconocimiento inicial, que comprende el valor razonable de la contraprestación, menos los costos de directamente atribuibles a la compra, emisión o disposición del pasivo financiero, menos los pagos de la principal, más o menos el devengo o pago de los intereses.

Los pasivos financieros están representados por, certificados de depósito a término, títulos de inversión en circulación, bonos moneda legal y obligaciones financieras extranjeras, los cuales se determinan con base en el valor nominal de la obligación.

Para los bonos en moneda extranjera, se reconocen como una deducción del pasivo, los costos de transacción asociados a la obtención de estos, recalculándose la tasa de interés efectiva, con base en la cual se reconocen los gastos financieros correspondientes en los resultados del período.

Los pasivos financieros que ha registrado Findeter no presentan reclasificaciones en su valoración y reconocimiento. En los estados financieros se presentan las partidas por ingresos y gastos netos por intereses y comisiones derivados de las operaciones de estos.

Para el caso de las estimaciones de los riesgos de liquidez, mercado y la descripción de la gestión de estos, remitirse a la Nota 34.

3.16 Beneficios a Empleados

Findeter otorga a sus empleados los siguientes beneficios, como contraprestación a cambio de los servicios prestados por los mismos:

Beneficios a Corto Plazo

Corresponde a los beneficios que Findeter espera cancelar antes de los doce meses siguientes al final del periodo sobre el que se informa. De acuerdo con las normas laborales colombianas y los acuerdos laborales en Findeter, dichos beneficios corresponden a las cesantías, intereses a las cesantías, vacaciones, primas de vacaciones, primas legales y extralegales, bonificaciones, auxilios, aportes a seguridad social y aportes parafiscales. Estos beneficios se miden al costo y se acumulan por el sistema de devengo con cargo a resultados.

Otros beneficios a Largo Plazo

Son todos los beneficios de largo plazo, que como producto de la convención colectiva disfrutan los empleados de Findeter, y que corresponden a: bonificación por pensión que corresponde a pago único al momento del retiro del empleado y las primas por quinquenios, son las canceladas cada vez que empleado, cumple 5 años de estar laborando en la Entidad.

Los pasivos por beneficios de empleados a largo plazo son determinados con base en la teoría de seguros para contingencias de vida. De acuerdo con esto, se establece que la probabilidad de un tiempo futuro de vida para una persona con características poblacionales determinadas se estima a partir de una tabla de vida con decesos anuales publicada para cada país o grupo de interés. En Colombia se emplean las tablas de la Resolución No. 1555 de 2010, y los cambios en el pasivo actuarial por cambios en los supuestos actuariales son registradas en el estado de resultados. Los resultados obtenidos de aplicar la metodología mencionada son finalmente ajustados con la unidad de crédito proyectada, la cual otorga un mayor valor a los beneficios proporcionalmente a la antigüedad del empleado. Estos valores son calculados de forma individual, es decir cada uno de los empleados beneficiarios cuentan con condiciones que los diferencian (antigüedad, género, edad y tiempo a la pensión, salario) y por lo tanto representan pasivos actuariales diferentes.

El reconocimiento de estos beneficios se efectúa basado en el cálculo que realizan los profesionales de la Vicepresidencia de Riesgos, el cual se actualiza cada semestre con los datos de los empleados vinculados en cada corte.

Se reconocen inicialmente por el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y posterior con la actualización del valor presente de las mismas.

3.17 Impuestos

Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el impuesto diferido. Se reconoce en el estado de resultados excepto en la parte que corresponde a partidas reconocidas en Otro Resultado Integral (ORI).

A continuación, se explica la política adoptada para cada uno de estos conceptos:

Impuesto Corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre la utilidad o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste relacionado con años anteriores. Se mide usando las tasas impositivas establecidas en el estatuto tributario al cierre del periodo que se informe. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

La Financiera evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación y, en caso necesario, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

La Financiera solo compensa los activos y pasivos por impuestos a las ganancias corrientes, si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto, o bien, realizar los activos y liquidar las deudas simultáneamente.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo, determinado sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales y el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros.

Los pasivos por impuesto diferidos son los importes por pagar en el futuro en concepto de impuesto a las ganancias relacionadas con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar por concepto de impuesto a las ganancias debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación. Se entiende por diferencia temporaria la existente entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal.

Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Los pasivos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos, excepto que:
Surjan del reconocimiento inicial de la plusvalía o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y la fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;

- Correspondan a diferencias asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos sobre las que la Financiera tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Los activos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación, excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;

- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida en que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar ganancias fiscales futuras positivas para compensar las diferencias;

Los activos por impuestos diferidos que no cumplen con las condiciones anteriores no son reconocidos en el estado de situación financiera. La Financiera reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen con las condiciones para reconocer los activos por impuestos diferidos que previamente no habían sido reconocidos.

Las oportunidades de planificación fiscal, solo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuestos diferidos, si Financiera tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

Medición

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que apliquen en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa aprobada o que se encuentra a punto de aprobarse, y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Compañía (el Grupo) espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Financiera revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el importe en libros de los activos por impuestos diferidos, con el objeto de reducir dicho valor, en la medida en que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos y pasivos no monetarios de la sociedad se miden en términos de su moneda funcional. Si las pérdidas o ganancias fiscales se calculan en una moneda distinta, las variaciones por tasa de cambio dan lugar a diferencias temporarias y al reconocimiento de un pasivo o de un activo por impuestos diferidos y el efecto resultante se cargará o abonará a los resultados del período.

Compensación y clasificación

La Financiera solo compensa los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos, si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo, o bien, a diferentes sujetos pasivos que pretenden liquidar o realizar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto o realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espera liquidar o recuperar importes significativos de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el estado de situación financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Impuesto de Industria y Comercio

En aplicación del artículo 86 de la Ley 2010 de 2019, Findeter reconoce como gasto del ejercicio la totalidad del impuesto de industria y comercio causado en el año, el valor susceptible de imputarse como descuento tributario se trata como gasto no deducible en la determinación del impuesto sobre la renta del año. El descuento tributario aplicado disminuye el valor del gasto por impuesto sobre la renta corriente del periodo.

3.18 Provisiones y Contingencias

Procedimiento Destinación de Provisiones

Este se realiza con base en el reporte mensual de cada uno de los apoderados de Findeter, de los procesos que le han sido asignados. El informe contiene la calificación de las contingencias, la posibilidad de pérdida y la estimación de la provisión, de acuerdo con las Políticas Generales para Provisiones Judiciales establecidas por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, que incluyen la Resolución N°353 de 2016, y las normas NIC 37.

La calificación se hace de la siguiente manera:

a. Se determina la contingencia:
   - Probable, cuando la posibilidad de pérdida del caso en opinión de la Dirección Jurídica de Findeter o del abogado encargado, es superior al 50% y/o hay sentencia condenatoria contra Findeter en primera Instancia o segunda instancia.
   - Eventual: Cuando la posibilidad de pérdida del caso en opinión de la Dirección Jurídica de Findeter o del abogado encargado, es superior al 5% e inferior al 50%.
   - Remota: Cuando la posibilidad de pérdida del caso en opinión de la Dirección Jurídica de Findeter o del abogado encargado, es inferior al 5%.

b. Se califica la provisión, según la etapa procesal y estado en que se encuentre el proceso.

   - Se determina la probabilidad de pérdida de un proceso, así:
     - Alta: Más del 50%,
     - Media: Entre el 25% y el 50%,
     - Baja: Entre el 10% y el 25%.
     - Remoto: Menor del 10%.

   Teniendo en cuenta La Fortaleza de la Defensa (Razonabilidad y/o expectativa del demandante frente a los hechos y normas en que se fundamenta); Fortaleza Probatoria de la Defensa (Consistencia y solidez de los hechos frente a las pruebas que se aportan se practican para la defensa del proceso); Presencia de Riesgos Procesales y Extraprocesales (se relaciona con los siguientes eventos en la defensa del Estado:

   (i) Cambio de titular del despacho,

   (ii) Posición del juez de conocimiento,

   (iii) Arribo oportuno de las pruebas solicitadas,

   (iv) Número de instancias asociadas al proceso,

   (v) medidas de descongestión judicial; y el Nivel de Jurisprudencia (Antecedentes procesales similares en un proceso donde se obtuvieron fallos favorables).

   Si la probabilidad es menor al 50% se reconocerá el monto de las pretensiones como una contingencia judicial o pasivo contingente.

3.19 Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas y documentos por pagar representan las obligaciones a cargo de la entidad originadas en bienes o en servicios recibidos.
Se reconocen inicialmente al costo, que es valor de la transacción, y se miden posteriormente por el mismo valor de su transacción inicial.

- Se registran por separado las cuentas por pagar de importancia, teniendo en cuenta el Plan Único de Cuentas expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Para la constitución de cuentas por pagar se debe contar con la factura, documento equivalente, relación de facturas en el caso que estas correspondan a volúmenes excesivos que expidan los proveedores del bien y/o servicio.
- Cuando se trate de cuentas por pagar originadas en relaciones laborales se podrán constituir sin el requisito de la factura y/o documento equivalente, para este caso basta con el soporte de liquidación que realice la Jefatura de Talento Humano de la Entidad.
- Se pueden constituir cuentas por pagar a favor de terceros cuando éstos, efectúen mayores pagos de las obligaciones contraídas con Findeter. Para estos casos el soporte deberá ser el reporte que elabore el área que realice la aplicación del pago.
- Las facturas y/o documentos equivalentes que registre Findeter, deberán tener relación de causalidad con el periodo en el cual es recibido el servicio o el bien.
- La Dirección de Contabilidad, será la encargada en Findeter, de efectuar la liquidación de las facturas y/o documentos equivalentes, y del respectivo registro de causación (Orden de Pago).
- La Dirección de Contabilidad constituirá cuentas por pagar soportado en comunicación recibida por las respectivas áreas que lo soliciten.

3.20 Ingresos Operacionales

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes por cobrar por los bienes o servicios prestados. Findeter reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede medir con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos de los servicios prestados

3.20.1 Ingresos por Intereses de Cartera e Inversiones

Los ingresos por intereses provienen de operaciones crediticias, interbancarios, inversiones negociables, al vencimiento, costo amortizado y otros conceptos asimilados que se reconocen generalmente conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

3.20.2 Ingresos y Gastos por Comisiones y Otros Servicios

Findeter reconoce sus ingresos derivados de los contratos interadministrativos de asistencia técnica y administración de recursos, de acuerdo con lo estipulado en la NIIF 15 y analizando las siguientes actividades:

- Análisis de los contratos con clientes y sus principales características
- Identificación de las obligaciones de desempeño en los contratos mencionados
- Determinación de los precios de las transacciones y los efectos causados por las consideraciones variables

- Asignación de los montos de las transacciones a cada obligación de desempeño
- Análisis de lo apropiado del momento en el cual el ingreso debe ser reconocido en Findeter bien sea en un punto en el tiempo o durante el tiempo.

Metodología para el Reconocimiento de los Ingresos - Contratos Interadministrativos

Servicios de Asistencia Técnica y Administración de Recursos Gerencia de Agua	
Ingresos por Costos Fijos	Los costos fijos hacen referencia al reconocimiento de ingresos, por disponibilidad de Findeter de la infraestructura y logística para la prestación del servicio de Asistencia Técnica y se soportan en la elaboración de un informe mensual financiero y técnico.
Ingresos por Costos Variables	
Elaboración de los Términos de Referencia y Evaluación de las Convocatorias	La base de reconocimiento del ingreso es el valor adjudicado y efectivamente contratado, para la realización de las obras, interventorías y consultorías, multiplicado por el porcentaje de remuneración establecido en cada uno de los Contratos Interadministrativos.
Supervisión a la ejecución de proyectos	La base de remuneración de ingreso está dada por el valor pagado a los contratistas de obra y consultorías, multiplicado por el porcentaje de remuneración estipulado en cada uno de los Contratos Interadministrativos
Visitas Técnicas	Hacen referencia a las actividades de seguimiento de obra, verificación de avance y comités de seguimiento realizado en campo
Gestión relacionada con el rubro de seguimiento a cargo del Ministerio, correspondiente al dos por ciento (2%)	Hace referencia a la contratación y gestión administrativa de los pagos a los supervisores que son la contraparte de Findeter en el Ministerio para los proyectos del programa de Agua.

Contratos Interadministrativos Gerencia de Infraestructura Social	
Ingresos por Costos Fijos	Los costos fijos hacen referencia al reconocimiento de ingresos, por disponibilidad de Findeter de la infraestructura y logística para la prestación del servicio de Asistencia Técnica y se soportan en la elaboración de un informe mensual financiero y técnico.
Ingresos por Costos Variables	
Elaboración de los Términos de Referencia y Evaluación de las Convocatorias	La base del reconocimiento del ingreso es el valor adjudicado y efectivamente contratado por el patrimonio

Contratos Interadministrativos Gerencia de Infraestructura Social	
	autónomo, para la realización de las obras, interventorías y consultorías, multiplicado por el porcentaje de remuneración establecido en cada uno de los Contratos Interadministrativos.
Visitas Mensuales de seguimiento del Proyecto	Hacen referencia a las actividades de seguimiento de obra, verificación de avance y comités de seguimiento.
Viabilizaciones	Corresponde al número de visitas realizadas para la elaboración de los certificados de viabilidad.

Contratos de Prestación de Servicios Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano	
Ingresos por Costos Fijos	Se asocian a todas las actividades relacionadas con la gestión de recursos por parte de FINDETER para el cumplimiento del objeto del contrato, es decir, la disponibilidad del personal requerido, la infraestructura técnica y logística para el cumplimiento de las obligaciones
Costos Variables Visitas Mensuales de seguimiento del Proyecto	Son las actividades que se realizará en cada proyecto de visitas y está condicionada a la presentación de un informe consolidado de las visitas realizadas en dicho periodo.
Visitas de Seguimiento de Hitos (lista de chequeo) por Vivienda y/o Proyecto, Certificados de Existencia y Certificados de N° de Cumplimientos	Actividades que se realizarán para cada vivienda en periodos definidos contractualmente y está condicionada a la presentación de un informe consolidado de las visitas y validaciones de la lista de chequeo realizada y certificado de existencia de las obras.
Informe Final del Contrato	Se realizará finalizada la supervisión de todos los proyectos del contrato, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula del plazo de ejecución para cada contrato.

Las políticas de estimación de ingresos, establecidas en Findeter, se basan en lo estipulado en la Norma Internacional NIIF 15, El reconocimiento de estos ingresos se soportan en el desarrollo de las obligaciones de desempeño contratadas en cada uno de convenios y a su vez en los proyectos asociados a desarrollar, los cuales solamente se facturan cuando se ha dado pleno cumplimiento de las condiciones pactadas contractualmente. Existe un alto grado de cumplimiento por parte de Findeter en la ejecución de cada uno de estos. De igual forma, por ser convenios suscritos con entidades de gobierno hay un alto grado de cobro y recaudo de estas, el cual es altamente eficiente. Ver nota 28**.**

3.21 Gastos

Los gastos representan una salida de dinero que efectúa la entidad como contraprestación de un servicio recibido, o la disminución de activo o el incremento de un pasivo.

El reconocimiento de los gastos debe hacerse con sujeción a los principios de devengo o causación y medición, de modo que refleje sistemáticamente la situación de Findeter.

Neteo de Partidas de Igual Naturaleza

Findeter en cumplimiento de los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, realiza para efectos de presentación el neteo sobre las partidas activos y pasivos de igual naturaleza, a continuación, se detallan los netos realizados al 31 de diciembre de 2025:

Cuadro Resumen Neteo BG 2025					
Concepto	Saldo Balance	Monto a Netear		Saldo Estados Financieros de Presentación	Norma que lo sustenta
		Débito	Crédito		
Impuesto Diferido Activo (a)	156.577.553	-	(26.122.041)	130.455.512	NIC 12 Párrafos del 71 al 76
Activos financieros de inversión y derivados (b)	676.681.186		(78.513.220)	598.167.966	NIC 1
Otros activos	1.007.791	2.100	-	1.009.891	NIC 1
Beneficios a Empleados - otros pasivos (c)	67.605.926	-	(47.561.635)	20.044.291	NIC 1
Certificados de depósito a término (b)	12.575.645.173	(78.513.220)	-	12.497.131.953	NIC 1
Impuesto Diferido Pasivo (a)	26.122.041	(26.122.041)	-	-	NIC 12 Párrafos del 71 al 76

a. Se realiza el neteo de la posición sobre el impuesto diferido activo y pasivo, dejando el saldo en activo diferido neto.

b. Este neteo corresponde a partidas de activos y pasivos, vigentes al 31 de diciembre de 2025, derivados de operaciones de recompras que realiza Findeter, sobre los pasivos -certificados de depósito a término, obligaciones que son liquidados solo hasta su fecha de vencimiento. Generándose por consiguiente una posición activa por igual valor por efecto de la recompra. Esta operación la entidad la realiza por estrategia de inversión.

c. Los valores que incluyen este neteo, corresponden a la revelación en los estados financieros, de los beneficios a empleados según lo dispuesto en la NIC 19 (Beneficios Empleados), que, para el caso de Findeter, se derivan de la convención colectiva de trabajadores, en la cual los trabajadores, cuentan con préstamos con tasas por debajo del costo de oportunidad de Findeter, lo cual se convierte en un beneficio para los funcionarios; el saldo del rubro de otros activos reportado en el estado financiero corresponde a las pólizas de seguros que son amortizadas en un periodo de un año.

3.22 Reclasificaciones

Findeter podrá reclasificar algunos importes de periodos anteriores principalmente en los conceptos que integran el Estado de Situación Financiera y Flujos de Efectivo para una mejor comparabilidad con el periodo actual, estas reclasificaciones no impactan la utilidad del periodo y el patrimonio neto de la Entidad.

4. Cambios en Políticas Contables Significativas

Findeter durante el año objeto de este informe no aplicó cambios en sus políticas contables.

5. Juicios, Estimaciones y Supuestos Contables Significativos

La preparación de los estados financieros de la Entidad requiere que la Administración deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes significativos a los importes en libros de los activos o pasivos afectados. Los cambios de esas estimaciones son reconocidos prospectivamente en el periodo en el cual la estimación es revisada.

5.1 Juicios

Los juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

5.2 Estimaciones y Suposiciones

Las estimaciones contables resultantes por definición pocas veces serán iguales a os resultados reales. Los valores reconocidos como provisiones son las mejores estimaciones de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, al final del periodo sobre que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Los siguientes son los juicios contables críticos y estimaciones con efecto más significativo en la reparación de los estados financieros:

5.2.1 Deterioro de Activos Financieros

Provisión de Cartera de Crédito

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, se identificó el juicio crítico, relacionado con la determinación del nivel de riesgo del cliente, efectuado de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el anexo 3 del capítulo II de la Circular Básica Contable 100, el cual es revisado por los analistas de crédito.

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

5.2.2 Estimación para procesos legales

Una contingencia requiere clasificarse de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia de un hecho o un evento. A menos que la posibilidad de cualquier salida de recursos en la liquidación sea remota, la Financiera deberá revelar, para cada clase de pasivos contingentes, al final del período de reporte, una breve descripción de la naturaleza del pasivo contingente.

De acuerdo con la evaluación de la administración y guías establecidas en las Normas Contables de Información Financiera, se han constituido provisiones para 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.

5.2.3 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.

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 imponibles 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.

5.2.4 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.

5.2.5 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 retro-garantizados 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.

5.2.6 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.

6. 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.

6.1 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.

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 diciembre de 2025	Nivel de jerarquía 1	2	3	Valor razonable 31 de diciembre de 2024	Nivel de jerarquía 1	2	3
Inversiones Negociables								
Títulos de deuda otras entidades financieras	154.458.980	-	154.458.980	-	122.129.832	-	122.129.832	-
Títulos de deuda de Gobierno	270.031.952	270.031.952	-	-	240.893.682	240.893.682	-	-
Fondo de Capital Privado- Ashmore	33.977.607	-	-	33.977.607	32.146.059	-	-	32.146.059
Fondos de Inversión Colectiva	22.083.096	-	22.083.096	-	20.467.170	-	20.467.170	-
Disponibles para la venta								
Títulos de deuda de Gobierno	60.589.511	60.589.511	-	-	66.030.281	66.030.281	-	-
Acciones FNG	50.622.063	-	-	50.622.063	48.152.092	-	-	48.152.092
Forward de moneda	6.404.757	-	6.404.757	-	143.339.917	-	143.339.917	-
Total de Inversiones	**598.167.966**	**330.621.463**	**182.946.833**	**84.599.670**	**673.159.033**	**306.923.963**	**285.936.919**	**80.298.151**
Pasivos								
Forward de moneda	168.224.118	-	168.224.118	-	2.880.585	-	2.880.585	-
Garantías Financieras	3.901.822	-	-	3.901.822	27.448.846	-	-	27.448.846
Total pasivos	**172.125.940**	**-**	**168.224.118**	**3.901.822**	**30.329.431**	**-**	**2.880.585**	**27.448.846**

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 74 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	2.379.295.035.299.140
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	8.656.391.549.800.050
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	8.832.853.497.162.570
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	8.663.148.822.093.540
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	8.341.962.368.249.210
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	7.698.574.969.280.930
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	7.869.660.628.794.270
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	1.187.962.257.564.220
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	3.875.001.284.766.720
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	4.394.345.011.742.450
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	5.515.077.449.337.210
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	5.133.102.923.397.140
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	5.514.939.363.093.640
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	570.244.459.468
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	570.244.459.468
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	20.069.290.371.353
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	49.458.334.783.817

Año	Mes	Valor Posición	Var max	Desviación Standard
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	79.855.473.483.109
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	137.753.297.970.389
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	222.248.743.193.395
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	259.722.606.302.834
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	339.373.567.552.787
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	235.814.019.872.078
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	241.889.836.204.697
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	371.691.660.012.041
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	141.099.949.168.413
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	214.222.625.968.532
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	202.427.283.352.516
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	334.466.034.055.820
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	471.428.697.188.858
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	651.204.020.108.033
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	842.082.201.680.156
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	1.008.891.724.906.740
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	1.221.707.673.896.620
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	1.499.365.120.361.180
2022	Octubre	44.352.250	6.519.781	127.497.748.577.930
2022	Noviembre	44.994.773	6.614.232	203.869.637.958.004
2022	Diciembre	43.123.227	6.339.114	31.117.661.572.156
2023	Enero	43.871.658	6.449.134	82.037.157.971.566
2023	Febrero	44.898.343	6.600.056	191.269.786.547.160
2023	Marzo	42.573.454	6.258.298	9.136.549.535.799
2023	Abril	42.845.164	6.298.239	18.367.491.769.418
2023	Mayo	36.463.744	5.360.170	644.073.810.683.174
2023	Junio	36.973.313	5.435.077	529.453.390.640.182
2023	Julio	37.399.458	5.497.720	442.214.471.162.891
2023	Agosto	37.708.531	5.543.154	383.852.523.050.620
2023	Septiembre	33.836.128	4.973.911	1.413.249.117.296.040
2023	Octubre	29.234.786	4.297.513	3.478.967.070.940.470
2023	Noviembre	29.486.100	4.334.457	3.342.518.860.043.110
2023	Diciembre	29.371.399	4.317.596	3.404.455.638.314.110
2024	Enero	29.544.725	4.343.075	3.311.081.941.610.600
2024	Febrero	29.734.245	4.370.934	3.210.470.032.585.340
2024	Marzo	29.943.226	4.401.654	3.101.325.856.325.860
2024	Abril	31.212.129	4.588.183	2.479.143.119.028.700
2024	Mayo	31.407.811	4.616.948	2.389.386.937.584.190
2024	Junio	30.246.465	4.446.230	2.946.310.668.719.090
2024	Julio	30.463.286	4.478.103	2.837.908.594.858.420
2024	Agosto	30.668.360	4.508.249	2.737.249.457.915.310
2024	Septiembre	30.846.202	4.534.392	2.651.428.491.362.470
2024	Octubre	30.997.624	4.556.651	2.579.434.039.492.960

Año	Mes	Valor Posición	Var max	Desviación Standard
2024	Noviembre	31.175.477	4.582.795	2.496.138.578.175.620
2024	Diciembre	32.146.059	4.725.471	2.065.663.715.311.060
2025	Enero	32.342.530	4.754.352	1.983.479.439.795.790
2025	Febrero	32.519.166	4.780.317	1.911.015.932.753.980
2025	Marzo	32.719.494	4.809.766	1.830.464.903.731.110
2025	Abril	32.637.705	4.797.743	1.863.142.540.578.330
2025	Mayo	32.814.957	4.823.799	1.792.690.094.160.840
2025	Junio	33.030.158	4.855.433	1.708.978.768.684.770
2025	Julio	33.030.158	4.855.433	1.708.978.768.684.770
2025	Agosto	33.229.635	4.884.756	1.633.171.662.624.690
2025	Septiembre	33.455.361	4.917.938	1.549.463.329.685.690
2025	Octubre	34.127.888	5.016.800	1.313.116.356.021.800
2025	Noviembre	34.352.511	5.049.819	1.238.531.503.843.510
2025	Diciembre	33.977.607	4.994.708	1.364.233.687.269.250
	Promedio	**3.102.317.818**	**456.040.719**	**153.613.117.146.800.000**

Desviación Estándar: 1.450.617

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 $ 1,450.617, 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) =

-6.162.712 - 1.450.617 = -7.613.329

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 calculó diciembre de 2025, 13.60% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de $5,702,456

Findeter al 31 de diciembre de 2025, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por $ 33.977.607, cifra que equivale a tener una participación de 12.84% y contar con 916.367.03 unidades, sobre el total del Fondo generando un aumento de $1.831.548 frente a 31 de diciembre de 2024.

Fondo de Capital Privado Ashmore - Inversión	Saldo
31 de diciembre de 2025	$ 33.977.607
31 de diciembre de 2024	32.146.059
Variación	**$ 1.831.548**

Este aumento del saldo de la inversión del Fondo se detalla a continuación así:

A 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Capital Privado, generó una utilidad neta por valoración de $1.831.548.

Fondo de Capital Privado Ashmore	**31 de diciembre de 2025**	**31 de diciembre de 2024**
Ingreso por Valoración	$ 4.177.486	$ 4.479.482
Gasto por Valoración	2.345.938	1.704.822
Neto Valoración	**$ 1.831.548**	**$ 2.774.660**

Por lo cual el saldo final de la inversión a 31 de diciembre de 2025 por $1.831.548, corresponde a la utilidad en la valoración.

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 través de las metodologías Flujo de Caja descontados y Avaluó de Activos	La principal Información significativa no observable corresponde a: 1. Los ingresos estimados para el periodo de valoración 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.	El valor de la unidad estimado puede aumentar o disminuir así: 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

6.2 Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes

Al 31 de diciembre de 2025, existen activos o pasivos valorados a valor razonable determinados sobre bases no recurrentes.

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

De acuerdo con las metodologías descritas a continuación, las cuales se utilizan para re-expresar los activos y pasivos sobre las bases no recurrentes, se realiza únicamente el cálculo para efectos de revelación, y clasificándose en Jerarquías de valor razonable 2 y 3.
Las cuentas por cobrar y por pagar de Findeter son registradas según su valor de transacción, no tienen asociados intereses o flujos de pago excepto el principal y corresponden a cifras de corto plazo.

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

- **Proyección de Flujos**

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

- **Determinación de la Tasa de Descuento**

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

- **Cálculo de la Duración.**

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

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

		31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		Jerarquía Nivel
		Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos						
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	$	14.346.059.670	14.479.074.566	13.600.407.497	13.268.343.483	3
Activos financieros de inversión *		-	-	13.445.836	13.771.648	3
Total activos financieros		**14.346.059.670**	**14.479.074.566**	**13.613.853.333**	**13.282.115.131**	

Pasivos	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		Jerarquía Nivel
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Certificados de Depósito a Término	12.497.131.953	12.574.756.781	10.552.444.158	10.518.927.007	3
Títulos de inversión en circulación	268.043.425	260.246.836	268.032.959	261.620.230	3
Obligaciones financieras	3.415.385.230	3.206.754.671	3.610.540.085	3.612.330.408	3
Total pasivos	**$ 16.180.560.608**	**16.041.758.288**	**14.431.017.202**	**14.392.877.645**	

* Los activos financieros de inversión, corresponde a títulos remanentes del proceso de titularización de cartera, efectuado por Findeter, los cuales a 31 de diciembre de 2025 fueron redimidos.

7. Segmentos de Operación

Para efectos de la efectos gestión la Administración supervisa los resultados operativos con base en los segmentos operativos de líneas de negocios; Servicios Financieros y Asistencia Técnica, para el efecto 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, y el resultado de los mismos es el soporte para la elaboración del informe de costos generado por la dirección de contabilidad y presentado al comité de gestión contable y presupuestal integrado por el grupo directivo de la Entidad.

Cabe señalar que no existen niveles de integración entre los segmentos, las unidades de negocio efectúan actividades separadas, que no generan fijación de precios inter-segmentos. El rendimiento generado por cada segmento se mide sobre la utilidad antes del impuesto sobre la renta.

Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por segmentos para años terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACIÓN

	Servicios Financieros		Asistencia Técnica		Por los años terminados al	
	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	1.851.075.878	1.871.732.534	-	-	1.851.075.878	1.871.732.534
Utilidad por valoración de inversiones, neto	203.446.219	191.681.203	-	-	203.446.219	191.681.203
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	8.616.816	5.095.724	-	-	8.616.816	5.095.724
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(585.405.434)	221.327.382	-	-	(585.405.434)	221.327.382
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(1.442.580.343)	(1.457.033.452)	-	-	(1.442.580.343)	(1.457.033.452)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	477.291.307	(387.808.050)	-	-	477.291.307	(387.808.050)
Margen financiero, neto	**512.444.443**	**444.995.341**	**-**	**-**	**512.444.443**	**444.995.341**
Deterioro para cartera de crédito, neto	(169.342.219)	(78.876.020)	-	-	(169.342.219)	(78.876.020)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	(15.043.688)	(1.887.060)	(1.185.144)	(1.887.060)	(16.228.832)
Margen financiero, después de deterioro, neto	**343.102.224**	**351.075.633**	**(1.887.060)**	**(1.185.144)**	**341.215.164**	**349.890.489**
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	70.917.615	78.007.602	70.917.615	78.007.602
Ingresos por comisiones y otros servicios	951.458	2.330.411	-	-	951.458	2.330.411
Gastos por comisiones y otros servicios	(19.928.563)	(14.120.269)	(949.678)	(1.070.148)	(20.878.241)	(15.190.417)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	**(18.977.105)**	**(11.789.858)**	**69.967.937**	**76.937.454**	**50.990.832**	**65.147.596**
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	42.391.095	21.433.710	-	-	42.391.095	21.433.710
Otros gastos	(257.663.310)	(208.882.124)	(113.493.077)	(96.954.286)	(371.156.387)	(305.836.410)
Otros ingresos, neto	**(215.272.215)**	**(187.448.414)**	**(113.493.077)**	**(96.954.286)**	**(328.765.292)**	**(284.402.700)**
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	**108.852.904**	**151.837.361**	**(45.412.200)**	**(21.201.976)**	**63.440.704**	**130.635.385**
Gasto por impuestos a las ganancias	(27.616.671)	(77.639.821)	11.521.362	10.841.321	(16.095.308)	(66.798.500)
Utilidad del ejercicio	**81.236.233**	**74.197.540**	**(33.890.838)**	**(10.360.655)**	**47.345.396**	**63.836.885**
Activos	**18.007.312.863**	**16.045.323.433**	**96.273.365**	**94.160.993**	**18.103.586.228**	**16.139.484.426**
Pasivos	**16.390.748.799**	**14.440.870.647**	**29.496.223**	**65.676.272**	**16.420.245.022**	**14.506.546.918**

8. Nuevos Pronunciamientos Contables

Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables en periodos futuros

Mediante el Decreto 1271 del 15 de octubre de 2024, se adoptó la NIIF 17 "Contratos de Seguro", la cual será efectiva a partir del 1 de enero de 2027 en Colombia. La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros emitidos y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguros.

La NIIF 17 introduce un enfoque basado en el valor presente para medir los pasivos, con el concepto de margen de servicio contractual (CSM), que se reconoce como ingreso a medida que se presta el servicio de seguro. Además, requiere divulgaciones detalladas sobre los riesgos, flujos de efectivo y rentabilidad de los contratos de seguros, asegurando mayor claridad en los estados financieros. La adopción de esta norma en Colombia alineará las prácticas contables del sector asegurador con las mejores prácticas internacionales, facilitando una presentación más transparente y comparable de la situación financiera de las compañías de seguros.

La Entidad no ha implementado la norma anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que esta pudiera tener una vez implementada

Nueva normatividad emitida por el IASB que aún no ha sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no fueron aprobadas o no están vigentes en Colombia. La Entidad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que le correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente

a. Enmiendas a la NIC 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

   En octubre de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió modificaciones a la NIC 1. Las enmiendas aclaran los criterios de clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes en función a los derechos que existan a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

b. Enmiendas a la NIC 1 - Pasivos no corrientes con convenios financieros

   Las enmiendas aclaran como las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al periodo que se informa afectan la clasificación de un pasivo. Las modificaciones emitidas en octubre de 2023 también apuntan a mejorar la información que una entidad proporciona en relación con los pasivos sujetos a estas condiciones.

c. Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos financieros con proveedores.

   El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) ha modificado, en mayo 2024, la NIC 7 Estado de flujo de efectivo y la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar sobre los impactos de los acuerdos de financiación de proveedores (confirming) en los estados financieros. Las enmiendas establecen que se requiere que una entidad divulgue información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de la entidad.

d. Enmienda de la NIIF 16 - Pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

En septiembre de 2023, el IASB emitió modificaciones que incluyen requisitos para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplan con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizados como una venta. Las modificaciones requieren que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior, de manera que no reconozca ningún monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que retiene.

e. Enmiendas a la NIC 21 - Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a falta de Intercambiabilidad.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) emitió el 15 de agosto de 2024 la modificación a la NIC 21 denominada “Ausencia de Convertibilidad” para brindar lineamientos en este último caso. Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

f. NIIF 18 – Presentación Información a revelar en los estados financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo gran parte de los requisitos de esta última y añadiendo nuevos requisitos complementarios. Algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 tiene como objetivo mejorar la comparabilidad y la transparencia de los informes de rendimiento de las empresas. Introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Será aplicable desde el 1 de enero de 2027.

g. NIIF 19 - Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida en sus estados financieros siempre y cuando no tengan responsabilidad pública y su matriz final o intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.
La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

- Una entidad solo puede aplicar la NIIF 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:
- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Será aplicable desde el 1 de enero de 2027.

h. NIIF S1 – Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad

La NIIF S1 establece los requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad, exigiendo a las empresas que revelen los riesgos y oportunidades materiales vinculados a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) a lo largo de toda su cadena de valor. Las entidades deben identificar cómo estos factores impactan su desempeño financiero, utilizar métricas claras para medir la sostenibilidad, y detallar las estrategias y políticas adoptadas para gestionar estos riesgos y oportunidades. Además, se requiere que la información divulgada sea transparente, coherente y comparable, permitiendo a los inversionistas y otros interesados evaluar los efectos de la sostenibilidad en el valor y la resiliencia a largo plazo de la empresa.

i. NIIF S2 – Divulgaciones relacionadas con el clima

La NIIF S2 establece los requisitos para la divulgación de información relacionada con el clima, exigiendo a las empresas que revelen los riesgos climáticos y las oportunidades derivadas del cambio climático que puedan afectar su desempeño financiero. Las entidades deben identificar los riesgos físicos y de transición, detallar sus estrategias de adaptación y mitigación, y divulgar objetivos climáticos, como la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. Además, la norma promueve la transparencia mediante el uso de métricas reconocidas internacionalmente, permitiendo que los inversionistas comprendan cómo el cambio climático impacta la sostenibilidad financiera y la resiliencia a largo plazo de la empresa.

Findeter cuenta actualmente con la **Política de Acción Responsable/Sostenibilidad**, un marco que orienta la gestión institucional hacia la contribución al desarrollo sostenible del país. Esta política establece que la entidad promueve actividades, proyectos y programas que generan impactos positivos en el crecimiento económico, el bienestar social y el respeto por el medio ambiente. Asimismo, integra principios de responsabilidad social corporativa, gestión ambiental, respeto por los derechos humanos, equidad de género, inclusión social y compras sostenibles, junto con un relacionamiento íntegro, transparente e incluyente con los grupos de interés.

En el marco de la reciente adopción de la **Estrategia de Sostenibilidad**, Findeter se encuentra en un proceso de transición hacia una **nueva Política de Sostenibilidad**, más integral y alineada con estándares contemporáneos. Esta nueva política busca consolidar variables transversales y buenas prácticas en toda la organización, incorporando de manera sistemática los **Principios de Banca Responsable**, así como la **medición de impactos** como un elemento fundamental para evaluar la efectividad de las intervenciones y asegurar su coherencia con los objetivos de sostenibilidad. De esta manera, la entidad fortalece su coherencia institucional y garantiza que la sostenibilidad se integre de forma transversal en los procesos, productos, decisiones y modelos de gestión, avanzando hacia un enfoque más robusto y estratégico en todas las áreas.

9. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El siguiente es el detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo:

	2025	2024
Caja	38.435	35.100
Moneda Nacional (1)	1.901.785.677	973.408.779
Moneda Extranjera (2)	162.655	960
	1.901.986.767	**973.444.839**
Interbancarios (3)	325.129.357	304.810.093
Disponible Fondos (4)	7.669.684	2.940.432
	332.799.041	307.750.525
	2.234.785.808	**1.281.195.364**

(1) De los $1.901.785.678 del efectivo – Moneda Nacional, la Dirección de Tesorería dispuso recursos por $1.228.616.992 en cuentas de ahorro a 31 de diciembre de 2025, los cuales generaban una rentabilidad promedio del 7.40% E.A. (diciembre de 2024 7.45% E.A.). Findeter maneja sus recursos como una sola unidad de caja, destinados para atender toda su necesidad de recursos en cumplimiento de su objeto social.

Sobre estos fondos, no existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, existe una pignoración sobre los recursos del Banco de la República a diciembre de 2025 por $61.423.329 (2024 $73.643.131). Ver Nota 31 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones, no existen restricciones para su disponibilidad. A 31 de diciembre de 2025 existen 12 partidas conciliatorias por valor de $653.024, a 31 de diciembre de 2024 existen 2 partidas conciliatorias por valor de $34.086.

(2) El efectivo en moneda extranjera corresponde a depósitos en dólares americanos en cuentas remuneradas que generaron una rentabilidad promedio al 31 de diciembre de 2025 y 2024, del 2.25% y 0.78% E.A.; respectivamente, con un saldo a 31 de diciembre de 2025 de USD 39.293 (2024 USD 960.225).

(3) Se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por el año 2025 el valor de $325.129.357, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

Información a 31 de diciembre de 2025

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	8.75%	44.607.517	02/01/2026	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
BANCO CORP	8.64%	120.172.720	8/01/2026	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
CITIBANK C	8.73%	160.349.120	8/01/2026	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
	Total	**325.129.357**			

Información a 31 de diciembre de 2024

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	8.96%	154.735.493	2/01/2025	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
BBVA	8,95%	150.074.600	7/01/2025	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
	Total	**304.810.093**			

(4) Corresponde a los saldos de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, administrados en el Fondo Nacional de Garantías por $7.467.241 (2024 $2.571.374) y el Fondo de Pre- inversión por el año 2025 por $202.443 (2024 $189.058).

El efectivo de estos fondos es restringido, en razón al hecho que tienen asignaciones exclusivas para su objeto, como es el caso del 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.

La siguiente tabla ilustra las calificaciones bancarias otorgadas por Firmas calificadoras de riesgo autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, de las entidades financieras donde Findeter posee el saldo del efectivo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están clasificados como AAA.

BANCO	CALIFICACION DE RIESGO	2025	2024
Banco de Bogotá S.A.	AA+	$ 9.068.902	$ 521.931
Banco Popular S.A.	AA+	1.402.109	1.247.547
Bancolombia S.A.	BB+	16.040.029	10.174.104
Banco GNB Sudameris	AAA	2.363.474	53.777.634
BBVA Colombia S.A.	BB+	580.438.712	305.119.552
Banco Santander S.A.	AAA	30.921	309.677
Banco Itaú S.A.	AAA	3.131.626	9.511.382
Banco de occidente S.A.	BB	333.130	418.698
Davivienda S.A.	BB+	615.812.866	5.940.325
Banco Caja Social S.A.	AAA	4.299.913	443.160
Banco AV Villas S.A.	AAA	30.384.092	100.544.288
Banco Scotiabank Colpatria S.A.	BBB	223.485	501.750
Corficolombiana S.A.	BB+	561.360.388	411.255.600
Bancoomeva	AA-	15.472.701	-
Banco de la República	Riesgo País	61.423.329	73.643.131
Bancos moneda extranjera	BB+	162.655	960
Caja menor	Sin calificación	38.435	35.100
Interbancarios (1)	AAA	325.129.357	304.810.093
Efectivo Restringido (2)	AAA	7.669.684	2.940.432
		$ 2.234.785.808	**$ 1.281.195.364**

10. Activos Financieros de Inversión y Derivados

La clasificación de las inversiones se indica a continuación:

	2025	2024
Inversiones negociables	$ 480.551.635	$ 415.636.743
Inversiones hasta el vencimiento (1)	-	13.445.836
Disponibles para la venta cambios en ORI	111.211.574	114.182.373
Instrumentos financieros derivados	6.404.757	143.339.917
	$ 598.167.966	**$ 686.604.869**

(1) Incluye el saldo correspondiente a las inversiones originadas en procesos de titularización de cartera y mantenidas en la Titularizadora Colombiana S.A., las cuales fueron totalmente redimidas al 31 de diciembre de 2025 (saldo registrado de $13.445.836 al cierre de 2024).

Inversiones Negociables a Valor Razonable

El saldo de inversiones negociables a valor razonable es de:

	2025	2024
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras	$ 154.458.980	$ 122.129.832
Títulos de participación (1)	33.977.607	32.146.059
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano	270.031.952	240.893.682
Fondo de Pre- inversión (2)	22.083.096	20.467.170
	$ 480.551.635	**$ 415.636.743**

(1) A través del Decreto 1070 del 08 de abril de 2010 se autorizó a Findeter para invertir en fondos de capital privado. Posteriormente la Junta Directiva de Findeter aprobó la inversión en el Fondo de Capital Privado Ashmore a través del acta 233 del 26 de abril de 2010. Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo presentó una utilidad neta por valoración de $1.831.548 (2024 utilidad por $2.774.660). Ver Nota 27.

(2) Corresponde al saldo del Fondo de Inversión Colectiva, que tiene constituido en el Fondo de Pre-inversión, en el cual se manejan recursos con destinación específica consistente en la asistencia técnica de los proyectos de infraestructura.

10.1 Inversiones Disponibles para la Venta con Cambios en el ORI

El detalle de las inversiones de patrimonio es:

	2025	2024
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano (1)	$ 60.589.511	$ 66.030.281
Fondo Nacional de Garantías – FNG (2)	42.455.213	43.083.269
Enterritorio (3)	8.166.650	5.068.623
Otros	300	300
Deterioro Inversiones	(100)	(100)
Patrimonio con cambios en el ORI	**$ 111.211.574**	**$ 114.182.373**

(1) La disminución de 2025 frente a 2024, obedece a un menor posicionamiento en títulos de deuda emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano, en línea con los objetivos de generación de ingresos en el Portafolio Estructural de activos de Renta Fija.

Dentro de su estructura, y enmarcado dentro de los lineamientos definidos por la Junta Directiva de Findeter, el Portafolio Propio tiene un límite superior de $500.000.

El objetivo y finalidad de tener estas inversiones disponibles para la venta, es la generación de ingresos a través de la compra y venta de los activos financieros, buscando maximizar la rentabilidad mediante la obtención de flujos de efectivo, siendo ambos esenciales para el logro de este.

(2) Findeter tiene una participación en la composición accionaria del patrimonio del Fondo Nacional de Garantías a 31 de diciembre de 2025 y 2024 así: 1.10% 2025 (1.10% en 2024), para un total de acciones de 5.264.172 en 2025 (5.264.172 en 2024); con un valor patrimonial por acción de $8.064,94 en 2025 ($8.184,24 en 2024). La actualización del valor de las acciones se registra con cambios en el ORI. Para el efecto se realizó la actualización del valor patrimonial con el certificado actualizado al 30 de noviembre de 2025.

(3) Corresponde a las Acciones recibidas de Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.(Enterritorio) producto de la transformación establecida en el titulo II del Decreto Ley 1962 de 2023, reconocidas afectando directamente el patrimonio, en concordancia con la establecido en la Resolución 420 de 2024 emitida por la Contaduría General de la Nación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 así: 5% 2025 (5% en 2024), para un total de acciones de 5.068.623 en 2025 (5.068.623 en 2024); con un valor patrimonial por acción de $1.611,217 en 2025 ($1.000 en 2024). La actualización del valor de las acciones se registra con cambios en el ORI. Para el efecto se realizó la actualización del valor patrimonial con el certificado actualizado al 30 de noviembre de 2025.

10.2 Instrumentos Financieros Derivados Medidos a Valor Razonable

La siguiente tabla expresa los valores razonables al final del periodo de contratos forward de tasas de cambio, en que se encuentra comprometida Findeter.

	2025		2024	
	Monto nocional USD	**Valor Razonable $**	**Monto nocional USD**	**Valor Razonable $**
Derivados activos				
Contratos forward:				
Compra de moneda extranjera	198.594.109	-	691.296.545	-
Derechos	-	$ 741.189.507	-	$ 3.036.883.115
Obligaciones	-	(734.784.750)	-	(2.893.543.198)
Total derivados activos	198.594.109	6.404.757	691.296.545	143.339.917
Derivados pasivos				
Contratos forward:				
Compra de moneda extranjera	549.814.196	-	68.100.000	-
Derechos	-	$ 2.122.057.944	-	$ 290.042.015
Obligaciones	-	(2.290.282.062)	-	(292.922.600)
Total derivados pasivos	549.814.196	(168.224.118)	68.100.000	(2.880.585)
Posición neta	**748.408.305**	**(161.819.361)**	**759.396.545**	**140.459.332**

Durante el año 2025 no se modificó, ni se ha modificado la estrategia de cobertura donde se pretende mantener la posición cubierta lo más cercana al 100%. Los cambios se deben a los movimientos del tipo de cambio en donde el agregado de la liquidación de los derivados individuales durante el año pudo generar el cambio en la posición.

Los instrumentos financieros derivados contratados por Findeter son negociados en el mercado OTC (al mostrador) con contrapartes locales. El valor razonable de los instrumentos derivados tiene variaciones positivas o negativas como resultado de fluctuaciones en las tasas de cambio de moneda extranjera.

- **Bandas de Tiempo de Inversiones**

El siguiente es el detalle de las inversiones según su vencimiento:

	2025				
	Hasta un mes	**Más de un mes y menos de tres meses**	**Más de tres meses y no más de un año**	**Más de un año**	**Total**
Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por instituciones financieras	$-	-	-	154.458.980	154.458.980
Títulos de participación FCP	-	-	-	33.977.607	33.977.607
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano	-	-	11.813.620	258.218.332	270.031.952
Fondos de inversión colectiva	-	-	-	22.083.096	22.083.096
Patrimonio cambios en ORI	-	-	-	111.211.574	111.211.574
Operaciones de Forwards	-	525.987	5.878.770	-	.404.757
	-	**525.987**	**17.692.390**	**579.949.589**	**598.167.966**

	2024				
	Hasta un mes	**Más de un mes y menos de tres meses**	**Más de tres meses y no más de un año**	**Más de un año**	**Total**
Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por instituciones financieras	$-	-	-	122.129.832	122.129.832
Títulos de participación FCP	-	-	-	32.146.059	32.146.059
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano	-	-	-	240.893.682	240.893.682
Inversiones hasta el vencimiento, instrumentos de deuda	-	-	-	13.445.836	13.445.836
Fondos de inversión colectiva	-	-	-	20.467.170	20.467.170
Patrimonio cambios en ORI	-	-	-	114.182.373	114.182.373
Operaciones de Forwards	-	-	84.512.104	58.827.813	143.339.917
	-	**-**	**84.512.104**	**602.092.765**	**686.604.869**

- **Calificación Contraparte Inversiones del Año 2025.**

La siguiente tabla muestra los saldos y las calificaciones de las contrapartes de los títulos que componen el portafolio de la entidad, con corte a diciembre de 2025 y 2024:

Emisor	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Calificación
Banco CorpBanca	5.006.100	-	AAA
Banco de Bogotá	42.580.216	35.533.049	AAA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	20.823.990	27.464.416	AAA
Banco Popular	27.657.025	21.387.701	AAA
Banco Davivienda	18.741.738	44.190.769	AAA
Banco de Occidente	11.980.801	36.341.445	AAA
Corficolombiana S.A.	19.941.565	37.835.878	AAA
Bancolombia S.A.	3.993.694	31.774.281	AAA
Ministerio de Hacienda y Crédito Público	330.621.463	306.923.964	Riesgo País
CMR Falabella S.A. Cía. Fin. Cial.	-	1.018.690	AAA
Fondo de Inversión Colectiva Fiduprevisora	22.083.096	20.467.170	AAA
FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1	33.977.607	32.146.059	No registra
Titularizadora Colombia S.A.	-	13.542.677	AAA
Enertolima S.A. E.S.P.	100	100	No registra
Fondo Nacional de Garantías S. A	42.455.213	43.083.269	AAA
Ecopetrol S.A.	100	100	AAA
Itaú CorpBanca Colombia	-	6.511.073	AAA
Scotiabank Colpatria	10.138.608	21.763.540	AAA
RCI Colombia S.A.	-	1.552.065	AAA
Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.	8.166.650	5.068.623	AAA
	598.167.966	**686.604.869**	

Las calificaciones crediticias o de riesgo son una medida relativa del riesgo de crédito de una inversión y brindan una idea a los inversionistas sobre la seguridad de invertir en un activo o un emisor en particular. En el caso de riesgo país, se traduce en el riesgo que tiene un país frente a su operación financiera y afecta sobre la inversión extranjera directa y es medido por su prima de riesgo.

En la actualidad no existe restricción sobre el portafolio de Findeter, las inversiones del Fondo nacional de garantías y el fondo de Pre- inversión, son administradas y manejadas en los fondos para el giro ordinario de los mismos.

11. Cartera de Créditos, neto

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos, a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

La cartera por modalidad es la siguiente:

		2025		
Modalidad		**Capital**	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento	$	10.384.305.387	444.724.620	10.829.030.007
Comercial Crédito Directo		4.004.261.579	60.794.766	4.065.056.345
Consumo		11.198.197	50.504	11.248.701
Vivienda		145.437.338	260.423	145.697.761
		14.545.202.501	**505.830.313**	**15.051.032.814**
Provisión Comercial Redescuento		(86.500.237)	(685.033)	(87.185.270)
Provisión Comercial Crédito Directo		(235.834.459)	(13.095.554)	(248.930.013)
Provisión Consumo		(316.129)	(29.046)	(345.175)
Provisión Vivienda		(4.404.755)	(75.794)	(4.480.549)
Provisión		**(327.055.580)**	**(13.885.427)**	**(340.941.007)**
	$	**14.218.146.921**	**491.944.886**	**14.710.091.807**

		2024		
Modalidad		**Capital**	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento	$	9.548.278.525	182.188.992	9.730.467.517
Comercial Crédito Directo		3.952.167.728	49.994.161	4.002.161.889
Consumo		8.972.634	36.170	9.008.804
Vivienda		122.302.672	261.037	122.563.709
		13.631.721.559	**232.480.360**	**13.864.201.919**
Provisión Comercial Redescuento		(79.940.425)	(803.771)	(80.744.196)
Provisión Comercial Crédito Directo		(85.681.085)	(2.415.037)	(88.096.122)
Provisión Consumo		(252.531)	(25.417)	(277.948)
Provisión Vivienda		(3.697.044)	(62.077)	(3.759.121)
Provisión		**(169.571.085)**	**(3.306.302)**	**(172.877.387)**
	$	**13.462.150.474**	**229.174.058**	**13.691.324.532**

La cartera por calificación es la siguiente:

	Cartera por calificación			
	2025			
			Provisión	
	Capital	Intereses y componente financiero	Capital	Intereses y componente financiero
Comercial Redescuento				
A - Normal	$ 10.384.305.387	444.724.620	(86.500.237)	(685.033)
	10.384.305.387	**444.724.620**	**(86.500.237)**	**(685.033)**
Comercial Crédito Directo				
A - Normal	$ 3.598.211.017	35.723.132	(39.993.002)	(357.923)
B - Aceptable	20.209.514	307.032	(554.097)	(8.033)
C-Apreciable	12.522.778	198.265	(1.328.303)	(22.463)
D – Significativo (1)	372.498.873	24.531.007	(193.139.661)	(12.671.804)
E - Incobrable	819.397	35.330	(819.396)	(35.331)
	4.004.261.579	**60.794.766**	**(235.834.459)**	**(13.095.554)**
Consumo				
A - Normal	11.033.805	20.316	(216.209)	(229)
B - Aceptable	38.247	157	(2.779)	(12)
D - Significativo	59.509	2.605	(30.506)	(1.379)
E - Incobrable	66.636	27.426	(66.635)	(27.426)
	11.198.197	**50.504**	**(316.129)**	**(29.046)**
Vivienda				
A - Normal	141.596.535	162.126	(2.831.931)	(1.429)
B - Aceptable	1.223.361	6.941	(51.381)	(222)
C-Apreciable	1.060.238	17.155	(116.626)	(1.715)
D - Significativo	209.948	2.217	(44.089)	(443)
E - Incobrable	1.347.256	71.984	(1.360.728)	(71.985)
	145.437.338	**260.423**	**(4.404.755)**	**(75.794)**
	$ 14.545.202.501	**505.830.313**	**(327.055.580)**	**(13.885.427)**

		Cartera por calificación			
		2024			
				Provisión	
		Capital	Intereses y componente financiero	Capital	Intereses y componente financiero
Comercial Redescuento					
A - Normal	**$**	9.548.278.525	182.188.991	(79.940.425)	(803.771)
		9.548.278.525	**182.188.991**	**(79.940.425)**	**(803.771)**
Comercial Crédito Directo					
A - Normal	**$**	3.599.066.882	33.495.672	(39.988.524)	(328.571)
B - Aceptable		7.614.286	289.896	(134.773)	(5.131)
C - Apreciable		334.558.036	15.765.847	(38.815.817)	(1.838.051)
D - Significativo		8.775.000	402.922	(4.588.447)	(203.457)
E - Incobrable		2.153.524	39.825	(2.153.524)	(39.827)
		3.952.167.728	**49.994.162**	**(85.681.085)**	**(2.415.037)**
Consumo					
A - Normal		8.816.100	10.441	(176.539)	(114)
B - Aceptable		35.379	194	(2.240)	(7)
C - Apreciable		54.520	274	(7.117)	(35)
E - Incobrable		66.635	25.261	(66.635)	(25.261)
		8.972.634	**36.170**	**(252.531)**	**(25.417)**
Vivienda					
A - Normal		118.801.283	169.156	(2.376.026)	(1.357)
B - Aceptable		620.518	4.208	(26.062)	(135)
C-Apreciable		807.489	6.852	(88.823)	(684)
D –Significativo		1.109.979	26.150	(233.096)	(5.230)
E - Incobrable		963.403	54.671	(973.037)	(54.671)
		122.302.672	**261.037**	**(3.697.044)**	**(62.077)**
	$	**13.631.721.559**	**232.480.360**	**(169.571.085)**	**(3.306.302)**

(1) Corresponde al reconocimiento del deterioro de cartera de los crédito clasificados en categoría D, entre los cuales se encuentran los créditos otorgados En el marco del Decreto 1637 de 2023 en la modalidad de crédito Directo con tasa compensada destinada a irrigar recursos de capital de trabajo y/o liquidez a las empresas distribuidoras y comercializadoras de energía eléctrica de naturaleza oficial, mixta y/o privada, que hayan aplicado a la opción tarifaría regulatoria establecida por la Comisión de Regulación de Energía y Gas-CREG. Dentro de los beneficiarios de esta línea se encuentra la compañía AIR-E S.A.S E.S.P, a quien le fue desembolsado un crédito por $205.250.000 con un plazo de 10 años con periodicidad de pago mensual y un periodo de gracia de un año, y dos créditos adicionales dentro de la línea de crédito denominada Cotización especial para empresas de distribución y comercialización de energía eléctrica, que hayan aplicado a la opción tarifaria regulatoria establecida por la comisión de regulación de energía y gas – CREG, por un monto de $48.000.000 y $74.750.000 respectivamente, con un plazo de 10 años con periodicidad de pago mensual y un periodo de gracia de un año; sobre los cuales Findeter una vez conoce la resolución de intervención emitida por parte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios en septiembre de 2024, Inicia un proceso de acercamiento con AIR-E, la superintendencia de servicios públicos domiciliarios, el Ministerio de Hacienda y crédito público, el Ministerio de Minas y Energía y el grupo Bicentenario para lograr un acuerdo con miras al pago de la obligación.

Desde la intervención de la empresa AIR-E S.A.S E.S.P, es decir, en el transcurso de los meses de septiembre 2024 y febrero 2026, Findeter ha gestionado con cinco Agentes Interventores que se han posesionado en este periodo, así como también con tres Superintendentes de Servicios Públicos Domiciliarios, la recuperación de la cartera de AIR-E S.A.S E.S.P; también se ha gestionado con el Ministerio de Minas y Energía, la Superintendencia Financiera de Colombia y el Grupo Bicentenario.

Recientemente se solicitó a la Procuraduría General de la Nación, a través de su función de vigilancia preventiva de la función pública una mesa de trabajo con todos los actores con el fin de concretar una fórmula de normalización de las obligaciones y pago de las deudas vencidas con la suscripción de un acuerdo de pago en el marco de un proceso de reestructuración que FINDETER a propuesto.

A 31 de diciembre de 2025, Findeter califico en "D" a la compañía AIR-E S.A.S. E.S.P, acorde con la definición establecida en Anexo 1 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de la Superfinanciera y los factores de riesgo identificados, con un nivel de provisiones del 51.78% sobre la exposición crediticia, por un valor de $181.442.753.

Desde que FINDETER tuvo conocimiento del proceso de Intervención de AIR-E en septiembre de 2024, se han adelantado diversas gestiones, como remisión de solicitudes y/o reuniones con actores públicos y privados relacionado con Findeter y AIR-E y/o tales como los agentes Interventores, la Superintendencia Financiera de Colombia, Grupo Bicentenario, Ministerio de Hacienda, Ministerio de Minas y Energía, Superintendencia de Servicios Públicos y la Procuraduría General de la Nación, con el objetivo de buscar alternativas para el pago y la normalización de las obligaciones.

Mensualmente Findeter remite comunicaciones de seguimiento al avance del proceso de Intervención a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios y a AIR-E, así también todas las semanas se remite correos al deudor de recordatorios de la deuda y notificación de altura de mora.

AIR-E cierra 2025 con mora de 424 días en dos de sus obligaciones y 267 en la restante, razón por la cual se encuentra calificado en Incumplimiento según el modelo de Referencia de Cartera Comercial.

El 15 de septiembre la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) remitió comunicación a la respuesta dada dentro del marco de seguimiento a los resultados de la supervisión realizada al análisis de la idoneidad y admisibilidad de la garantía de Air-E entre el 17 de marzo y el 11 de abril de 2025, referente a:

- Criterios específicos de evaluación para determinar la preferencia y mejor derecho para obtener el pago de la obligación.
- Identificación de los principales factores de riesgo que afectan la mitigación efectiva del riesgo crediticio.
- Criterios para reclasificar las garantías en el seguimiento.
- Criterios para establecer la independencia de la fuente de pago y la garantía

El 19 de diciembre de 2025 Findeter remite carta a la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), complementado la información conforme a lo solicitado por ese ente de control.

Como conclusión del comunicado el regulador aceptó los argumentos dados por Findeter y no generó comentarios u observaciones adicionales

El pasado 21 de enero se recibió comunicación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), relacionada con este mismo proceso de inspección IN SITU solicitando, una vez culmine el primer trimestre del 2026, la actualización del análisis los factores de riesgo asociados al Incumplimiento de AIR-E e informar a la SFC sobre cualquier cambio en la situación actual de AIR-E

No. Crédito	Saldo de Cartera	Saldo Intereses	Fecha Ultimo Pago	Vcto. Cuota	Días Mora Dic 31/25	PDI	Provisión Capital	Provisión Intereses
0107	74.750.000	9.317.430	3/05/2024	3/11/2024	332	50%	38.713.025	4.825.497
0108	205.250.000	7.482.330	4/10/2024	3/11/2024	332	50%	106.298.975	3.875.098
0122	48.000.000	5.613.205	9/10/2024	9/04/2025	175	50%	24.859.200	2.870.958
	328.000.000	**22.412.965**					**169.871.200**	**11.571.553**

El Municipio de Sincelejo, a corte de 31 de diciembre tiene siete operaciones de crédito con Findeter siendo la última de ellas desembolsada en diciembre de 2024, el monto de los desembolsos asciende a $44.498.873. Este municipio se encuentra en Acuerdo de Reestructuración de Pasivos (ley 550), sin embargo, las operaciones de Findeter se encuentran fuera de este acuerdo dado que las operaciones de crédito fueron posterior a la constitución del mismo, Findeter cuenta como garantía con la pignoración de los Ingresos Corrientes de Libre Destinación provenientes de las diferentes rentas del municipio y el Sistema General de Participaciones Propósito General Libre Inversión

No. Crédito	Saldo de Cartera	Saldo Intereses	Fecha Ultimo Pago	Vcto. Cuota	Días Mora Dic 31/25	PDI	Provisión Capital	Provisión Intereses
7901	6.039.278	250.676	9/08/2025	9/11/2025	53	50%	3.157.938	128.874
7902	3.934.120	136.540	8/08/2025	9/08/2025	145	50%	2.057.151	70.714
7903	4.424.690	229.328	9/05/2025	9/08/2025	145	50%	2.313.670	118.769
7904	4.271.227	221.374	9/05/2025	9/08/2025	145	50%	2.233.425	114.650
7905	11.589.839	542.076	9/05/2025	9/08/2025	145	50%	6.060.327	282.524
7906	8.718.852	451.899	9/05/2025	9/08/2025	145	50%	4.559.087	235.561
1907	5.520.868	286.147	9/05/2025	9/08/2025	145	50%	2.886.862	149.160
	44.498.874	**2.118.040**					**23.268.460**	**1.100.252**

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos (capital. intereses y componente financiero) por sector económico:

Sectores económicos – Año 2025		Comercial Redescuento	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part
Infraestructura de educación	$	920.729.673	303.178.245	-	-	1.223.907.918	8%
Infraestructura del transporte		1.456.664.188	1.176.323.040	-	-	2.632.987.228	17%
Infraestructura de salud		937.312.406	224.128.365	-	-	1.161.440.771	8%
Desarrollo de infraestructura urbana, construcción y vivienda		2.009.762.163	830.654.166	-	-	2.840.416.329	19%
Infraestructura para el desarrollo energético		2.951.935.468	734.103.467	-	-	3.686.038.935	24%
Infraestructura de agua potable y saneamiento básico		955.815.969	194.673.499	-	-	1.150.489.468	8%
Infraestructura para el deporte, recreación y cultura		327.609.782	453.588.816	-	-	781.198.598	5%
Saneamiento fiscal territorial		1.060.458.663	59.580.699	-	-	1.120.039.362	7%
Infraestructura turística		3.492.447	21.070.116	-	-	24.562.563	0%
Infraestructura de medio ambiente		523.396	67.729.330	-	-	68.252.726	0%
Infraestructura de TIC´s		203.499.602	26.602	-	-	203.526.204	1%
Infraestructura Industria Cultural, Creativa y Economía Naranja		1.226.250	-	-	-	1.226.250	0%
Asalariados (Empleados y Exempleados)		-	-	11.248.701	145.697.761	156.946.462	1%
	$	**10.829.030.007**	**4.065.056.345**	**11.248.701**	**145.697.761**	**15.051.032.814**	**100%**

Sectores económicos - Año 2024		Comercial Redescuento	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part
Infraestructura de educación	$	1.338.709.768	313.890.195	-	-	1.561.682.927	11%
Infraestructura del transporte		1.373.049.482	993.435.031	-	-	2.366.484.513	17%
Infraestructura de salud		1.207.988.510	227.852.465	-	-	1.435.840.975	10%
Desarrollo de infraestructura urbana, construcción y vivienda		1.531.847.224	868.720.125	-	-	2.400.567.349	17%
Infraestructura para el desarrollo energético		1.820.996.808	752.881.811	-	-	2.573.878.619	19%
Infraestructura de agua potable y saneamiento básico		1.300.692.681	191.415.186	-	-	1.492.107.867	11%
Infraestructura para el deporte, recreación y cultura		337.531.898	502.047.261	-	-	839.579.159	6%
Saneamiento fiscal territorial		576.469.797	61.070.477	-	-	637.540.274	5%
Infraestructura turística		24.881.970	18.606.724	-	-	43.488.694	0%
Infraestructura de medio ambiente		824.603	72.188.998	-	-	73.013.601	1%
Infraestructura de TIC´s		215.384.172	53.616	-	-	215.437.788	2%
Infraestructura Industria Cultural, Creativa y Economía Naranja		2.090.604	-	-	-	2.090.604	0%
Asalariados (Empleados y Exempleados)		-	-	9.008.804	122.563.709	131.572.513	1%
	$	**9.730.467.517**	**4.002.161.889**	**9.008.804**	**122.563.709**	**13.864.201.919**	**99%**

Cartera por zona geográfica

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por zona geográfica:

		2025		
		Capital	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento				
Regional Centro	$	4.211.509.561	399.744.636	4.611.254.197
Regional Noroccidental		2.025.413.247	10.988.255	2.036.401.502
Regional Caribe		1.619.170.944	15.136.397	1.634.307.341
Regional Pacifico		1.046.380.111	6.873.161	1.053.253.272
Zona Nororiental		570.336.657	4.707.923	575.044.580
Zona Eje Cafetero		658.630.725	4.912.444	663.543.169
Zona Sur		252.864.142	2.361.804	255.225.946
		10.384.305.387	**444.724.620**	**10.829.030.007**
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	$	700.564.132	10.033.496	710.597.628
Regional Noroccidental		765.997.393	7.418.608	773.416.001
Regional Caribe		1.629.465.734	35.409.697	1.664.875.431
Regional Pacifico		331.856.267	3.822.087	335.678.354
Zona Nororiental		287.781.677	2.723.292	290.504.969
Zona Eje Cafetero		288.596.376	1.387.586	289.983.962
		4.004.261.579	**60.794.766**	**4.065.056.345**
Consumo				
Regional centro		11.198.197	50.504	11.248.701
		11.198.197	**50.504**	**11.248.701**
Vivienda				
Regional centro		145.437.338	260.423	145.697.761
		145.437.338	**260.423**	**145.697.761**
	$	**14.545.202.501**	**505.830.313**	**15.051.032.814**

		2024		
		Capital	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento				
Regional Centro	$	4.034.839.327	138.611.707	4.173.451.034
Regional Noroccidental		1.800.888.614	10.759.332	1.811.647.946
Regional Caribe		1.389.697.391	15.114.253	1.404.811.644
Regional Pacífico		1.046.620.386	6.627.780	1.053.248.166
Zona Nororiental		566.698.294	5.499.486	572.197.780
Zona Eje Cafetero		475.202.740	3.243.822	478.446.562
Zona Sur		234.331.773	2.332.610	236.664.383
		9.548.278.525	**182.188.990**	**9.730.467.515**
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	$	683.942.312	9.087.287	693.029.599
Regional Noroccidental		872.700.620	6.053.209	878.753.829
Regional Caribe		1.473.055.991	26.714.973	1.499.770.964
Regional Pacífico		353.429.812	3.925.961	357.355.773
Zona Nororiental		245.612.273	2.675.864	248.288.137
Zona Eje Cafetero		323.426.720	1.536.869	324.963.589
		3.952.167.728	**49.994.163**	**4.002.161.891**
Consumo				
Regional centro		8.972.634	36.170	9.008.804
		8.972.634	**36.170**	**9.008.804**
Vivienda				
Regional Centro		122.302.672	261.037	122.563.709
		122.302.672	**261.037**	**122.563.709**
	$	**13.631.721.559**	**232.480.360**	**13.864.201.919**

Cartera por unidad monetaria

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por tipo de moneda

		2025		
Modalidades		**Moneda legal**	**UVR**	**Total**
Comercial Redescuento	$	10.780.677.234	48.352.773	10.829.030.007
Comercial Crédito Directo		4.065.056.345		4.065.056.345
Consumo		11.248.701		11.248.701
Vivienda		145.697.761		145.697.761
	$	**15.002.680.041**	**48.352.773**	**15.051.032.814**

		2024		
Modalidades		**Moneda legal**	**UVR**	**Total**
Comercial Redescuento	$	9.663.039.863	67.427.653	9.730.467.516
Comercial Crédito Directo		4.002.161.890	-	4.002.161.890
Consumo		9.008.804	-	9.008.804
Vivienda		122.563.709	-	122.563.709
	$	**13.796.774.266**	**67.427.653**	**13.864.201.919**

Cartera por periodo de maduración

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por período de maduración:

		2025					
Modalidad		0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Comercial Redescuento	$	552.665.646	1.644.573.400	2.612.678.983	4.820.514.815	1.198.597.163	10.829.030.007
Comercial Crédito Directo		13.603.833	6.748.104	250.346.893	3.794.357.515	-	4.065.056.345
Consumo		332.698	2.013.911	4.115.199	4.778.375	8.518	11.248.701
Vivienda		885.571	9.229	943.453	7.567.229	136.292.279	145.697.761
	$	**567.487.748**	**1.653.344.644**	**2.868.084.528**	**8.627.217.934**	**1.334.897.960**	**15.051.032.814**

		2024					
Modalidad		0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Comercial Redescuento	$	363.226.674	1.335.505.047	2.070.285.089	4.103.103.132	1.858.347.575	9.730.467.517
Comercial Crédito Directo		5.646.807	42.084.647	46.842.074	3.906.216.453	1.371.908	4.002.161.889
Consumo		193.664	1.558.208	3.764.419	3.492.513	-	9.008.804
Vivienda		455.503	49.460	117.013	9.628.820	112.312.913	122.563.709
	$	**369.522.648**	**1.379.197.362**	**2.121.008.595**	**8.022.440.918**	**1.972.032.396**	**13.864.201.919**

Cartera de créditos reestructurados

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurados:

	2025			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Ley 1116	23.333	3.268	(23.333)	(3.268)
Ordinarios	796.063	35.792	(796.063)	(35.792)
	819.396	39.060	(819.396)	(39.060)
Consumo				
Ordinarios	134.957	24.013	(23.765)	(23.469)
	134.957	**24.013**	**(23.765)**	**(23.469)**
Vivienda				
Ordinarios	1.323.124	46.466	(655.292)	(38.935)
	1.323.124	**46.466**	**(655.292)**	**(38.935)**
Ley 1116	23.333	3.268	(23.333)	(3.267)
Ordinarios	2.254.143	106.271	(1.475.120)	(98.197)
$	**2.277.476**	**109.539**	**(1.498.453)**	**(101.464)**

	2024			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Ley 1116	35.000	3.268	(35.000)	(3.268)
Ordinarios	796.063	35.792	(796.063)	(35.792)
	831.063	39.060	(831.063)	(39.060)
Consumo				
Ordinarios	21.029	21.541	(21.029)	(21.541)
	21.029	**21.541**	**(21.029)**	**(21.541)**
Vivienda				
Ordinarios	1.427.838	49.192	(695.658)	(40.747)
	1.427.838	**49.192**	**(695.658)**	**(40.747)**
Ley 1116	35.000	3.268	(35.000)	(3.268)
Ordinarios	2.244.930	106.525	(1.512.750)	(98.080)
$	**2.279.930**	**109.793**	**(1.547.750)**	**(101.348)**

Cartera reestructuraciones. acuerdos y concordatos por su calificación de riesgo

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurados por calificación:

	2025				
				Provisión	
Categoría riesgo	No. de créditos	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo					
E - Incobrable	1	819.395	39.060	(819.396)	(39.060)
	1	**819.395**	**39.060**	**(819.396)**	**(39.060)**
Consumo					
A - Normal	1	106.060	539	(2.469)	(13)
B - Aceptable	1	7.868	18	(268)	(1)
E - Incobrable	3	21.029	23.456	(21.028)	(23.455)
	5	**134.957**	**24.013**	**(23.765)**	**(23.469)**
Vivienda					
B - Aceptable	1	208.612	128	(8.762)	(4)
C - Apreciable	1	345.743	6.259	(38.032)	(626)
D –Significativa.	1	209.948	2.217	(44.089)	(443)
E - Incobrable	3	558.821	37.862	(564.409)	(37.862)
	6	**1.323.124**	**46.466**	**(655.292)**	**(38.935)**
	12	**2.277.476**	**109.539**	**(1.498.453)**	**(101.464)**

	2024				
				Provisión	
Categoría riesgo	No. de créditos	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo					
E - Incobrable	2	831.063	39.060	(831.063)	(39.060)
	2	**831.063**	**39.060**	**(831.063)**	**(39.060)**
Consumo					
E - Incobrable	3	21.029	21.541	(21.029)	(21.541)
	3	**21.029**	**21.541**	**(21.029)**	**(21.541)**
Vivienda					
B - Aceptable	1	228.742	140	(9.607)	(4)
C - Apreciable	1	384.159	6.652	(42.258)	(665)
D –Significativa	1	224.117	2.903	(47.065)	(581)
E - Incobrable	4	590.820	39.497	(596.728)	(39.497)
	7	**1.427.838**	**49.192**	**(695.658)**	**(40.747)**
	12	**2.279.930**	**109.793**	**(1.547.750)**	**(101.348)**

Créditos reestructurados, acuerdos y concordatos por sector económico

	2025				
Sectores económicos	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part.
Infraestructura de salud	$ 831.854	-	-	831.854	35%
Infraestructura de TIC´s	26.601	-	-	26.601	1%
Asalariados (Empleados y Ex empleados)	-	158.970	1.369.590	1.528.560	64%
	$ 858.455	**158.970**	**1.369.590**	**2.387.015**	**100%**

	2024				
Sectores económicos	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part.
Infraestructura para el Desarrollo Energético	831.855	-	-	831.855	35%
Infraestructura de TIC´s	38.268	-	-	38.268	2%
Asalariados (Empleados y Exempleados)	-	42.570	1.477.030	1.519.600	64%
	$ 870.123	**42.570**	**1.477.030**	**2.389.723**	**100%**

Créditos reestructurados. acuerdos y concordatos por zona geográfica

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurados por zona geográfica:

	2025			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	819.395	39.060	(819.396)	(39.060)
	819.395	39.060	(819.396)	(39.060)
Consumo				
Regional centro	134.957	24.013	(23.765)	(23.469)
	134.957	24.013	(23.765)	(23.469)
Vivienda				
Regional centro	1.323.124	46.466	(655.292)	(38.935)
	1.323.124	46.466	(655.292)	(38.935)
$	**2.277.476**	**109.539**	**(1.498.453)**	**(101.464)**

	2024			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	831.063	39.060	(831.063)	(39.060)
	831.063	39.060	(831.063)	(39.060)
Consumo				
Regional centro	21.029	21.541	(21.029)	(21.541)
	21.029	21.541	(21.029)	(21.541)
Vivienda				
Regional centro	1.427.838	49.192	(695.658)	(40.747)
	1.427.838	49.192	(695.658)	(40.747)
$	**2.279.930**	**109.793**	**(1.547.750)**	**(101.348)**

Deterioro para cartera de créditos

El siguiente es el detalle del deterioro para cartera de créditos:

Capital		Saldo a 31 de diciembre de 2024	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31 diciembre 2025
Comercial	$	165.619.576	(12.596.412)	170.583.701	323.606.865
Consumo		153.396	(175.788)	158.634	136.243
Vivienda		3.837.498	(476.495)	1.273.813	4.634.817
		169.610.470	**(13.248.695)**	**172.016.149**	**328.377.924**

Intereses		Saldo a 31 de diciembre de 2024	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31de diciembre de 2025
Comercial	$	3.220.741	(882.740)	11.449.015	13.787.016
Consumo		23.301	(198)	1.331	24.434
Vivienda		22.872	(5.001)	12.358	30.229
		3.266.915	**(887.939)**	**11.462.704**	**13.841.679**
		172.877.385	**(14.136.634)**	**183.478.853**	**342.219.604**
			Neto Deterioro	**169.342.219**	

Capital		Saldo a 31 de diciembre de 2023	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31 de diciembre de 2024
Comercial	$	89.443.794	(9.115.956)	85.291.737	165.619.575
Consumo		106.051	(66.299)	113.644	153.396
Vivienda		3.149.212	(264.896)	953.183	3.837.499
		92.699.057	**(9.447.151)**	**86.358.564**	**169.610.470**

Intereses		Saldo a 31 de diciembre de 2023	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31 de diciembre de 2024
Comercial	$	1.257.445	(638.176)	2.601.473	3.220.742
Consumo		23.269	(46)	78	23.301
Vivienda		21.594	(596)	1.874	22.872
		1.302.308	**(638.818)**	**2.603.425**	**3.266.915**
		94.001.365	**(10.085.969)**	**88.961.989**	**172.877.385**
			Neto Deterioro	**78.876.020**	

12. Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar, neto.

El siguiente es el detalle de otras cuentas por cobrar:

	2025	2024
Negocios Fiduciarios	$ 615	$ 37
Comisiones y honorarios (convenios) (1)	110.995.204	91.597.681
Arrendamientos	2.699	475
Adelantos al personal	162.709	176.312
Cuentas por Cobrar (impuestos Fondos)	119.418	27.342
Diversas Otras	145.843.516	148.329.816
Subtotal	$ 257.124.161	240.131.663
Provisión de otras cuentas por cobrar	(4.676.448)	(2.846.952)
	$ 252.447.713	**237.284.711**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican como corrientes, con excepción de las cuentas por cobrar de convenios que se detalla su maduración.

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar por los servicios de asistencia técnica prestados por Findeter en el marco de los convenios suscritos. Que con corte al 31 de diciembre de 2025 y 2024, registra los siguientes saldos por programa y rangos de fecha de emisión, el incremento de las cuentas por cobrar por concepto de comisiones y honorarios de ($19.397.523), obedece al incremento en la causación

de los ingresos de los diferentes contratos suscritos por Findeter para el desarrollo de los servicios de asistencia técnica principalmente en la Gerencia de Medio ambiente que tuvo un aumento en los ingresos del ($7.993.036).

	2025				
Gerencia	**1 a 3 meses**	**más de 3 a 6 meses**	**6 meses hasta 1 año**	**más de 1 año**	**Total**
Medio Ambiente "Aguas"	4.785.889	6.470.813	4.173.516	12.480.528	27.910.746
Desarrollo Territorial "Vivienda"	5.515.247	377.000	140.076	6.974.037	13.006.360
Infraestructura	16.057.200	2.127.417	5.560.562	14.676.778	38.421.957
Transporte y Movilidad	2.969.277	2.395.160	5.208.527	4.627.925	15.200.889
Otros	14.034.257	-	-	2.420.995	16.455.462
	$ 43.361.870	**$ 11.370.390**	**$ 15.082.681**	**$ 41.180.263**	**$ 110.995.204**

	2024				
Gerencia	**1 a 3 meses**	**más de 3 a 6 meses**	**6 meses hasta 1 año**	**más de 1 año**	**Total**
Medio Ambiente "Aguas"	5.552.572	4.162.744	5.360.175	4.902.219	19.977.710
Desarrollo Territorial "Vivienda"	7.200.310	931.837	88.060	4.853.845	13.074.052
Infraestructura	15.870.435	5.777.135	4.594.671	10.500.404	36.742.645
Transporte y Movilidad	3.341.289	1.752.851	1.738.450	1.088.528	7.921.118
Otros	11.321.826	53.300	-	2.507.030	13.882.156
	$ 43.286.432	**$ 12.677.867**	**$ 11.781.356**	**$ 23.852.026**	**$ 91.597.681**

El movimiento del deterioro de las otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

	2023	**Recuperaciones**	**2024**	**Cargos**	**Recuperaciones**	**2025**
Otros	(62.919)	-	**(62.919)**	57.564	-	**(5.355)**
Asistencia técnica	(1.598.889)	(1.185.144)	**(2.784.033)**	-	(1.887.060)	**(2.784.033)**
	(1.661.808)	**(1.185.144)**	**(2.846.952)**	**57.564**	**(1.887.060)**	**(2.789.388)**
Neto Deterioro			**(1.185.144)**			**(1.829.496)**

El aumento del deterioro de las cuentas por cobrar se deriva en la generación de nuevos contratos principalmente en la gerencia de medio ambiente, por lo cual se ha generado una mayor facturación durante la vigencia 2025, la cual está en proceso de cobro ante los diferentes clientes.

13. Propiedades y Equipo, Neto.

El siguiente es el detalle de las propiedades y equipo:

	2025	2024
Terrenos	$ 8.721.075	$ 8.721.075
Edificios y construcciones	25.751.362	25.751.362
Muebles, enseres y equipo de oficina	3.553.220	3.445.589
Equipo informático	1.935.874	1.773.957
Vehículos	859	859
Activo neto	**39.962.390**	**39.692.842**
Depreciación acumulada	(5.167.779)	(4.676.004)
Total activo	**$ 34.794.611**	**$ 35.016.838**

El siguiente es el movimiento del costo de propiedades y equipo:

	2024	Compras	Bajas	Revaluación	2025
Terrenos	$ 8.721.075	-	-	-	8.721.075
Edificios y construcciones	25.751.362	-	-	-	25.751.362
Muebles, enseres y equipo de oficina	3.445.589	198.584	90.953	-	3.553.220
Equipo informático	1.773.957	234.345	72.428	-	1.935.874
Vehículos	859	-	-	-	859
	$ 39.692.842	**432.929**	**163.381**	**-**	**39.962.390**

	2023	Compras	Reclasificación	Revaluación	2024
Terrenos	$ 8.600.144	-	-	120.931	8.721.075
Edificios y construcciones	23.630.747	-	302.707	1.817.908	25.751.362
Muebles, enseres y equipo de oficina	3.358.504	87.085	-	-	3.445.589
Equipo informático	1.434.963	338.994	-	-	1.773.957
Vehículos	859	-	-	-	859
	$ 37.025.217	**426.079**	**302.707**	**1.938.839**	**39.692.842**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen elementos de propiedad y equipo fuera de uso, ni reclasificados como disponibles para la venta, de igual manera no existe restricciones de uso, ni pignoraciones sobre los activos de la entidad, al mismo periodo no existe evidencia de deterioro de estos.

Para efectos de la medición del valor razonable de los edificios y terrenos, se determina en un nivel de jerarquía 2, Los datos observables fueron los siguientes:

1. Localización del edificio en un sector de actividad económica múltiple y muy cerca o próxima a vías importantes.

2. Las condiciones de reconocimiento, fachada y visualización de que goza el edificio donde se ubican la oficina, Las características del edificio, en cuanto a su equipamiento, infraestructura y dotación de servicios.

3. La calidad de los acabados de la oficina y de las adecuaciones internas, las normas urbanas y usos del suelo aplicables.

4. El mercado de inmuebles de similares características en el sector, la vida útil remanente asignada al inmueble y el valor razonable calculado corresponde al valor comercial del inmueble

El siguiente es el movimiento de la depreciación acumulada de propiedades y equipo:

	Edificios	Vehículos	Equipos informáticos	Muebles y Enseres	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**-**	**405**	**1.075.494**	**3.231.397**	**4.307.296**
Depreciación 2024	319.448	286	325.279	43.142	688.155
Depreciación acumulada bajas y revaluación	(319.448)	-	-	-	(319.448)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**-**	**691**	**1.400.773**	**3.274.539**	**4.676.003**
Depreciación 2025	352.545	168	245.859	51.150	649.722
Depreciación acumulada bajas y revaluación	-	-	(72.428)	(85.517)	(157.945)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**352.545**	**859**	**1.574.204**	**3.240.172**	**5.167.780**

14. Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento

A continuación, se presenta el reconocimiento efectuado en los estados financieros de Findeter con corte al mes de diciembre de 2025 y 2024, derivada de la aplicación de NIIF 16:

Movimiento del Activo por derecho de uso	**2025**	**2024**
Saldo Activos por derecho de uso -Edificios a 31 Dic 2024	1.932.707	766.708
Ajuste o Adicción recálculo derechos de Uso en la vigencia	74.631	2.441.314
Depreciación lineal derecho de uso en la vigencia	(1.250.894)	(1.275.315)
Saldo Derecho de uso	**756.444**	**1.932.707**

Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	**2025**	**2024**
Pasivos por arrendamiento a 31 Dic de 2024	1.990.446	785.572
Ajuste recálculo Pasivo Arrendamientos de la vigencia	74.631	2.445.183
Pagos de Capital Pasivo en la vigencia	(1.227.569)	(1.240.309)
Saldo Pasivo por arrendamiento	**837.508**	**1.990.446**

15. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Las propiedades de inversión corresponden al concepto de edificios las cuales son medidos al valor razonable.

La propiedad de inversión corresponde a la oficina poseída en la ciudad de Neiva y la cual se encuentra arrendada generando rentas. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen restricciones sobre la misma.

El siguiente es el movimiento del valor razonable de las propiedades de inversión:

	2025	2024
Saldo inicial	**$ 1.035.660**	**$ 1.272.426**
Reclasificación como activo fijo (1)	-	(302.707)
Cambios en la medición por valor razonable (2)	65.250	65.941
Saldo final	**$ 1.100.910**	**$ 1.035.660**

(1) El movimiento de los saldos de las propiedades de inversión obedece a la reclasificación de la proporción de las oficinas regionales de Montería y Neiva, las cuales tienen uso compartido y se distribuyó como propiedad de inversión y como activo inmueble al 31 de diciembre de 2024.

(2) La propiedad de inversión fue ajustada al valor razonable, de acuerdo con el último avaluó recibido al cierre de la vigencia 2025.

El siguiente es el detalle de cifras incluidas en el resultado del periodo (ver nota 29):

	2025	2024
Ingresos derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión	$ 64.223	69.576

Durante la vigencia 2025, no se incurrió en gastos de mantenimiento o reparaciones en la propiedad de inversión.

- Durante los periodos mencionados no se presentaron obligaciones contractuales de adquisición de propiedades de inversión.
- Findeter para la determinación del valor razonable de sus propiedades de inversión, contrata la firma que realiza la valoración de acuerdo con los requerimientos de la NIIF 13.
- No existen restricciones a la realización de las propiedades de inversión.

Para efectos de la medición del valor razonable de la propiedad de Inversión se determina en un nivel de jerarquía 2, Los datos observables fueron los siguientes:

- Localización del edificio en un sector de actividad económica múltiple y muy cerca o próxima a vías importantes.
- Las condiciones de reconocimiento, fachada y visualización de que goza el edificio donde se ubican la oficina, Las características del edificio, en cuanto a su equipamiento, infraestructura y dotación de servicios.
- La calidad de los acabados de la oficina y de las adecuaciones internas, las normas urbanas y usos del suelo aplicables.
- El mercado de inmuebles de similares características en el sector, la vida útil remanente asignada al inmueble y el valor razonable calculado corresponde al valor comercial del inmueble.
-

16. Activos Intangibles

Movimiento de activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles:

		2025	2024
Saldo inicial	$	1.846.222	3.852.421
Adiciones		10.028.990	602.379
Amortización		(3.582.909)	(2.608.578)
Saldo final	**$**	**8.292.303**	**1.846.222**

Los activos intangibles están conformados por las licencias de software adquiridas para el uso de Findeter, las son amortizadas en un periodo de 24 meses, de acuerdo con lo definido en el manual de procedimiento contable.

17. Impuesto a las Ganancias Corriente y Activos por Impuestos Diferido, Neto

El gasto por impuesto a las ganancias comprende el impuesto sobre la renta del periodo corriente y el efecto del impuesto diferido en cada periodo de acuerdo con la normativa tributaria aplicable a la vigencia. El gasto de impuesto es reconocido en el estado de resultados separado, excepto el importe que corresponde a partidas reconocidas en la cuenta de ¨Otro resultado integral¨ en el patrimonio. En este caso, el impuesto determinado es también reconocido en dicha cuenta.

17.1 Componentes del gasto por impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 comprende lo siguiente:

		31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Impuesto de renta del período corriente	$	-	21.513.594
Sobretasa de impuesto de renta		-	3.073.370
Subtotal impuesto corriente		**-**	**24.586.964**
Impuestos diferidos netos del período		16.095.308	42.211.536
Subtotal impuesto diferido		**16.095.308**	**42.211.536**
Total, impuesto a las ganancias	**$**	**16.095.308**	**66.798.500**

Al 31 de diciembre la Entidad determinó la provisión del impuesto sobre la renta y complementarios por el régimen de renta ordinario. La tarifa del impuesto sobre la renta según la tarifa señalada en el artículo 240 del estatuto tributario es del 35% y una sobretasa de 5 puntos adicionales de la tarifa general de renta durante el año gravable 2025, aplicables a las personas jurídicas que, en el año gravable correspondiente, tengan una renta gravable igual o superior a ciento veinte mil (120.000) UVT, lo que equivale en pesos a $5.975.880.000 siendo la tarifa total del 40%; para la vigencia fiscal 2024 la tarifa de impuesto de renta fue de 35% más una sobretasa para entidades financieras de 5% con renta gravable igual o superior a ciento veinte mil (120.000) UVT, equivalente a $5.647.800.000.

Para la vigencia fiscal 2025, la entidad no registra impuesto de renta y complementarios, dado que la renta líquida fiscal fue negativa, lo que en comparación con la vigencia 2024, el valor del impuesto de renta fue de $ 24.586.964 liquidada sobre una renta líquida gravable depurada de $ 61.467.409.

17.2 Reconciliación de la tasa de impuestos de acuerdo con las disposiciones tributarias y la tasa efectiva:

De acuerdo con la NIC 12 en su párrafo 81 del literal C / Sección 29 el siguiente es el detalle de la conciliación entre el total de gasto de impuesto a las ganancias de la Compañía calculado a las tarifas tributarias actualmente vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en los resultados del periodo para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	**63.440.705**	**130.635.385**
Ingreso (pérdida) en realización de inversiones	(46.062.692)	(41.956.919)
Ingreso (pérdida) en realización de derivados	302.278.692	(344.736.747)
Impuestos pagados no deducibles de renta	13.617.915	13.879.841
Depreciaciones de activos fijos	245.272	334.051
Reexpresión activos y pasivos	(529.608.505)	353.034.374
Activos por derechos de uso	23.325	38.875
Dividendos no constitutivos de renta	(2.674.484)	-
Beneficios a Empleados	2.917.172	17.874.273
Multas, sanciones, litigios y demandas	679.874	315.574
Otros gastos no deducibles	7.907.659	3.415.682
Otros ingresos no gravados	12.141.557	37.852.254
Base Depurada	**(175.093.510)**	**170.686.643**
Compensaciones	-	(109.219.234)
Total, base gravable	-	61.467.409
TTD	-	-
Tarifa de Renta	35%	35%
Tarifa de Sobretasa a la Renta	5%	5%
Impuesto sobre la renta corriente	-	24.586.964
(Menos) Descuento tributario	-	-
Total, impuesto de renta	-	24.586.964
Impuesto a las Ganancias ocasionales	-	-
Total, impuesto Corriente de renta de la Vigencia	**-**	**24.586.964**
Total, Impuesto diferido neto del período	**16.095.308**	**42.211.536**
Total, impuesto a las ganancias del periodo	**16.095.308**	**66.798.500**

Reconciliación de la tasa:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	**63.440.705**	**130.635.385**
Impuesto teórico de renta	25.376.282	52.254.154
Gastos no deducibles	8.958.766	6.707.561
Ingresos no gravados	(1.837.781)	-
Diferencia en tasas	(17.261.746)	8.533.047
Simetría movimiento diferencias temporarias	(69.177.618)	42.991.431
Compensaciones de pérdida Fiscal	-	(43.687.693)
Impuesto Diferido por pérdida Fiscal	70.037.405	-
Gasto por impuesto a las ganancias del período	**16.095.308**	**66.798.500**

17.3 Impuesto a adicionar (TTD Conglomerado).

Como se menciona en la Nota 1 y considerando que por documento inscrito en Cámara de Comercio el 13 de noviembre de 2020 bajo el número 02635088 del libro IX, se estableció la situación de control directa y grupo empresarial por parte de Grupo Bicentenario S.A.S. como sociedad matriz, siendo FINDETER subordinada de ésta, por lo que para efectos de estimar la Tasa de tributación Depurada -TTD- debe considerar lo establecido en el numeral 2 del parágrafo 6 del artículo 240 del E.T.

De acuerdo con lo reportado por parte de Grupo Bicentenario una vez consolidada la información como resultado del análisis realizado no se cuenta con Impuesto a Adicionar (IA) para efectos del cierre contable y fiscal por la vigencia 2025.

17.4 Activos por impuestos

El saldo de los impuestos por cobrar al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024 está compuesto por:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retenciones y autorretenciones	77.350.634	78.919.593
Pasivo por impuesto de renta	-	(24.586.964)
Activo por Impuesto año anterior	54.332.629	-
Activos (pasivos) por impuestos corrientes, neto	**131.683.263**	**54.332.629**

17.5 Pasivos por impuestos

El saldo de los impuestos por pagar al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024 está compuesto por:

	2025	2024
Retención en la fuente por pagar	8.929.812	8.231.788
Impuesto sobre las ventas por pagar	4.919.762	4.921.341
Impuesto de Industria y Comercio	5.605.714	5.314.529
Impuesto de Industria y Comercio retenido	128.441	56.876
Otros	7.287	416
Total pasivos por impuestos corrientes	**19.591.016**	**18.524.950**

17.6 Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria

Las diferencias entre las bases de los activos y pasivos para propósitos de NIIF y las bases tributarias de los mismos activos y pasivos para efectos fiscales dan lugar a diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculadas y registradas a 31 de diciembre de 2025 y 2024, con base en las tasas tributarias vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversaran. El movimiento del impuesto diferido generado entre las bases contables y fiscales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

Impuesto diferido activo	**2024**	**Efecto en resultados**	**Efecto en ORI**	**2025**
Reserva Técnica FNG	1.272.758	(1.175.752)	-	97.006
Otras Cuentas por Cobrar	1.113.613	754.824	-	1.868.437
Provisión de otros activos	357.436	57.427	-	414.863
Propiedad y equipo-Otros activos	118.819	(13.180)	-	105.639
Activos intangibles-Cargos diferidos	1.730.867	(112.657)	-	1.618.210
Pérdida en derivados	1.152.234	66.137.413	-	67.289.647
Beneficios a empleados	1.323.638	335.325	-	1.658.963
Provisiones de otros gastos	8.404.538	(6.794.688)	-	1.609.850
Diferencia en cambio no realizada	205.315.484	(196.351.499)	-	8.963.985
Pasivo por arrendamiento NIIF 16	796.179	(461.175)	-	335.004
Inversiones en títulos de deuda negociables	2.435.223	-	143.321	2.578.544
Pérdida Fiscal	-	70.037.405	-	70.037.405
	224.020.789	**(67.586.557)**	**143.321**	**156.577.553**

Impuesto diferido pasivo	**2024**	**Efecto en resultados**	**Efecto en ORI**	**2025**
Inversiones en títulos de deuda negociables	9.611.636	3.112.844	-	12.724.480
Inversiones en títulos participativos-Acciones	3.274.654	-	(854.502)	2.420.152
Utilidad en derivados	57.335.967	(54.133.588)	-	3.202.379
Costo de propiedades y equipo	7.472.452	-	-	7.472.452
Arrendamientos NIIF 16	773.083	(470.505)	-	302.578
	78.467.792	**(51.491.249)**	**(854.502)**	**26.122.041**
Total	**145.552.997**	**(16.095.308)**	**997.823**	**130.455.512**

Impuesto diferido activo	2023	Efecto en resultados	Efecto en ORI	Reclasificación	2024
Reserva Técnica FNG	4.508.855	(3.236.098)	-	-	1.272.757
Otras Cuentas por Cobrar	639.555	474.058	-	-	1.113.613
Provisión de otros activos	244.186	113.250	-	-	357.436
Propiedad y equipo-Otros activos	56.562	76.661	-	(14.403)	118.820
Activos intangibles-Cargos diferidos	994.263	736.603	-	-	1.730.866
Pérdida en derivados	82.100.794	(80.948.560)	-	-	1.152.234
Beneficios a empleados	811.817	511.821	-	-	1.323.638
Provisiones de otros gastos	3.149.316	5.255.222	-	-	8.404.538
Diferencia en cambio no realizada	73.023.102	132.292.383	-	-	205.315.485
Pasivo por arrendamiento NIIF 16	314.229	481.950	-	-	796.179
Inversiones en títulos de deuda negociables	2.200.285	-	234.938	-	2.435.223
Pérdida Fiscal	42.778.160	(42.778.160)	-	-	-
	210.821.124	**12.979.130**	**234.938**	**(14.403)**	**224.020.789**

Impuesto diferido pasivo	2023	Efecto en resultados	Efecto en ORI	Reclasificación	2024
Inversiones en títulos de deuda negociables	12.103.062	(2.491.427)	-	-	9.611.635
Inversiones en títulos participativos-Acciones	2.151.421	-	1.123.233	-	3.274.654
Propiedad y equipo-Otros activos	14.403	-	-	(14.403)	-
Utilidad en derivados	389.828	56.946.139	-	-	57.335.967
Costo de propiedades y equipo	6.436.686	269.552	766.215	-	7.472.453
Arrendamientos NIIF 16	306.683	466.400	-	-	773.083
	21.402.083	**55.190.664**	**1.889.448**	**(14.403)**	**78.467.792**
Total	**189.419.041**	**(42.211.534)**	**(1.654.510)**	**-**	**145.552.997**

17.7 Efecto de impuestos corrientes y diferidos en cada componente de otro resultado integral en el patrimonio

Los efectos de los impuestos diferidos en cada componente de otro resultado integral se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	Monto antes de impuesto	**Impuesto diferido**	**Neto**	**Monto antes de impuesto**	**Impuesto diferido**	**Neto**
Revaluación de terrenos	-	-	-	2.137.357	(18.140)	2.119.217
Revaluación de Edificios	-	-	-	120.931	(748.075)	(627.144)
Inversiones en instrumentos de patrimonio y acciones	2.469.971	854.502	3.324.473	7.488.222	(1.123.233)	6.364.989
Inversiones en títulos de deuda	(409.490)	143.321	(266.169)	(671.251)	234.938	(436.313)
	2.060.481	**997.823**	**3.058.304**	**9.075.259**	**(1.654.510)**	**7.420.749**

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la Compañía estipulan que en Colombia:

- Al 31 de diciembre la Compañía determinó la provisión del impuesto sobre la renta y complementarios por el sistema de renta ordinario. La tarifa del impuesto sobre la renta según la tarifa señalada en el artículo 240 del estatuto tributario es del 35% y una sobretasa de 5 puntos adicionales de la tarifa general de renta durante el año gravable 2025, siendo la tarifa total del 40% si tienen una renta gravable igual o superior a 120.000 Unidad de Valor Tributario (UVT) equivalente a $ 5.975.880.000.
- La Compañía se puede tomar como deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta, excepto el gasto del impuesto de renta y complementarios; así mismo, será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad productora de renta.
- Siguen los descuentos tributarios con el IVA pagado en la importación, formación, construcción o adquisición de activos fijos reales productivos incluidos los servicios necesarios para su construcción y puesta en marcha, actualmente la entidad no posee activos fijos reales productivos.
- La Ley 2077 de 2022 sigue dejando el término de firmeza para las declaraciones del impuesto sobre la renta de los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales o que estén sujetos al régimen de precios de transferencia, será de cinco (5) años a partir de la presentación de la declaración de renta.
- De conformidad con el Art. 117 de la ley 2010 de 2019, el término de firmeza de los artículos 147 y 714 del Estatuto Tributario de la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios de los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales, o que estén sujetos al Régimen de Precios de Transferencia, será de cinco (5) años.
- El artículo 147 del E.T. señala que las sociedades podrán compensar las pérdidas fiscales, con las rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los doce (12) períodos gravables siguientes, sin perjuicio de la renta presuntiva del ejercicio, por este motivo, se reconoció un impuesto diferido activo por el derecho que se tiene a disminuir el impuesto de los períodos siguientes en los que se compensen dichas pérdidas.
- El término de firmeza de las declaraciones ordinarias, que no que determinen o compensen pérdidas es de tres (3) años
- Mediante el artículo 69 de la Ley 2294 de 2023, se prorrogó el beneficio de auditoría para los años gravables 2024, 2025 y 2026, en los términos establecidos en el art. 689-3 del E.T, esto significa que para el año 2024, 2025 y 2026 los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 35%, la declaración de renta quedará en firme en 6 meses a la fecha de su presentación, y si el incremento es de por lo menos el 25% y menor al 35%, la declaración de renta quedará en firme dentro de los 12 meses siguientes.
- No son deducibles pagos por afiliaciones a clubes sociales, gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta, gastos personales de los socios, partícipes, accionistas, clientes y/o sus familiares, todos los cuales serán considerados ingreso en especie para sus beneficiarios.
- El 3% anual de la renta líquida ordinaria el monto de la sumatoria de algunos ingresos no constitutivos de renta, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios está limitado.

- El impuesto por ganancia ocasional está gravado a la tarifa del 15%.
- Las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias obtenidas en los doce periodos gravables siguientes.
- La tasa mínima, es la Tasa de Tributación Depurada (TTD) la cual no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) y será el resultado de dividir el impuesto depurado (ID) sobre la utilidad depurada (UD), así:

  TTD= ID/UD
  Por su parte, el impuesto depurado (ID) y la utilidad depurada (UD) se calculará así:
  ID= INR + DTC - IRP
  ID: Impuesto depurado.
  INR: Impuesto neto de renta.
  DTC: Descuentos tributarios o créditos tributarios por aplicación de tratados para evitar la doble imposición y el establecido en el artículo 254 del Estatuto Tributario.
  IRP: Impuesto sobre la renta por rentas pasivas provenientes de entidades controladas del exterior. Se calculará multiplicando la renta líquida pasiva por la tarifa general del artículo 240 del Estatuto Tributario (renta líquida pasiva x tarifa general).

  UD = UC + DPARL - INCRNGO - VIMPP - VNGO - RE - C
  UD: Utilidad depurada.
  UC: Utilidad contable o financiera antes de impuestos.
  DPARL: Diferencias permanentes consagradas en la ley y que aumentan la renta líquida.
  INCRNGO: Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o financiera.
  VIMPP: Valor ingreso método de participación patrimonial del respectivo año gravable.
  VNGO: Valor neto de ingresos por ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o financiera.
  RE: Rentas exentas por aplicación de tratados para evitar la doble imposición - CAN, las percibidas por el régimen de compañías holding colombianas -CHC y las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 y el numeral 7 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario.
  C: Compensación de pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva tomados en el año gravable y que no afectaron la utilidad contable del periodo.

  Cuando la Tasa de Tributación Depurada (TTD) sea inferior al quince por ciento (15%), se deberá determinar el valor del impuesto a adicionar (IA) para alcanzar la tasa del quince por ciento (15%).

  De lo anterior y en referencia al cálculo para efectos del reconocimiento de puntos adicionales por concepto de Tasa de Tributación Depurada (TTD), es importante tener en cuenta las consideraciones señaladas por el Consejo de Estado (CE), mediante la sentencia con número de radicado 11001-03-27-000-2025-00037-00, en la cual se determinó la improcedencia del cálculo cuando la compañía tenga perdida contable para el año gravable 2024 " Por consiguiente, desde ninguna perspectiva se puede concluir que el concepto de "utilidad contable" del que parte el cálculo de la TTD incluye también el escenario de "pérdida contable". Por el contrario, la TTD sólo aplica a quienes tienen "utilidad contable" y necesariamente excluye a los contribuyentes que en el periodo tuvieron una "pérdida contable" antes de impuestos.".

Sin embargo, para el año gravable 2025 el Consejo de Estado (CE), a través de la sentencia con número de radicado 11001-03-27-000-2024-00037-00 (28920), levantó la suspensión temporal del punto 12 del Concepto 100208192-202 del 22 de marzo de 2024 de la DIAN, donde se reiteró que las sociedades que tuvieran perdida contable estarán en la obligación de realizar el cálculo de la TTD, destacándose que "la noción legal de utilidad contable o UC del parágrafo 6 del artículo 240 del Estatuto Tributario, se refiere a un concepto contable definido por la NIC 12 como la ganancia neta o la pérdida neta. Y esta definición puede tener efectos fiscales, conforme lo prevé la Ley 1314 de 2009"

17.8 Incertidumbres en posiciones fiscales:

A partir del 1ero de enero de 2020 y mediante Decreto 2270 de 2019 fue adoptada para propósitos de los estados financieros locales Grupo I, la interpretación CINIIF 23- Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias ,la cual aclara cuando aplican los criterios de reconocimiento y medición de la NIC 12-impuesto a las ganancias, en el evento que exista incertidumbre frente a posiciones adoptadas para efectos de la determinación del impuesto a las ganancias, que pudieran no ser aceptadas por la autoridad tributaria en el evento de una revisión.

En ese orden de ideas la Compañía evalúo la aplicación del CINIIF 23 con el fin de si existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias, dentro de los cuales se observó:

- Si la Compañía considerará por separado el tratamiento impositivo incierto
- Los supuestos que la Compañía realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales.
- Cómo determinará la Compañía la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- Cómo considerará la Compañía los cambios en hechos y circunstancias.

Por lo anterior, la entidad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no presenta incertidumbres fiscales que le generen una provisión por dicho concepto, teniendo en cuenta que el proceso de impuestos de renta y complementarios se encuentra regulado bajo el marco tributario actual. Por consiguiente, no existen riesgos que puedan implicar una obligación fiscal adicional.

17.9 Realización de impuestos diferidos activos

En periodos futuros, la entidad espera generar ganancias fiscales suficientes para recuperar los valores registrados como activos por impuestos diferidos. Esta expectativa se fundamenta en proyecciones financieras elaboradas bajo el supuesto de operación en marcha y basadas en tendencias históricas y prospectivas que respaldan la continuidad del desempeño positivo.
Las estimaciones utilizadas consideran supuestos razonables y consistentes con otros presupuestos financieros de la entidad, en línea con los criterios de probabilidad establecidos por la NIC 12 para el reconocimiento de activos por impuesto diferido. En particular, dichas proyecciones sustentan la recuperación de los impuestos diferidos asociados con la Reserva Técnica del FNG, la realización de diferencias en cambio por el pago de obligaciones en moneda extranjera y la realización de inversiones en títulos y derivados.
El activo (pasivo) neto por impuesto a las ganancias diferido se compone de los siguientes conceptos:

	2025	2024
Impuesto diferido activo	156.577.553	224.020.789
Impuesto diferido pasivo	26.122.041	78.467.792
Impuesto diferido, neto	**130.455.512**	**145.552.997**

17.10 Aspectos tributarios para considerar

El 29 de diciembre de 2025, fue emitido por parte del Gobierno Nacional, el Decreto 1474 de 2025, por medio del cual se adoptan medidas tributarias para hacer frente al estado de excepción declarado por el Decreto 1390 de 2025, cuyo impacto para la entidad estar en lo siguiente:

Sobretasa en el impuesto sobre la renta para el sector financiero
Durante el año gravable 2026, se aplicará una sobretasa de 15 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto sobre la renta al sector financiero. Lo que implica que dicho sector tendrá una tarifa nominal del 50%, y se incluye un anticipo del 100% del impuesto calculado sobre la base gravable que se liquidó el año inmediatamente anterior en la declaración del impuesto sobre la renta.

Reducción transitoria de sanciones e intereses moratorios para los sujetos de obligaciones tributarias, aduaneras y cambiarias

Aquellos contribuyentes que, al 31 de diciembre de 2025, se encuentren en mora en el pago de sus obligaciones tributarias, aduaneras y cambiarías podrán liquidar el 15% de las sanciones y la actualización de sanciones siempre y cuando paguen el 100% del impuesto, tributo, arancel u obligación principal incumplida; los intereses moratorios liquidados a la tasa reducida del 4,5% y la sanción reducida hasta el 31 de marzo de 2026.

Reducción transitoria de sanciones e intereses moratorios por omisión o corrección de declaraciones tributarias, aduaneras, cambiarias y obligaciones formales

Los contribuyentes que regularicen su situación antes del 30 de abril de 2026 podrán acceder a beneficios sancionatorios en distintos supuestos: en primer lugar, frente a la omisión en la presentación de declaraciones tributarias, aduaneras, cambiarias correspondientes a períodos vencidos hasta el 30 de noviembre de 2025, caso en el cual se concede una reducción de la sanción por extemporaneidad al 15 %, siempre que se presente la respectiva declaración y se liquiden y paguen los impuestos o retenciones a cargo junto con la sanción reducida, sin que sea exigible el pago de intereses de mora; en segundo lugar, respecto de la corrección de declaraciones tributarias, aduaneras, cambiarias presentadas hasta el 31 de diciembre de 2025 y anteriores, cuando dichas correcciones impliquen un mayor valor a pagar, la disminución del saldo a favor o de las pérdidas líquidas, evento en el cual procede igualmente la reducción de la sanción por corrección o inexactitud al 15 %, bajo los mismos requisitos de presentación, liquidación y pago del impuesto y de la sanción reducida; y, finalmente, en relación con el incumplimiento de obligaciones formales, incluidos los deberes asociados al régimen de precios de transferencia y a la declaración informativa, frente a los cuales se admite una reducción de la sanción al 15 % si la obligación se cumple dentro del plazo señalado, advirtiéndose que, en todos los casos, el contribuyente deberá informar por escrito a la DIAN, antes del 30 de abril de 2026, el cumplimiento de los requisitos y la aceptación total de las glosas formuladas.

Aplicación transitoria por incumplimiento de obligaciones formales
Los contribuyentes que, antes de la entrada en vigencia del decreto, hayan incumplido obligaciones de carácter tributario, aduanero o cambiario podrán subsanarlas hasta el 30 de abril de 2026 mediante el pago de una sanción equivalente al 3% de los ingresos brutos declarados en la declaración de renta del año gravable 2024; para aquellos contribuyentes no obligados a declarar renta, la subsanación procederá con el pago del 2% del patrimonio bruto o de los activos totales a 31 de diciembre de 2025, siempre que dicho pago se realice a más tardar el 31 de marzo de 2026, precisándose que la sanción no podrá exceder de 1.500 UVT (COP $78.561.000 para el 2026) ni ser inferior a la sanción mínima vigente, que esta medida no resulta aplicable al incumplimiento del deber de declarar ni a las obligaciones relacionadas con el régimen de precios de transferencia, y que la subsanación solo producirá efectos en la medida en que se cumpla efectivamente con la obligación formal correspondiente.

El 29 de enero de 2026, la Sala Plena de la Corte Constitucional ordenó la suspensión provisional del Decreto Legislativo 1390 de 2025, mediante el cual el Gobierno nacional había declarado el Estado de Emergencia Económica y Social en todo el territorio colombiano.

Como consecuencia directa de esta decisión, la Corte señaló que los decretos legislativos expedidos con fundamento en dicho estado de excepción perdieron fuerza ejecutoria y no pueden aplicarse mientras se profiera una decisión de fondo sobre su constitucionalidad.

En particular, la suspensión del Decreto 1390 implica que el Decreto Legislativo 1474 de 2025, el cual introducía medidas tributarias transitorias (incluyendo modificaciones al impuesto de renta y la sobretasa del sector financiero, IVA, impuesto al consumo, impuesto al patrimonio, sanciones e intereses), no producirá efectos jurídicos mientras permanezca vigente la medida cautelar.

De acuerdo con la Corte, el Decreto 1474 es una norma derivada del decreto matriz (D.1390) y, por tanto, resulta inejecutable al no contar con soporte constitucional válido durante el periodo de suspensión.

Este evento constituye un hecho posterior no ajustable, en la medida en que la suspensión se produjo después del cierre del periodo, pero antes de la autorización de emisión de los estados financieros.

No obstante, se revela por su importancia significativa para la comprensión de los usuarios sobre el entorno regulatorio tributario aplicable a la entidad.

18. Otros Activos, Neto

El siguiente es el detalle de otros activos:

	Seguros	Otros Activos	Total
31 de diciembre de 2023	**4.201.641**	**2.102**	**4.203.743**
Adiciones 2024	3.482.680	-	3.482.680
Amortización 2024	(4.328.526)	-	(4.328.526)
31 de diciembre de 2024	**3.355.795**	**2.102**	**3.357.897**
Adiciones 2025	2.353.292	-	2.353.292
Amortización 2025	(4.701.296)	-	(4.701.296)
31 de diciembre de 2025	**1.007.791**	**2.102**	**1.009.893**

Corresponden a las pólizas de seguro pagadas y las cuales se están amortizando durante el periodo de cobertura de estas, generalmente 12 meses de cobertura clasificado como corriente, las cuales a 31 de diciembre de 2025 ascendieron a $1.007.791, entre las cuales se encuentran las pólizas de responsabilidad civil y manejo global bancario.

El gasto total por concepto de otros activos asciende a $4.902.122, ver nota 30, de los cuales $4.701.296 corresponde a la amortización y $200.826 corresponde a pagos imputados directamente al gasto por la naturaleza del concepto.

19. Certificados de Depósitos a Término

El siguiente es el detalle de depósitos y exigibilidades a largo plazo:

	2025			2024			
Depósitos y Exigibilidades	**Capital**	**Interés**	**Total**	**Capital**	**Interés**	**Total**	**Tasa Efectiva**
Emitidos igual a 6 meses y menor de 12 meses	181.000.000	3.915.623	**184.915.623**	649.700.000	10.954.220	**660.654.220**	10,23%
Emitidos igual a 12 meses y menor de 18 meses	2.706.576.000	21.548.044	**2.728.124.044**	3.663.146.000	53.875.243	**3.717.021.243**	10,48%
Emitidos igual o superior a 18 meses	9.451.149.000	132.943.287	**9.584.092.287**	6.046.732.000	128.036.695	**6.174.768.695**	10,64%
Total	**12.338.725.000**	**158.406.953**	**12.497.131.953**	**10.359.578.000**	**192.866.158**	**10.552.444.158**	

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 332 de la Ley 2294 de 2023, el Fondo de Mitigación de Emergencias (FOME), creado mediante el Decreto Legislativo 444 de 2020, fue liquidado en diciembre de 2023. En virtud de dicha disposición, los derechos y obligaciones a cargo del FOME que resultaran exigibles a la fecha de su liquidación, así como aquellos que se generaran con posterioridad, serían asumidos directamente por la Nación – Ministerio de Hacienda y Crédito Público. En consecuencia, el CDT vigente pasó a ser de propiedad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. El siguiente es el detalle del título que está incluido en el saldo total del cuadro anterior:

CDT's MINHACIENDA - FOME				
	Monto	**Tasa**	**F. Emisión**	**F. vencimiento**
Ministerio de Hacienda-FOME	28.367.000	0,5% P.V.	29/12/2020	29/12/2030
TOTAL	**28.367.000**			

El siguiente es el detalle de los vencimientos de los depósitos y exigibilidades:

AÑO	**2025**
2026	8.321.229.240
2027	3.674.821.721
2028	172.763.440
Posteriores al 2028	328.317.552
	12.497.131.953

AÑO	**2024**
2025	6.802.002.051
2026	3.132.984.940
2027	289.032.142
Posteriores al 2027	328.425.025
	10.552.444.158

El siguiente es el detalle de los depósitos y exigibilidades por sector:

	2025	Porcentaje de Participación	2024	Porcentaje de Participación
Depósitos y exigibilidades				
Privado	11.611.791.822	92,92%	9.835.568.370	93,21%
Público	378.569.240	3,03%	302.807.385	2,87%
Mixto	506.770.891	4,06%	414.068.402	3,92%
TOTAL	**12.497.131.953**	**100%**	**10.552.444.158**	**100%**

Los depósitos y exigibilidades se negocian en el mercado secundario.

20. Títulos de Inversión en Circulación

El siguiente es el detalle de los títulos de inversión en circulación:

	2025	2024
Bonos de Desarrollo Urbano	28.414	28.006
Bonos Ordinarios Sostenibles	268.015.011	268.004.953
	268.043.425	**268.032.959**

- Bonos de Desarrollo Urbano:

2025

Tipo de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Capital	Interés (*)
Bonos de Desarrollo Urbano	Pasivo heredado del extinto Banco Central Hipotecario	Los títulos son prorrogables hasta encontrar el titular del bono para empezar el proceso de redención.	4.199	24.215

2024

Tipo de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Capital	Interés
Bonos de Desarrollo Urbano	Pasivo heredado del extinto Banco Central Hipotecario	Los títulos son prorrogables hasta encontrar el titular del bono para empezar el proceso de redención.	4.199	23.808

(*) Los intereses de estos bonos, se reconocen de acuerdo con la tasa de referencia determinada por parte de la mesa de dinero de Findeter, al 31 de diciembre de 2025, la tasa de referencia utilizada es del 10.6168% efectiva anual.

- Bonos Sostenibles:

2025

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	267.173.000	842.011	IPC + 2.90%	18/06/2019	18/06/2026

2024

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	267.173.000	831.953	IPC + 2.90%	18/06/2019	18/06/2026

El siguiente es el detalle por sector de los bonos subordinados y sostenibles al 31 de diciembre de 2025:

	2025	Porcentaje de Participación	2024	Porcentaje de Participación
Privado	233.155.494	86,99%	233.146.745	86,99%
Público	34.859.517	13,01%	34.858.208	13,01%
Total	**268.015.011**	**100%**	**268.004.953**	**100%**

Todos los capitales de los títulos de inversión en circulación – Bonos, tienen fecha de vencimiento, posterior al 31 de diciembre de 2025.

21. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	2025					
Entidad	**Capital**	**Interés**	**Comisión**	**Total**	**Tasa de interés**	**Fecha Vencimiento**
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2314	93.927.000	538.716	-	94.465.716	1,41%	05-ago-30
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2768	169.068.600	137.330	-	169.205.930	1,75%	21-dic-37
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3392	250.469.495	1.881.349	-	252.350.844	1,66%	15-jul-35
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3596	440.932.101	8.103.710	-	449.035.811	3,95%	15-jul-41
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3842	542.115.013	1.091.100	39	543.206.152	4,70%	23-dic-44
Agencia Francesa de Desarrollo-AFD101801K	119.813.281	823.317	-	120.636.598	5,89%	20-nov-27
KFW Bankengruppe-KFW 28318	185.964.189	1.039.163	-	187.003.352	2.78%	15-may-33
KFW Bankengruppe-KFW 28708	52.850.977	2.643	-	52.853.620	1.80%	30-dic-33
KFW Bankengruppe-KFW 30037	262.743.380	533.807	18.000	263.295.187	1,59%	15-may-36
KFW Bankengruppe-KFW 31253 (1)	-	-	352.226	352.226		29-abr-30
BBVA España	724.216.184	8.816.776	-	733.032.960	5.17%	16-jul-27
BBVA España II (2)	545.074.158	4.872.676	-	549.946.834	5.02%	31-oct-28
	$ 3.387.174.378	**$ 27.840.587**	**$ 370.265**	**$3.415.385.230**		

	2024					
Entidad	**Capital**	**Interés**	**Comisión**	**Total**	**Tasa de interés**	**Fecha Vencimiento**
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2314	132.274.500	756.585	-	133.031.085	1,41%	05-ago-30
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2768	214.946.063	175.116	-	215.121.179	1,75%	21-dic-37
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3392	323.334.433	2.429.972	-	325.764.405	1,66%	15-jul-35
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3596	549.800.446	11.397.775	-	561.198.221	4,43%	15-jul-41
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3842	473.754.665	1.373.332	43.572	475.171.569	6,23%	23-dic-44
Agencia Francesa de Desarrollo-AFD101801K	210.911.690	1.449.315	-	212.361.005	5,89%	20-nov-27
KFW Bankengruppe-KFW 28318	247.338.324	1.443.972	-	248.782.296	4.47%	15-may-33
KFW Bankengruppe-KFW 28708	61.694.416	3.085	-	61.697.501	1.80%	30-dic-33
KFW Bankengruppe-KFW 30037	267.854.278	473.761	39.848	268.367.887	1,59%	15-may-36
JPMorgan	248.680.492	9.021.529	-	257.702.021	11,73%	12-sep-25
BBVA España	840.386.813	10.956.103	-	851.342.916	5.93%	16-jul-27
	$ 3.570.976.120	**$ 39.480.545**	**$ 83.420**	**$3.610.540.085**		

En la actualidad las obligaciones se causan con la tasa SORF según la metodología dada por cada Banca Multilateral.

La disminución en la causación de los créditos se debe a la variación de la TRM.

En relación con las obligaciones financieras con la banca multilateral y otras entidades internacionales, existen unas condiciones contractuales, entre las que se encuentran las señaladas a continuación:

Condiciones Financieras AFD

- Su Índice de Solvencia (CAR) deberá permanecer por encima del nivel prescrito en la regulación colombiana aplicable al sector bancario;
- Su índice de Morosidad (NPL) deberá permanecer por debajo de 5% AFD

Condiciones Financieras KFW 28318, 28708, 30037, 31253

- Razón adecuada de capital ponderada por riesgo (CAR) (No será inferior al 11%)
- Ratio de exposición de crédito abierto (No podrá exceder del 10%)
- Índice de liquidez (No será inferior al 100%)

Los covenants fueron cumplidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de acuerdo con cada contrato.

(1) Crédito KFW Bankengruppe-KFW 31253

En junio de 2025 se firmó crédito con KFW Bankengruppe-KFW 31253, hasta por un monto de USD$150 millones. Para los sectores de energía y eficiencia energética, transporte y movilidad sostenible, agua y saneamiento básico, a la fecha no se han recibidos desembolsos.

(2) Crédito BBVA II España

Según Acta de Junta Directiva 441 del 27 de mayo de 2025 se aprobó autorizar al Representante Legal de Findeter para que pueda gestionar, negociar, celebrar y modificar contratos de préstamos con el Banco BBVA, hasta por un monto de USD$150 millones o su equivalente en pesos colombianos. Esta decisión se fundamenta en la conveniencia financiera del crédito, la diversificación del fondeo y las condiciones competitivas ofrecidas por la entidad bancaria, previa recomendación del Comité GAP en sesión del 21 de mayo de 2025.”

22. Beneficios a Empleados

De acuerdo con la legislación laboral colombiana y con base en las convenciones laborales y pactos colectivos firmados entre Findeter y sus empleados, donde se establecieron beneficios a corto plazo, tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales y cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990; y beneficios a largo plazo, tales como: primas de antigüedad extralegales y beneficios por retiro, tales como: bonificación por retiro y bonificaciones por quinquenios, los cuales son pagaderos por una sola vez al momento del retiro del trabajador.

Derivado de los planes de beneficios al personal, como las bonificaciones por retiro y quinquenios, Findeter está expuesto a una serie de riesgos (de tasa de interés y operacional), los cuales se buscan minimizar a través de la aplicación de las políticas y procedimientos de administración de riesgos, los cuales se detallan más adelante.

El siguiente es el detalle de los saldos de pasivos por beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Beneficios de corto plazo	15.759.723	$13.401.772
Beneficios de largo plazo	4.284.568	3.418.530
	20.044.291	**$16.820.302**

- **Beneficios a Corto Plazo**

El detalle de los beneficios a corto plazo es:

	2025	2024
Nómina Por Pagar (1)	$ 1.461.057	35.535
Cesantías	3.181.948	2.778.104
Prima legal	190.511	235.653
Prima extralegal	4.183.466	4.134.641
Vacaciones	6.366.236	5.889.357
Intereses de Cesantías	376.505	328.481
	$15.759.723	**$13.401.771**

(1) El Incremento corresponde al pago a terceros (seguridad Social, Fondo Nacional del Ahorro), los cuales se causaron el año 2025 pero se pagaron en el mes de enero 2026.

- **Otros Beneficios a Largo Plazo:**

El detalle de los beneficios a largo plazo es:

	2025	2024
Bonificación quinquenios	$2.763.346	$1.932.650
Bonificación por pensión	1.521.222	1.485.880
	4.284.568	**$3.418.530**

- **Beneficio de Quinquenio por Antigüedad:**

De acuerdo con lo estipulado en la convención colectiva de Findeter, los empleados tienen derecho a un beneficio extralegal por quinquenios que será pagado en el periodo que se cumpla el tiempo laborado y que corresponderá a lo establecido en la siguiente tabla:

Antigüedad	Días de salario aplicados al beneficio
5 años	15
10 años	20
15 años	25
20 años	30
25 años	35

- **Supuestos Financieros:**

Para la actualización y proyección de los flujos futuros se emplearon las siguientes tasas:

TASA	2025	2024
Tasa de descuento	13.13%	12.43%
Tasa de inflación (afecta salarios)	4.16%	4.02%
Tasa de rotación de empleados (primeros 5 años)	6.57%	6.74%

- **Supuestos Actuariales Bonificación por Pensión**

  Findeter emplea para los cálculos de valoración de sus beneficios a empleados, formulación de matemática actuarial para medir contingencias de vida. de esta manera, a partir de una tabla publica de decesos anuales, se establece la probabilidad de sobrevida para una persona con características determinadas de una población, Las tablas construidas con este objetivo para Colombia son las tablas de vida publicadas por la Superintendencia Financiera mediante resolución número 1555 de 2010. Para estas tablas se asume que un individuo, ya sea hombre o mujer, no vivirá más allá de 110 años.

  Por otro lado, las probabilidades de permanencia en la entidad (o de rotación) fueron calculadas a partir de la historia de retiros de Findeter a partir de 2010.

- **Otros supuestos que afectan el modelo:**

  Edad de Pensión: La cantidad de años que le faltan a una persona por llegar a la pensión, se calculan suponiendo que, si es hombre, se pensionará a los 62 años y si es mujer a los 57.

- **Análisis de sensibilidad bonificaciones**

  El análisis de sensibilidad del pasivo por beneficios post-empleo de las diferentes variables financieras y actuariales es el siguiente, se afecta por+/- 1% la tasa de descuento aplicada manteniendo las demás variables constantes:

Beneficio	Valor presente sin cambios	+1% tasa de descuento	-1% tasa de descuento
Quinquenios	$ 2.763.345	2.668.700	2.866.389
Pensión	$ 1.521.221	1.448.454	1.602.843

- Comparativo con 2024 se generan los siguientes impactos:

  Como resultado de la variación entre 2024 y 2025 de las tasas empleadas como supuestos en el cálculo actuarial, se genera el siguiente impacto en el pasivo por beneficios a empleados, la información se desagrega por rubro.

Beneficio	2025	2024	Impacto
Quinquenio	$ 2.763.345	$1.932.650	$ 830.695
Pensión	$ 1.521.221	$1.485.880	$ 35.341
Total	**$4.284.566**	**$3.418.530**	**$ 866.036**

23. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	2023	Recuperaciones	2024	Recuperaciones	2025
Reserva Técnica FNG	12.882.446	(9.245.993)	3.636.453	(3.359.291)	277.162

Reserva Bonos de Agua	8.998.046	14.814.347	23.812.393	(20.187.733)	3.624.660
	21.880.492	**5.568.354**	**27.448.846**	**(23.547.024)**	**3.901.822**

- El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de $3.359.291, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas en el Fondo.

- El registro de la garantía sobre los bonos de agua, que ampara el posible siniestro de los créditos otorgados por los intermediarios financieros a las entidades territoriales acreedoras, presentó una disminución por $20.187.733, de acuerdo con el análisis de la posible siniestralidad, conforme a los factores de riesgo identificados de la estructura. La garantía otorgada tiene vencimiento en julio de 2028.

  El principal efecto en la reducción de la estimación radica en que el Distrito de Buenaventura, en virtud de la entrada en acuerdo de reestructuración de pasivos-ley 550, prepagó el saldo total de la obligación con el fideicomiso en el primer semestre de 2025, lo que representó una disminución en la reserva por este municipio de $18.470.597, que junto con la disminución esperada del saldo de esta estructura en 2025 determina el nivel de reserva al cierre de 2025 por valor de $3.624.660.

24. Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones por procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones:

Saldo al 31 de diciembre de 2024	**175.500**
Provisiones nuevas (1)	677.548
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**853.048**

(1) Al cierre del periodo existen 160 procesos en contra de Findeter de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, se encuentra un proceso provisionado que se pueda calificar según NIC 37 como probable.

25. Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar y otros pasivos:

	2025	2024
Proveedores y servicios (1)	$ 7.548.325	$ 2.255.406
Honorarios por pagar	1.960.305	140.172
Arrendamientos	8.044	44.938
Cuentas por pagar Pre- inversión (2)	3.655.589	3.500.705
Ingresos Anticipados	152.194	140.217
Otras cuentas por pagar (3)	12.849.556	1.556.837
Impuesto de industria y comercio por pagar (4)	5.605.714	5.314.000
Retención en la fuente por pagar	14.038.795	13.261.762
Diversas	5.105	-
	$ 45.823.627	**$ 26.214.037**

(1) La cuenta de proveedores y servicios corresponde principalmente a las cuentas de cobro de contratistas que quedaron pendiente de giro y los servicios facturados a Findeter y que no alcanzaron a ser girados al cierre de la vigencia.

(2) Las cuentas por pagar de Pre- inversión corresponden a los saldos de las contrapartidas entregadas al Fondo, por parte de las entidades que se encuentran en desarrollo de proyectos manejados en dicho fondo.

(3) Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a los cobros realizados de los proveedores y contratistas que quedaron pendientes de pago al cierre de la vigencia y una devolución al Patrimonios Autónomos Fiduagraria S.A. por $7.422.094, correspondiente a recursos que no son de Findeter.

(4) El saldo al cierre del periodo de estas cuentas, Impuestos de industria y comercio por pagar, se originó principalmente por la provisión.

26. Patrimonio de los Accionistas

26.1 Capital Emitido

Las acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación de Findeter tienen un valor nominal de cien mil pesos ($100.000) por cada una, se encuentran representadas de la siguiente manera:

	2025	2024
Número de acciones suscritas y pagadas	13.709.705	13.126.201
Capital suscrito y pagado	$ 1.370.970.500	$ 1.312.620.100
Remanentes capitalización	1.531	409
Capital Emitido	$ **1.370.972.031**	**$ 1.312.620.509**

El movimiento de las acciones suscritas y pagadas se detalla a continuación:

	Saldo Inicial	Capitalización	Saldo final
Número de Acciones	13.126.201	593.504	13.709.705

Durante la Asamblea General de Accionistas de fecha 19 de marzo de 2025, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de $58.351.522. El trámite legal surtió efectos en el mes de mayo de 2025. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

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

26.2 Reservas

La composición de las reservas es la siguiente:

	2025	2024
Legal	$111.736.327	$105.352.638
Estatutarias y ocasionales - Otras	90.582.001	91.480.326
	$202.318.328	**$196.832.964**

26.3 Reserva Legal

De acuerdo con disposiciones legales, todo establecimiento de crédito debe constituir una reserva legal, apropiando el diez punto cero por ciento (10.0%) de las utilidades líquidas de cada ejercicio hasta llegar a los cincuenta puntos cero por ciento (50.0%) del capital suscrito. La reserva podrá ser reducida a menos del cincuenta punto cero por ciento (50.0%) del capital suscrito, cuando tenga por objeto cubrir pérdidas en exceso de utilidades no repartidas. La reserva legal no podrá destinarse al pago de dividendos ni a cubrir gastos o pérdidas durante el tiempo en que Findeter tenga utilidades no repartidas.

26.4 Reservas Estatutarias y Ocasionales

Registra los valores que por mandato expreso de la asamblea general de accionistas se han apropiado de las utilidades líquidas de ejercicios anteriores obtenidas por Findeter, con el objeto de cumplir disposiciones legales, estatutarias o para fines específicos. En la Asamblea General de Accionistas de Findeter celebrada el 19 de marzo del 2025, según acta No. 074, se ordenó:

1. Capitalización de las Reservas Ocasionales utilizadas en el año 2024.	898.325
2. Capitalización de los Excedentes del 2024	57.453.197

"Las pérdidas se enjugarán con las reservas que hayan sido destinadas especialmente para ese propósito y, en su defecto, con la reserva legal. Las reservas cuya finalidad fuere la de absorber determinadas pérdidas no se podrán emplear para cubrir otras distintas, salvo que así lo decida la asamblea. "Si la reserva legal fuere insuficiente para enjugar el déficit de capital, se aplicarán a este fin los beneficios sociales de los ejercicios siguientes". (Artículo 456 C. de Co.).

26.5 Reservas Ocasionales Disponibles

Giros realizados de:	**2025**	**2024**
Utilidades Pre- inversión 2019	$ 42.473	889.546
Fondo transformando regiones (1)	855.851	-
Recursos disponibles por:		
Utilidades años anteriores 2003	34.116	34.116
Utilidades Pre- inversión 2019	108.433	150.906
Fondo para la inclusión financiera	20.000.000	20.000.000
Fondo transformando regiones	70.439.452	71.295.303
Total de recursos disponibles comprometidos	**90.582.001**	**91.480.325**
Saldo Reservas Ocasionales	**90.582.001**	**91.480.325**

(1) Corresponde a la utilización de esta reserva principalmente en el Departamento del Amazonas y Municipio de Maicao, impactando a la comunidad infantil.

26.6 Otros Resultados Integrales y Resultados Adopción por Primera Vez

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, $62.705.451 y $59.647.150, presentando una variación por $3.058.301, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por ($409.492), por el reconocimiento de las acciones otorgadas en Enterritorio $2.469.971, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por $997.822.

27. Ingresos y Gastos Operacionales

Los siguientes son los ingresos y gastos operacionales:

Intereses cartera de créditos	**2025**	**2024**
Recursos ordinarios redescuento	$1.348.048.721	$1.315.468.185
Crédito directo	500.388.712	554.111.902
Moratorios créditos directos	70.907	33.714
Empleados vivienda	1.588.768	1.287.709
Exempleados vivienda	666.187	588.452
Consumo	312.583	242.572
	$1.851.075.878	**$1.871.732.534**

Los intereses de la cartera de créditos en Findeter presentaron una disminución de $20.656.656, generados principalmente por la disminución de 17 puntos básicos de la tasa de interés de cartera, que para diciembre de 2024 era del 13.77% y diciembre de 2025 es del 13.60%.

	2025	2024
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto (*)		
Depósitos a la vista	$ 166.106.330	$ 155.771.723
Utilidad valoración Inversiones Negociables	67.199.502	82.872.643
Utilidad Fondos de Capital Privado	6.083.944	6.085.617
Utilidad en venta de Inversiones	507.756	385.108
Dividendos	2.674.484	1.962.581
Pérdida Valoración Inversiones Negociables	(36.480.984)	(53.170.093)
Pérdida Valoración Inversiones a Costo Amortizado	(32.379)	(9.743)
Pérdida Fondos de Capital Privado	(2.345.937)	(1.704.822)
Pérdida en venta de Inversiones	(266.497)	(511.811)
	$203.446.219	**$191.681.203**

(*) La utilidad por valoración de inversiones tuvo un aumento, debido a la mayor valorización de los títulos de deuda pública durante 2025, instrumentos de patrimonio y demás títulos del portafolio.

	2025	2024
Neto Valoración Inversiones Costo Amortizado		
Utilidad valoración Inversiones a Costo	$ 8.616.816	$ 5.095.724
	$8.616.816	**$5.095.724**

Gastos por intereses obligaciones financieras	2025	2024
Intereses BID 2314	1.461.484	1.881.718
Intereses BID 2768	3.308.117	3.807.552
Intereses BID 3392	4.330.235	5.446.474
Intereses BID 3596	19.085.875	23.244.842
Intereses BID 3842	24.557.730	19.996.353
Intereses AFD 1018 01 K	9.800.685	14.432.806
KFW 26770	-	1.772.645
KFW 28318	9.403.529	13.586.836
KFW 28708	1.102.469	1.185.183
KFW 30037	3.991.988	3.564.094
JP Morgan	12.660.583	48.882.086
BBVA España	44.653.191	24.744.978
BBVA II España	4.872.675	-
	$139.228.562	**$162.545.567**

28. Ingresos y Gastos por Comisiones, Honorarios y Otros Servicios

	2025	2024
Ingresos comisiones y otros servicios		
Ingresos Asistencia técnica (1)	$ 70.917.615	78.007.602
Ingreso bonos de agua	920.745	1.401.589
Comisión FNG	1.861	24.670
Comisiones cartera (2)	24.508	1.254.372
Insfopal	4.344	453
Consultoría (3)	-	(350.673)
	$ 71.869.073	**$ 80.338.013**
Gastos comisiones y otros (4)		
Servicio deuda y negocios fiduciarios	$ 2.103.741	$ 2.379.595
Servicios bancarios	81.455	77.809
Otros (Contragarantía BID- FNG)	18.693.045	12.733.013
	20.878.241	**15.190.417**
	$ 50.990.832	**$ 65.147.596**

(1) El siguiente es el detalle de la composición de los ingresos por asistencia técnica a 31 de diciembre:

	2025	2024
Vivienda- Desarrollo territorial	$ 10.842.266	$ 9.996.404
Aguas - Medio ambiente	17.086.289	19.131.183
Infraestructura	28.972.379	37.361.185
Transporte y Movilidad	14.016.681	11.518.830
	$ 70.917.615	**$ 78.007.602**

Los ingresos de asistencia técnica presentaron una disminución de ($7.089.987), como producto de los menores valores de causación de los contratos, la principal disminución de ingresos se presentó en la gerencia de infraestructura ($8.338.806).

(2) El ingreso comisiones de cartera presentó una disminución de ($1.229.864). los cuales corresponden, al menor cobro de comisiones de disponibilidad enmarcadas en los contratos de empréstito, las cuales son liquidadas sobre el saldo de los créditos aprobados y no desembolsados.

(3) Corresponde a reversión de ingresos estimados de la vigencia 2023, cuyo cobro no fue procedente.

(4) El gasto por comisiones de compromiso de créditos fue derivado de los créditos de banca en el año 2025, tales como los créditos BID -2314-2768-3392-3596,3842, además de los créditos KFW 30037-31253, JP Morgan, BBVA y BBVA II.

29. Otros Ingresos

Los siguientes son el detalle de los otros ingresos:

	2025	2024
Arrendamientos	$ 64.223	$ 69.576
Recuperaciones Provisión cuentas por pagar	1.916.521	2.003.786
Ingreso beneficio tasa interés cartera empleados (1)	15.181.556	9.509.014
Recuperaciones Reservas (2)	25.228.095	9.850.684
Otras recuperaciones	700	650
	$42.391.095	**$21.433.710**

(1) El ingreso por beneficio de tasa de interés de cartera corresponde al reconocimiento del diferencial de tasa interés otorgado a los empleados por beneficio convencional, y que se reconoce de acuerdo con lo requerido por la NIC 19, beneficio a empleados, el cual presentó un aumento de $5.672.542, por el incremento del desembolso de cartera de crédito a los empleados.

(2) Las recuperaciones de las reservas técnicas de Fondo Nacional de Garantías y los créditos ET Bonos de agua, presentó una disminución de ($15.377.411), generado principalmente por el análisis de los créditos ET aguas ajustando la curva de siniestros.

30. Otros Gastos

Los siguientes son el detalle de los otros gastos:

	2025	2024
Predial, registro y anotación, IVA y GMF	$ 33.550.113	$33.796.393
Impuesto de industria y comercio (1)	33.354.587	33.400.122
Gastos legales	6.470	307.444
Honorarios (2)	31.856.879	21.332.359
Sanciones, demandas y litigios	679.874	140.074
Arrendamientos	13.395.800	9.448.871
Por Venta o Baja de Activos	5.435	-
Contribuciones y afiliaciones	9.808.571	8.513.289
Seguros	4.902.122	4.799.086
Mantenimiento y reparaciones (3)	12.933.707	7.089.000
Instalaciones eléctricas	62.238	63.608
Depreciación	649.722	688.156
Depreciación Derecho de uso	1.250.894	1.275.315
Amortizaciones	3.582.909	2.608.578
Servicios de aseo y vigilancia	1.579.892	1.251.873
Publicidad y propaganda	474.758	353.253
Servicios públicos	1.439.210	1.319.183
Gastos de viaje	3.715.607	3.500.869
Transporte	774.386	771.888
Útiles y papelería	135.176	95.621
Promoción y divulgación	1.618.621	1.525.190
Gasto utilidades a programas (4)	16.824.459	898.325
Otros menores (5)	1.855.036	3.035.341
Beneficios a empleados (6)	182.544.094	160.010.200
Beneficios empleados- tasa cartera	12.633.757	7.374.552
Pérdida por siniestros	1.522.070	2.237.820
	$ 371.156.387	**$305.836.410**

1. Impuesto de industria y comercio por ($45.535), la variación originada principalmente por la disminución de la base del ingreso gravado en 2025.

2. Honorarios profesionales y asesorías en $10.524.520 variación debido al incremento del gasto por servicios profesionales y asesorías derivados de la ejecución de nuevos proyectos, por lo que se debe realizar nuevas contrataciones.

3. Mantenimiento y reparaciones en $5.844.7079 el Incremento obedece al soporte y mantenimiento de los aplicativos en un 98% y el 2% restante al mantenimiento de las oficinas de la entidad.

4. Gastos utilidades a programas en $15.926.134 el Incremento debido a los desembolsos del Fondo Transformando Regiones

5. Otros menores en ($1.180.305) variación en pago administración, correo, afiliaciones, suscripciones, cafetería y elementos de aseo entre otros.

6. Los gastos por beneficios a empleados un incremento neto por $22.533.894, Aumento salarial de 2025 de 9.54%, además del efecto prestacional y convencional de las nuevas incorporaciones del personal de planta.

31. Compromisos y Contingencias

Las cuentas contingentes incluyen:

	2025	2024
Pignoración créditos BID (1)	$61.423.329	$73.643.131
Por litigios (pretensiones) (2)	28.665.805	24.073.131
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.818.094.552	2.026.297.372
Intereses créditos suspendidos (4)	34.871.338	1.537.672
	$ 1.943.055.024	**$ 2.125.551.306**

(1) Pignoración créditos Banca

Findeter suscribió los Contratos de Préstamos con el BID, crédito 2314 de 2010, 2768 de 2012, 3392 de 2015, 3596 de 2016 y 3842 de 2019. Así mismo con KFW Bankengruppe-KFW 31253, 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-dic-25	Valor a cubrir COP 31-dic-25	Cubrimiento 120%
61.423.329	50.983.505	120,29%

Saldo cuenta CUD 31-dic-24	Valor a cubrir COP 31-dic-24	Cubrimiento 120%
73.643.131	61.105.432	120,52%

(2) Corresponde a las pretensiones 160 procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 31 de diciembre de 2025, entre los que existen, procesos laborales y administrativos, y cuya evaluación de pérdida es considerada de riesgo medio y bajo, la cual se revela con el valor de

las pretensiones indexadas de los demandantes, lo que sustenta realmente la posible contingencia.

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

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

Entidad bancaria	**2025**	**2024**
Crédito Directo	1.818.094.552	2.026.297.372
	$1.818.094.552	**$2.026.297.372**

(4) Intereses Suspendidos

Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a exfuncionarios 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 diciembre de 2025 existen 21 (22 en 2024) créditos generando estos intereses, de los cuales 10 son en la modalidad de vivienda (11 en 2024), 8 de consumo (8 en 2024) y 3 de crédito comercial (3 en 2024).

32. Cuentas de Orden

Las cuentas de orden permiten el registro de operaciones y otras situaciones que no corresponden en todos los casos a las cuentas activas ni pasivas, pero cuya información es importante para la administración, esta revelación, se incluye dando cumplimiento a los requisitos establecidos en la Resolución 193 de 2020, expedida por la Contaduría General de la Nación. Dichas cuentas incluyen entre otras: bienes y valores entregados en custodia y en garantía, créditos a favor no utilizados, activos castigados, créditos a favor no utilizados, propiedad y equipo totalmente depreciado, valor fiscal de los activos, bienes y valores recibidos en custodia y en garantía admisible, Recursos recibidos en Administración de manera directa o mediante patrimonios autónomos separados, etc. Los cuales registran los siguientes saldos:

	2025	**2024**
Deudoras:		
Valores entregados en custodia	14.579.180.105	13.663.867.618
Activos castigados	4.124.104	2.792.761
Créditos a favor no utilizados	1.456.475.934	1.258.430.475
Costo Fiscal activos fijos	37.729.184	37.729.184
Depreciación Fiscal activos fijos	(24.869.953)	(24.869.953)
Costo Fiscal programa software	21.138.251	21.138.251
Amortización programas software	(14.800.071)	(14.800.071)
Liquidación de convenios utilidades	819.829	819.829
	$ 16.059.797.383	**$ 14.945.108.094**

	2025	2024
Acreedoras:		
Bienes y valores recibidos en custodia	6.577.000	4.641.550
Bienes y valores recibidos en garantía	16.771.737.326	15.606.468.581
Rendimiento en inversiones	36.138.826	46.622.223
Calificación créditos de vivienda	145.616.166	122.478.639
Calificación créditos de consumo	11.208.390	8.983.533
Calificación cartera garantía. admisible	14.530.054.214	13.641.708.640
Recursos recibidos en administración (1)	4.149.204.406	3.786.718.501
otras cuentas de orden	66.451.233	46.263.499
	$ 35.716.987.561	**$ 33.263.885.166**

(1) Findeter registra en esta cuenta de orden, el saldo de los activos que registran al cierre del periodo, los estados financieros de los vehículos financieros creados por Findeter en atención a los dispuesto en los convenios interadministrativos de asistencia técnica que firma la entidad.

En el marco de la administración, Findeter dio cumplimiento ante la Contraloría General de la República con el reporte de las obras Inconclusas de acuerdo con lo estipulado en los requerimientos normativos, y sobre el cual se reportó que no existen obras inconclusas en el periodo.

33. Partes Relacionadas

De acuerdo con la NIC24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considero miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa. Dentro de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con Findeter, entidades que son miembros del mismo grupo (controladora y subsidiaria), asociadas o negocios conjuntos de la entidad o de entidades del grupo, planes de beneficio post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada.
Se consideran partes relacionadas:

1) Un vinculado económico: es una persona o entidad que está relacionada con alguna entidad a través de transacciones como transferencias de recursos, servicios u obligaciones, con independencia de que se cargue o no un precio.

2) Los Accionistas que individualmente posean más del 10% del capital social de Findeter (Grupo Bicentenario).

3) Personal clave de la gerencia: Son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad directa o indirectamente, incluyendo cualquier director o administrador (sea o no ejecutivo) de Findeter, Incluye al Presidente, Vicepresidentes y miembros de Junta Directiva.

Operaciones con partes relacionadas:

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

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

Entre Findeter y sus partes relacionadas se presentan:

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

	2025	2024
Honorarios de Junta Directiva	$880.337	$928.658

2. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, Findeter registra saldos de la cartera de créditos y remuneración con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	2025	2024
Cartera de Créditos	$2.352.397	$2.881.870
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	3.300.178	4.318.630

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

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

Por lo antes mencionado, con corte al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario, identificando su clase:

SALDOS AL 31 DE DIEMBRE DE 2025											
Concepto	**Banco Agrario**	**Financiera de Desarrollo Nacional**	**Fondo Nacional de Garantias**	**Positiva**	**Finagro**	**Fiduagraria**	**FNA**	**Previsora seguros**	**Fiduciaria Previsora**	**Enterritorio**	**Total**
Bancos	-	-	7.467.241	-	-	-	-	-	83.109.810	-	**90.577.051**
Inversiones	-	-	170.956.250	-	-	-	-	-	22.083.096	8.166.650	**201.205.996**
Cartera	7.982.541	367.306.290	-	-	-	-	-		-	-	**375.288.832**
Cuentas por cobrar	66.934	7.683.912	429.088	-	-	-	-	-	-	-	**8.179.933**
Seguros x amortizar	-	-	-	-	-	-	-	537.786	-	-	**537.786**
Captación en CDTs	-	176.500.000	10.000.000	-	130.000.000	78.600.000	43.000.000	39.500.000	176.500.000	2.000.000	**656.100.000**
Cuentas por pagar	8.361	-	465.749	-	-	-	-	482.546	(3.695.422)	-	**- 2.738.766**
Ingresos	556.971	38.979.674	37.928.750	-	-	-	-	-	(1.620.458)	-	**75.844.938**
Gastos	-	-	7.476.512	1.754.338	-	-	-	-	43	-	**9.230.893**

SALDOS AL 31 DE DIEMBRE DE 2024							
Concepto/Entidad	**Banco Agrario**	**Financiera de Desarrollo Nacional**	**Enterritorio**	**Fondo Nacional de Garantías**	**Positiva**	**Fiduciaria La Previsora**	**Total**
Bancos	-	-	-	2.751.374	-	189.058	2.940.432
Inversiones	-	-	5.068.623	167.979.310	-	20.467.170	193.515.103
Cartera	12.312.851	276.538.727	-	-	-	-	288.851.578
Cuentas Por Cobrar	103.624	6.303.016	-	649.929	-	1.899.331	8.955.900
Cuentas Por Pagar	-	-	-	623.533	-	10	623.543
Ingresos	1.153.987	30.368.046	-	25.658.345	-	1.888.598	59.068.976
Gastos	-	-	-	16.441.508	1.600.567	4.277.863	22.319.938

34. Administración del riesgo

34.1 Proceso Gestión de Riesgos

Findeter, en el curso ordinario de sus negocios se expone a diferentes riesgos financieros y no financieros, la gestión del riesgo se considera como uno de los ejes principales de la administración y como un proceso estratégico.

Como premisa fundamental la gestión de los riesgos es transversal a Findeter y su gestión parte desde la Junta Directiva y la Alta Dirección.

La Entidad conforme a lo definido en el Capítulo XXXI de la Circular Externa Básica Contable y Financiera 100 de 1995 establece el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), a través de este se administran los diferentes riesgos, acorde con el apetito y perfil de riesgos definidos por la normatividad interna y externa, en dicho sentido, en el SIAR se gestionan los riesgos de Crédito, Mercado, Liquidez, Riesgo de Tasa de Interés del Libro Bancario, Operacional, Seguridad de la Información y Ciberseguridad, Ambientales y Sociales, Protección de Datos Personales, Fraude y Corrupción y Continuidad del Negocio, así mismo, se administran a través del SARLAFT los riesgos de Lavado de Activos, Financiación al Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Cada uno de estos riesgos cuenta con modelos, metodologías, políticas y límites y Marco de Apetito al Riesgo definidos en línea con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Todos estos componentes son aprobados por la Junta Directiva de la Financiera y enfocados a la toma de sus decisiones estratégicas.

Para el año 2025 el SIAR continúo generando información relevante para la toma de decisiones a través del Marco de Apetito de Riesgos - MAR, el cual es monitoreado por la administración y la Junta Directiva.

Junta Directiva

La Junta Directiva de la Financiera es responsable de adoptar, entre otras, las siguientes decisiones relativas a la adecuada organización del Sistema Integral De Administración De Riesgos (SIAR):

- Aprobar el plan de negocio de la entidad y verificar su cumplimiento.
- Aprobar y verificar el cumplimiento del MAR, las políticas del SIAR, los límites generales de exposición y concentración, la estructura de gobierno de riesgos, las estrategias para gestionar: (i) los riesgos, (ii) el capital, (iii) la liquidez y (iv) los conflictos de interés y su revelación; así como sus actualizaciones. Para lo anterior debe verificar que sean acordes con el perfil y apetito de riesgo, el plan de negocio, la naturaleza, el tamaño, la complejidad y diversidad de las actividades que desarrolle la entidad, y los entornos económicos y los mercados en donde esta opera.
- Aprobar: (i) los lineamientos de los informes internos que se le presenten en relación con la gestión integral de los riesgos y (ii) el plan de contingencia de liquidez; así como sus actualizaciones.
- Aprobar las medidas a implementar y realizar seguimiento a su aplicación y efectividad, cuando se presenten: (i) incrementos en la exposición a los riesgos que resulten en sobrepasos en los umbrales y/o límites regulatorios y/o internos definidos por la entidad o incumplimientos en el MAR, (ii) debilidades en el SIAR para realizar una gestión integral de los riesgos acorde con las economías y mercado en donde opera la entidad, su nivel de capital y liquidez, el marco regulatorio, el plan de negocio y el perfil y apetito de riesgo de la entidad y (iii) las acciones correctivas y de mejora, una vez se hayan superado las instancias previas en la estructura de gobierno.

- Conocer los resultados de las pruebas de estrés y aprobar las medidas o planes a implementar para mitigar los riesgos con base en sus resultados.
- Monitorear, por lo menos una vez al año, la efectividad e idoneidad del SIAR para realizar una adecuada gestión de los riesgos y su concordancia con el plan de negocio y con las economías y mercados en donde opera la entidad, así como aprobar las acciones de mejora.
- Aprobar de forma previa la reclasificación de una posición en el libro de tesorería o en el libro bancario, como resultado de una estrategia de cobertura identificada. La reclasificación sólo regirá a partir de los 30 días hábiles siguientes a su adopción. Lo anterior no supone ni permite la reclasificación de inversiones para efectos de valoración y contabilización, cuyas reglas se encuentran consignadas en el Capítulo de valoración de inversiones de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF). En todo caso, las estrategias de cobertura a implementar deberán cumplir los criterios definidos en el Capítulo XVIII de la CBCF.
- Aprobar las políticas asociadas al ciclo del crédito, así como los reglamentos para las diferentes operaciones de Crédito (Redescuento, Crédito Directo, Empleados y Exempleados).
- Recibir y evaluar los informes presentados por la Unidad de seguridad de la información y la ciberseguridad de acuerdo con los términos establecidos en el numeral 3.2.3 del Capítulo V, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica (C.E. 029 de 2014).
- Las demás que le sean asignadas por la normatividad interna y/o externa aplicable.

En relación con recursos:

- Designar los miembros que hacen parte del Comité de Riesgos, aprobar su reglamento y definir sus funciones.
- Aprobar, por lo menos una vez al año, la política de capacitación del personal que hace parte de la estructura del gobierno para la administración integral de riesgos de la entidad, así como los lineamientos en materia de ética o conducta y de control interno relacionados con el SIAR.

Comités asociados a la gestión del riesgo

i. Comité de Riesgos y GAP Administrativo

Objetivo General: Apoyar a la Junta Directiva y a la presidencia de la entidad en la definición, seguimiento, control, implementación de políticas y procedimientos de la gestión integral de riesgos.

Principales Funciones:

- Realizar seguimiento al perfil y apetito de riesgo de la entidad, así como evaluar su coherencia con el plan de negocio, los niveles de capital y liquidez, e informar a la JD sobre los principales resultados y emitir las correspondientes recomendaciones, cuando resulte necesario.
- Asesorar a la JD sobre las operaciones, eventos o actividades, incluida la incursión en nuevos mercados.
- Revisar las políticas del SIAR al menos una vez al año y proponer a la Junta Directiva para su respectiva aprobación los ajustes correspondientes.
- Evaluar la idoneidad del plan de continuidad del negocio y los planes de contingencia.
- Informar a la Junta Directiva su análisis del resultado de los reportes mensuales recibidos de la Vicepresidencia de Riesgos y el Oficial de Cumplimiento.
- Brindar asesoría y apoyo al Oficial de Cumplimiento.

- Evaluar y propender para que se adelantan las acciones para el tratamiento de los principales eventos de riesgos e incidentes de seguridad y ciberseguridad de la información que se presenten en la entidad.
- Garantizar el cumplimiento de las decisiones de la Junta Directiva en temas de riesgos.

ii. Comité de Gestión del Riesgo de Crédito

Objetivo General: Este Comité tiene como objetivo analizar, validar y mantener un control interdisciplinario de todos los temas relacionados con la gestión del riesgo de crédito. El Comité de gestión del Riesgo de Crédito se realizará con una periodicidad mínima mensual.

Principales Funciones:

- Realizar seguimiento a los indicadores de alerta temprana.
- Definir las entidades que deben ser auditadas conforme a los análisis cuantitativos y cualitativos.
- Analizar el nivel de provisiones.
- Analizar las conciliaciones periódicas entre la cartera registrada por FINDETER y la registrada por los Intermediarios.
- Analizar la concentración de la cartera.
- Realizar recomendaciones al Comité de Riesgos.
- Analizar las variaciones de los Valores Máximos de Exposición propuestos.
- Definir los puntos cualitativos a evaluar de cada intermediario.
- Analizar los resultados de las auditorías a las operaciones de Redescuento y evaluar las acciones pertinentes en los casos que aplique.
- Otras que el vicepresidente de Riesgos, y/o el Comité de Riesgos y GAP consideren.

34.1.1 Sistema Integral de Administración de Riesgos – SIAR

En cumplimiento de las disposiciones de la Circular Externa 018 del 2021, Findeter implementa el Capítulo XXXI Sistema Integral de Administración de Riesgos SIAR. A continuación, se presenta el detalle de cada una de las gestiones que componen el sistema:

34.1.2 Gestión del Riesgo de crédito

A continuación, se describen los aspectos cualitativos relevantes en materia de Riesgo de Crédito, como, por ejemplo, en que operaciones se produce, tipos de políticas aprobadas, procedimientos, generalidad de las metodologías de medición etc.

Operaciones sobre las cuales se tiene exposición al riesgo de crédito

Cartera – Redescuento:

Se origina en las operaciones de crédito que intermedian los establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera y en operaciones que se originaron en los Institutos de Fomento Regional – en adelante INFIS. Igualmente, con la creación de la Línea de Vivienda de Interés Social VIS, se autorizaron otros intermediarios como son: Cajas de Compensación Familiar vigilados por la

Superintendencia de Subsidio Familiar, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Fondos de empleados vigilados por la Superintendencia de Economía Solidaria.

Las metodologías implementadas para evaluar, calificar y controlar periódicamente los diferentes tipos de intermediarios se fundamentan en:

- Análisis financiero y probabilidad de deterioro: Evaluación matemática y estadística de los estados financieros de los intermediarios.
- Aspectos cualitativos y auditorias in situ: El objetivo de esta componente es realizar un análisis cualitativo a una serie de información enviada por el intermediario, con la cual se pretende profundizar en el conocimiento del cliente sobre su modelo de negocio y estrategia, marco de gobierno corporativo, entre otros.

Todos los Valores Máximos de Exposición son aprobados exclusivamente por la Junta Directiva de Findeter.

Cartera – Crédito Directo

En virtud de las autorizaciones dadas a FINDETER por el Gobierno Nacional, la cartera de Crédito Directo se distribuye en los siguientes portafolios:

- Crédito para Municipios, Distritos y Departamentos conforme lo establece el Decreto 468 de 2020, en su artículo 3 que adiciona el literal k) al numeral 1 del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

- Crédito a Patrimonios Autónomos creados por Findeter como fideicomitente dentro de un contrato de fiducia mercantil en virtud de la autorización contenida en el artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y cuyo objeto sea el desarrollo de proyectos de inversión en infraestructura y los demás que se encuentren dentro de los sectores elegibles, autorizados por el artículo 289 de la ley 2294 de 2023.

- Crédito Directo PA- Fondos regionales de conformidad con lo señalado en el artículo 25 de la ley 2441 de 2024 que autoriza a Findeter a otorgar Créditos Directos a los Patrimonios Autónomos - Fondo Regional para el desarrollo y ejecución de proyectos y/o actividades de inversión en Fase III, declarados de importancia estratégica por las Entidades Territoriales y/o por el Gobierno Nacional con cargo a las asignaciones de inversión regional del Sistema General de Regalías. A corte de 31 de diciembre de 2025 Findeter no ha realizado desembolsados a este tipo de clientes.

- Crédito Directo a Empresas Distribuidoras y Comercializadoras de Energía Eléctrica de naturaleza oficial, mixta y/o privada, que hayan aplicado a la opción tarifaria regulatoria establecida por la comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG, de conformidad con las leyes 2299 y 2342 de 2023. Actualmente Findeter ya no otorga créditos a este grupo de Entidades por tanto esta cartera que se encuentra en recuperación.

La gestión de riesgo de crédito de este producto de crédito directo cumple todos los lineamientos establecidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica contable y Financiera 100 de 1995 expedida

por la Superintendencia Financiera de Colombia. Para cada una de las etapas de otorgamiento, seguimiento y recuperación, se aplican las diferentes políticas, metodologías, modelos, procedimientos, entre otros, necesarios para mantener unos niveles de riesgo acordes con lo definido por la administración y Junta Directiva.

Durante 2025, Findeter realizó un seguimiento permanente al comportamiento de los diferentes indicadores de cada uno de los intermediarios, ajustando el nivel exposición y el nivel de provisiones conforme los análisis lo indicaban, esto en conformidad con el escenario económico observado en la economía del país durante el año.

La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) adelantó en los meses de marzo y abril de 2025 un ejercicio de auditoría IN SITU al proceso de cartera de Crédito Directo que tuvo como objetivo fortalecer las funciones de supervisión de gestión de riesgos, principalmente los análisis y metodologías aplicados para originación y seguimiento de líneas de negocio de la cartera de crédito directo, como conclusión de este proceso de supervisión se identificó que FINDETER acogió las observaciones que la SFC formuló en los procesos de evaluación, previa a la entrada en operación de las líneas de crédito directo. Adicionalmente, se identificó que, en la etapa de originación, la entidad realiza la evaluación financiera, cuantitativa y cualitativa, así como el análisis de las garantías, de acuerdo con lo dispuesto en sus metodologías internas de la valoración de riesgo, de parte del regulador se generaron recomendaciones las cuáles la entidad implemento dentro de su proceso de mejora continua y durante el segundo semestre de 2025 se efectuaron desde el regulador solicitudes a este ejercicio de auditoría para validar la implementación de las recomendaciones realizadas y/o profundizar en la situación de algunos clientes del portafolio.

Dentro de los factores de riesgo avaluados del cliente AIR-E se encuentran: la cesación de pagos por parte del cliente, la modalidad de la Intervención en la que se encuentra la entidad, los cambios frecuentes en los agentes interventores que generan un reproceso en el acercamiento con las autoridades encargadas, falta de pronunciamiento de parte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios respecto del tema, falta de información financiera actualizada del cliente y factores ambientales y sociales que podrían tener algún impacto en el sector y en las tarifas de servicios.

Para el Municipio de Sincelejo el análisis de factores de riesgo adicionales a la mora observada en sus obligaciones, se presentan: municipio en Acuerdo de Restructuración de Pasivos, el incumplimiento al acuerdo de pago celebrado con Findeter en agosto de 2025 y las dificultades en el acercamiento con las autoridades del Municipio en procura de la normalización de las obligaciones.

A continuación, se detallan las principales cifras acerca de la exposición al riesgo de crédito.

Exposición del capital de la cartera de créditos total:

	2025		**2024**	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
REDESCUENTO	$ 10.384.305.387	71,39%	$ 9.548.278.525	70,04%
CRÉDITO DIRECTO	4.003.442.182	27,52%	3.951.322.081	28,99%
PRIMER PISO	819.397	0,01%	845.647	0,01%
EMPLEADOS	118.945.115	0,82%	102.537.512	0,75%
EXEMPLEADOS	37.690.420	0,26%	28.737.793	0,21%
	$14.545.202.500	**100,00%**	**$13.631.721.558**	**100,00%**

Exposición del total de intereses cartera bruta

	2025		2024	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
REDESCUENTO	$ 83.734.897	59,10%	$ 94.763.681	66,99%
CRÉDITO DIRECTO	57.717.022	40,74%	46.462.611	32,85%
PRIMER PISO	35.330	0,02%	36.096	0,03%
EMPLEADOS	20.879	0,01%	36.127	0,03%
EXEMPLEADOS	168.143	0,12%	150.739	0,11%
	$ 141.676.271	**100,00%**	**$ 141.449.254**	**100,00%**

En el siguiente cuadro se describe la exposición cartera de redescuento distribuida entre vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia y los no vigilados por esta.

Exposición de la cartera de redescuento:

	2025		2024	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
VIGILADOS	$ 10.363.595.881	99,801%	$ 9.534.038.801	99,851%
NO VIGILADOS	20.709.506	0,20%	14.239.724	0,15%
	$ 10.384.305.387	**100%**	**$ 9.548.278.525**	**100%**

Exposición del total de intereses cartera de redescuento

	2025		2024	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
Vigilados	$ 83.691.255	99,948%	$ 94.733.240	99,968%
No vigilados	$ 43.641	0,05%	$ 30.441	0,03%
	$ 83.734.897	**100%**	**$ 94.763.681**	**100%**

Distribución de la cartera de créditos de redescuento por tipo de entidad.

Exposición de capital cartera de redescuento:

	2025		2024	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
Bancos	$ 9.777.235.477	94,15%	$ 9.086.840.507	95,17%
Institución oficial especial - ioe	$ 367.306.290	3,54%	$ 276.538.727	2,90%
Compañías de financiamiento	$ 82.181.519	0,79%	$ 81.351.819	0,85%
Infi	$ 81.116.056	0,78%	$ 51.835.720	0,54%
Cooperativas financieras	$ 55.756.538	0,54%	$ 37.472.029	0,39%
Caja de compensación	$ 19.181.921	0,18%	$ 13.926.494	0,15%
Cooperativa	$ 1.022.836	0,01%	$ 234.417	0,00%
Fondo de empleados	$ 504.750	0,00%	$ 78.814	0,00%
	$ 10.384.305.387	**100,00%**	**$ 9.548.278.525**	**100,00%**

Exposición del total de intereses cartera redescuento

	2025		2024	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
Bancos	$ 75.297.906	89,92%	$ 87.531.866	92,37%
Institución oficial especial - ioe	$ 7.683.912	9,18%	$ 6.303.016	6,65%
Compañías de financiamiento	$ 251.057	0,30%	$ 333.098	0,35%
Infi	$ 321.344	0,38%	$ 371.787	0,39%
Cooperativas financieras	$ 137.036	0,16%	$ 193.472	0,20%
Caja de compensación	$ 40.566	0,05%	$ 29.697	0,03%
Cooperativa	$ 1.068	0,00%	$ 525	0,00%
Fondo de empleados	$ 2.007	0,00%	$ 219	0,00%
	$ 83.734.897	**100,00%**	**$ 94.763.681**	**100,00%**

Los siguientes cuadros describen la exposición cartera de crédito directo distribuida entre Entidades Territoriales, Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios – PPSPD y Patrimonios Autónomos.

Exposición de capital cartera de crédito directo:

	2025		2024	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Entidades Territoriales	$ 3.181.705.997	79,47%	$ 3.227.636.795	81,68%
DCEE (*)	$ 685.804.705	17,13%	$ 708.254.979	17,92%
Patrimonios Autónomos	$ 135.931.480	3,40%	$ 15.430.307	0,39%
	$ 4.003.442.182	**100,00%**	**$ 3.951.322.081**	**100,00%**

*(DCEE) Distribuidoras y Comercializadoras de Energía Eléctrica, incluye la cartera con Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios.

Exposición de intereses cartera de crédito directo:

	2025		2024	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Entidades Territoriales	$ 33.780.381	58,53%	$ 29.437.556	63,36%
DCEE (*)	$ 23.653.502	40,98%	$ 17.007.411	36,60%
Patrimonios Autónomos	$ 283.139	0,49%	$ 17.644	0,04%
	$ 57.717.022	**100,00%**	**$ 46.462.611**	**100,00%**

Distribución de la cartera total por calificación de riesgo:

Exposición del total cartera de créditos

	2025		2024	
CATEGORÍA	**Exposición**	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Categoría A "Riesgo Normal"	$ 14.135.146.743	97,18%	$13.274.962.791	97,38%
Categoría B "Riesgo Aceptable"	21.471.122	0,15%	8.270.182	0,06%
Categoría C "Riesgo Apreciable"	13.583.016	0,09%	335.420.044	2,46%
Categoría D "Riesgo Significativo"	372.768.331	2,56%	9.884.979	0,07%
Categoría E "Irrecuperable"	2.233.287	0,02%	3.183.562	0,02%
Total Cartera Bruta	**$ 14.545.202.500**	**100,00%**	**$13.631.721.558**	**100,00%**

Exposición del total de intereses cartera de créditos

	2025		2024	
CATEGORÍA	Exposición	Participación	Exposición	Participación
Categoría A "Riesgo Normal"	$ 116.550.207	82,27%	$124.902.553	88,30%
Categoría B "Riesgo Aceptable"	312.754	0,22%	293.332	0,21%
Categoría C "Riesgo Apreciable"	214.578	0,15%	15.772.807	11,15%
Categoría D "Riesgo Significativo"	24.533.954	17,32%	426.195	0,30%
Categoría E "Irrecuperable"	64.777	0,05%	54.366	0,04%
Total Cartera Bruta	**$ 141.676.271**	**100,00%**	**$141.449.254**	**100,00%**

34.1.2.1 Gestión de 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, 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 Medición y control del riesgo de mercado

Posiciones del libro de tesorería expuestas al riesgo de tasa:

Posiciones Activas (derechos)	**2025**		**2024**
Inversiones (sin fondos de capital privado, fondos de inversión colectiva y acciones)	569.998.420		585.839.547
Posiciones activas moneda extranjera (derechos)			
Forwards derechos	2.862.704.671		3.326.924.295
posiciones pasivas (obligaciones)			
Forward obligaciones	3.025.000.448		3.185.060.499

i. A los fondos y acciones les son aplicados otras sensibilidades determinadas por la Superintendencia Financiera.

Posiciones activas y pasivas que determinan el riesgo en tasa de cambio:

	2025	**2024**
Forward de compra de dólares y euros	2.862.704.671	3.326.924.295
Disponible en dólares y euros	611.106.336	4.233.779
	$3.473.811.007	**$3.331.158.074**

	2025	**2024**
Deuda banca multilateral	$3.387.174.379	$3.570.976.120
Otros pasivos y Cuentas por pagar	28.214.91	39.563.964
	$3.415.389.321	**$3.610.540.084**
Diferencia en valor absoluto	58.421.685	279.382.009
VaR Tasa de Cambio	16.611.288	19.364.437

El cálculo del VaR se realiza aplicando el modelo estándar y, de acuerdo con las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Básica Contable y Financiera, se reporta diariamente, esto implica que los valores empleados para estimar el riesgo de mercado son previos al cierre contable, por lo que se pueden presentar diferencias con lo reflejado en balance.

Posiciones expuestas a riesgo accionario y por posiciones en fondos de inversión colectiva y de capital privado:

	2025	2024
Acciones	50.622.062	48.152.092
FICs y FCP	56.060.702	52.613.229

Valor en riesgo por módulo de acuerdo con el modelo de la Superintendencia Financiera de Colombia:

Mes	2025	2024
Tasa de interés	39.177.618	69.405.141
Tasa de cambio	6.389.630	5.395.511
Precio de acciones	7.595.307	6.270.803
Fondos de inversión colectiva	8.327.657	7.721.322
Valor en riesgo	**61.490.211**	**88.792.778**
Patrimonio técnico	1.453.058.618	1.404.616.941
VaR GLOBAL	**4.23%**	**6.32%**

Se destaca el menor riesgo por tasa de interés, explicado por el comportamiento mixto con tendencia bajistas en el plazo de las coberturas de acuerdo con las estrategias de FINDETER, así mismo se evidencia un leve incremento en los módulos de tasa de cambio, precio de acciones y fondos de inversión colectiva.

Valor en riesgo vs Límite Global:

El valor en riesgo global del libro bancario y de tesorería al 31 de diciembre de 2025 se ubicó en 4,2% por debajo del límite de 15% establecido por la Junta Directiva, comparado con el 6,3% al cierre de 2024 presenta una disminución en el módulo de tasa de interés y un incremento en los demás módulos.

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 el límite del 2%.

El VaR en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 se ubicó en 0,4% por debajo del límite de 2% establecido por la Junta Directiva, comparado con el 0,7% al cierre de 2024 presenta un descenso generado por el calce de las posiciones activas y pasivas expuestas a este riesgo y el incremento en el PT.

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 $39.177.617.695 a $55.918.062.134, lo que representa un incremento del 27.22% sobre el VaR total de la entidad aun manteniendo un margen importante sobre el límite aprobado por la Junta Directiva del 15%, 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 31 de diciembre de 2025 llegaron a USD 748.443.846 y EUR 12.715.995. 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.

En la siguiente tabla, se observa el valor de los forwards constituidos por entidad y la participación por entidad para el cierre del año 2025:

2025		
ENTIDAD	**Operaciones por entidad USD**	**Participación**
Banco BBVA	18.000.000	2%
Bancolombia	98.500.000	13%
Banco de Bogotá	41.800.000	6%
Banco de occidente	154.060.619	21%
Itaú CorpBanca Colombia	53.500.000	7%
Corficolombiana	142.700.000	19%
DAVIBank	92.383.227	12%
Davivienda S.A. Red Bancafé	57.000.000	8%
Banco Popular	90.500.000	12%
	748.443.846	

2024		
ENTIDAD	**Operaciones por entidad USD**	**Participación**
Banco BBVA	12.300.000	2%
Bancolombia	150.510.000	20%
Banco de Bogotá	73.650.000	10%
Banco de occidente	158.498.666	21%
Itaú CorpBanca Colombia	25.000.000	3%
Corficolombiana	65.350.000	9%
Scotiabank Colpatria	113.948.652	15%
Davivienda S.A. Red Bancafé	103.500.000	14%
Banco Popular	56.575.000	7%
	759.332.318	

Las posiciones cambiarias globales con corte al 31 diciembre de 2025 y 2024 presentaron valores de USD 2.009.800 y USD -134.764 respectivamente, localizándose dentro de los límites permitidos del 20% y (5%) con respecto al patrimonio técnico a octubre de 2025, de acuerdo con lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DODM 285 del Banco de la República:

CÁLCULO POSICION CAMBIARIA GLOBAL - VALOR EN DÓLARES (USD)

DERECHOS	2025	2024
Bancos	162.654.598	960.226
Forward	748.408.305	759.332.318
	911.062.903	**760.292.544**

OBLIGACIONES	VALOR USD	VALOR USD
	909.053.103	**760.427.308**
Posición Cambiaria Global (USD)	2.009.800	(134.764)

LÍMITES ESTABLECIDOS		
	Miles de USD	**Miles de USD**
Patrimonio Técnico mes de octubre en USD	**383.841**	**307.364**
20%	76.768	61.473
-5%	(19.192)	(15.368)

34.1.2.2 Gestión del riesgo de liquidez. GRL

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).

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:

	2025		2024	
Mes	**IRL 7 DÍAS**	**IRL 30 DÍAS**	**IRL 7 DÍAS**	**IRL 30 DÍAS**
Enero	1,127,993,990.90	1,011,981,712.50	1.253.017.622,50	1,187,451,727.70
Febrero	975,556,518.40	876,179,455.90	903.525.591,60	1,097,647,031.40
Marzo	1,419,358,990.00	1,307,268,355.50	999.129.637,50	803,557,428.60
Abril	1,793,674,823.60	1,652,854,046.20	1.185.026.379,50	749,263,560.40
Mayo	2,345,994,485.60	2,188,392,097.30	1.757.477.474,40	1,064,185,688.30
Junio	2,063,466,593.40	1,956,990,946.40	1.298.908.562,60	925,868,145.50
Julio	2,479,774,952.70	2,307,777,034.40	1.807.829.284,30	963,947,656.00
Agosto	2,008,164,949.70	1,869,663,151.30	1.083.176.700,70	1,311,877,053.60
Septiembre	1,520,467,632.40	1,420,641,666.30	1.619.736.906,50	630,871,426.60
Octubre	2,391,752,835.40	2,194,997,423.50	1.397.672.619,50	1,570,200,243.50
Noviembre	1,915,373,131.10	1,841,628,504.50	1.442.282.916,00	1,665,359,992.60
Diciembre	2.089.734.364.20	1.874.342.879.70	1.240.911.515,30	1,309,236,601.40

El modelo interno para el cálculo del riesgo de liquidez se basa en el modelo estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia, ampliado a otras bandas de tiempo. Teniendo en cuenta la naturaleza de las operaciones de FINDETER es importante ver la proyección del flujo de caja a plazos superiores a 30 días.

El indicador de Riesgo de liquidez (IRL) se determinará así:

IRL = ALM - RLN donde:

ALM: Activos líquidos ajustados por liquidez de mercado, riesgo cambiario y encaje requerido.
RLN: Requerimiento de Liquidez Neto estimado para la banda de tiempo.

La composición de los ALM y RLN se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo VI, anexo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

El grado de exposición al riesgo de liquidez, de las posiciones que presentan vencimientos contractuales en fechas preestablecidas, se estima mediante el análisis del descalce de los flujos de efectivo de sus activos, pasivos y posiciones fuera de balance.

Los resultados del modelo interno de riesgo de liquidez se pueden observar a continuación, es importante tener en cuenta que los valores de disponible y de inversiones que conforman los activos líquidos no pueden tener ningún tipo de restricción y además les son aplicados haircut de liquidez de mercado requeridos por la normatividad (Circular Básica Contable y Financiera). Por consiguiente, los activos reconocidos como restringidos no forman parte del cálculo.

Indicador de riesgo de liquidez para diferentes bandas al 31 de diciembre de 2025:

Banda		1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	Efectivo	$ 1,769,784	$ 1,769,784	$ 1,550,042	$ 1,122,253	$ 802,411	-$ 324,630
	Portafolio	$ 324,301	$ 324,301	$ 324,301	$ 324,301	$ 324,301	ND
Requerimiento		-$ 4,350	-$ 219,742	-$ 427,789	-$ 319,842	-$ 1,451,342	-$ 4,708,479
IRL		$ 2,089,734	$ 1,874,343	$ 1,446,553	$ 1,126,712	-$ 324,630	-$ 5,033,109
IRL Relativo		48135%	953.0%	438.1%	452.3%		

Indicador de riesgo de liquidez para diferentes bandas al 31 de diciembre de 2024:

Banda		1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	Efectivo	$ 972,529	$ 972,529	$ 841,677	$ 510,501	$ 411,424	-$ 678,910
	Portafolio	$ 275,425	$ 275,425	$ 275,425	$ 275,425	$ 275,425	ND
Requerimiento		-$ 7,042	-$ 130,852	-$ 331,176	-$ 99,077	-$ 1,365,758	-$ 4,678,046
IRL		$ 1,240,912	$ 1,117,101	$ 785,926	$ 686,849	-$ 678,910	-$ 5,356,955
IRL Relativo		17721%	953.7%	337.3%	793.2%		

Sensibilidad al riesgo de liquidez

Findeter determinó dos escenarios de estrés de liquidez relacionados con el recaudo de Cartera, suponiendo que se presenten incumplimientos que lo reduzcan al 75% y 50% de los flujos contractuales.

2025

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 2,094,085	$ 2,094,085	$ 1,874,343	$ 1,366,118	$ 966,607	-$ 708,721
Requerimiento	-$ 4,350	-$ 219,742	-$ 508,224	-$ 399,511	-$ 1,675,328	-$ 5,160,016
IRL	$ 2,089,734	$ 1,874,343	$ 1,366,118	$ 966,607	-$ 708,721	-$ 5,868,737
IRL Relativo	48135%	953.0%	368.8%	341.9%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 25% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2025.

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 2,094,085	$ 2,094,085	$ 1,874,343	$ 1,285,522	$ 806,182	-$ 1,093,581
Requerimiento	-$ 4,350	-$ 219,742	-$ 588,821	-$ 479,341	-$ 1,899,763	-$ 5,612,458
IRL	$ 2,089,734	$ 1,874,343	$ 1,285,522	$ 806,182	-$ 1,093,581	-$ 6,706,039
IRL Relativo	48135%	953.0%	318.3%	268.2%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 50% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2025.

2024

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,247,954	$ 1,247,954	$ 1,117,101	$ 716,030	$ 572,323	-$ 984,051
Requerimiento	-$ 7,042	-$ 130,852	-$ 401,071	-$ 143,707	-$ 1,556,374	-$ 5,050,174
IRL	$ 1,240,912	$ 1,117,101	$ 716,030	$ 572,323	-$ 984,051	-$ 6,034,225
IRL Relativo	17721%	953.7%	278.5%	498.3%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 25% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2024.

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,247,954	$ 1,247,954	$ 1,117,101	$ 645,995	$ 418,851	-$ 1,328,521
Requerimiento	-$ 7,042	-$ 130,852	-$ 471,107	-$ 227,143	-$ 1,747,373	-$ 5,423,048
IRL	$ 1,240,912	$ 1,117,101	$ 645,995	$ 418,851	-$ 1,328,521	-$ 6,751,569
IRL Relativo	17721%	953.7%	237.1%	284.4%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 50% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2025.

Es importante resaltar que durante el 2025 y el 2024 no se presentaron situaciones adversas respecto a la liquidez de Findeter, mostrando la excelente gestión por parte de la administración y permitiendo cumplir con todas las obligaciones contractuales derivadas del giro ordinario del negocio.

34.1.3 Gestión del riesgo de tasas de Interés del libro bancario. GRTILB

A continuación, se describe la gestión durante el 2025 del Riesgo de Tasa de Interés del Libro Bancario (RTILB) entendido como el posible perjuicio, presente o futuro, que puede poner en peligro el capital y las ganancias de la Entidad debido a cambios desfavorables en las tasas de interés que impactan las posiciones contenidas en su libro bancario. Este tipo de riesgo es particularmente relevante porque las tasas de interés son un componente crítico en la valoración de activos y pasivos bancarios.

Universo de modelación

Se realiza un ejercicio de identificación de aquellas posiciones de activos, pasivos y partidas fuera de balance que conforman el libro bancario, y las cuales deben considerarse para la medición del RTILB, es decir aquellas cuyos flujos de fondos son sensibles ante perturbaciones de la tasa de interés. El libro bancario de Findeter presenta, al cierre de 2024 y 2025, la siguiente composición:

Composición del Libro Bancario (Millones de pesos)

Instrumentos	dic-25	dic-24
Activo	**$ 14.772.137**	**$ 13.780.156**
Creditos	$ 14.218.160	$ 13.462.160
Credi Aprobados	$ 150.878	$ -
Inversiones	$ 78.513	$ 13.337
Interbancario	$ 324.586	$ 304.659
Pasivo	**$ (16.101.732)**	**$ (14.222.333)**
Bonos	$ (267.173)	$ (267.173)
CDT	$ (12.416.725)	$ (10.359.578)
End. Externo	$ (3.417.834)	$ (3.595.582)

Mapeo de flujos de fondos a las bandas temporales

Una vez definido el universo de modelación y la curva de tasas de interés de cada escenario, se construyen los flujos de fondo de capital y de interés remanentes desde la fecha de corte y hasta su vencimiento, y se mapean de acuerdo con las bandas temporales definidas en la normativa. Para aquellos productos de tasa variable, se muestra el flujo contractual remanente hasta el vencimiento, proyectado con el último dato (tasa o indicador) conocido.

A continuación, se muestra un resumen de los resultados obtenidos a diciembre de 2025:

Flujos de Fondos de Capital y de Intereses 2025

Instrumentos	Flujo CAPITAL + INTERESES Millones					Total
	1. 0-30	2. 31-180	3. 181-360	4. 361-720	5. 721-99999	
Activo	**$ 793.791**	**$ 1.745.827**	**$ 2.034.528**	**$ 3.739.382**	**$ 13.791.059**	**$ 22.104.587**
Creditos	$ 387.986	$ 1.730.502	$ 2.018.166	$ 3.706.529	$ 13.596.944	$ 21.440.127
Creditos Aprobados	$ 1.004	$ 15.325	$ 16.361	$ 32.853	$ 194.115	$ 259.658
Inversiones	$ 79.187	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 79.187
Interbancario	$ 325.615	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 325.615
Pasivo	**$ (830.414)**	**$ (4.233.235)**	**$ (4.781.747)**	**$ (4.926.953)**	**$ (2.945.311)**	**$ (17.717.660)**
Bonos	$ -	$ (277.999)	$ -	$ -	$ -	$ (277.999)
CDT	$ (783.041)	$ (3.829.256)	$ (4.612.170)	$ (3.867.914)	$ (544.838)	$ (13.637.219)
End. Externo	$ (47.373)	$ (125.981)	$ (169.577)	$ (1.059.038)	$ (2.400.474)	$ (3.802.443)
Neto	**$ (36.623)**	**$ (2.487.408)**	**$ (2.747.219)**	**$ (1.187.570)**	**$ 10.845.747**	**$ 4.386.927**

A diciembre de 2025, la estructura de balance de la Entidad muestra que el pasivo se reprecia más rápido que el activo. Pese a lo anterior, en el total de los flujos (capital + intereses) vemos que los activos son mayores, lo que indica mayores intereses en el largo plazo.

En el siguiente cuadro se presenta la información de los flujos de capital e intereses al cierre de 2024:

Flujos de Fondos de Capital y de Intereses 2024

Instrumentos	Flujo CAPITAL + INTERESES Millones					Total
	1. 0-30	2. 31-180	3. 181-360	4. 361-720	5. 721-99999	
Activo	**$ 592.052**	**$ 1.515.726**	**$ 1.647.156**	**$ 3.233.174**	**$ 13.827.899**	**$ 20.816.008**
Creditos	$ 286.979	$ 1.515.101	$ 1.646.531	$ 3.231.924	$ 13.808.936	$ 20.489.471
Inversiones	$ -	$ 625	$ 625	$ 1.250	$ 18.963	$ 21.464
Interbancario	$ 305.073	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 305.073
Pasivo	**$ 519.889**	**$ 3.281.924**	**$ 4.389.800**	**$ 3.975.093**	**$ 4.119.359**	**$ 16.286.064**
Bonos	$ -	$ 10.697	$ 10.697	$ 277.870	$ -	$ 299.263
CDT	$ 461.322	$ 3.007.025	$ 4.064.423	$ 3.308.210	$ 712.079	$ 11.553.059
End. Externo	$ 58.566	$ 264.203	$ 314.680	$ 389.013	$ 3.407.280	$ 4.433.742
PN	**$ 72.163**	**$ (1.766.198)**	**$ (2.742.643)**	**$ (741.918)**	**$ 9.708.540**	**$ 4.529.944**

Métricas para la medición del RTILB

En la parte metodológica, Findeter implementó la metodología estándar documentada en el anexo 15 de la circular 25 de 2022, la cual establece los pasos para la medición del RTILB por medio de dos (2) indicadores en seis (6) escenarios de tasas de interés:

1. Valor Económico del Patrimonio (VEP): Cuando la tasa de interés cambia, el valor presente y la distribución temporal de los flujos de fondos cambia, esto lleva a que se modifique el valor subyacente de los activos, pasivos y posiciones fuera de balance y por lo tanto cambie el valor económico del patrimonio de la Entidad.
2. Margen Neto de Intereses (MNI): Los cambios en la tasa de interés también afectan los resultados financieros de la Entidad alterando los ingresos y egresos sensibles a la tasa de interés afectando los ingresos netos por intereses.

Al cierre del 2025, teniendo en cuenta los criterios mencionados anteriormente y posterior al mapeo de flujos para cada escenario se estimaron las métricas de VEP y MNI bajo los diferentes escenarios establecidos por el modelo estándar de la SFC y se compara frente al escenario base por cada una de las monedas (∆VEP) que se tienen en el libro bancario. Como resultado se obtuvo que el libro bancario se ve afectado en mayor medida ante la subida en paralelo de las tasas de interés y su principal exposición se encuentra en la moneda COP.

De acuerdo con el criterio establecido por la normativa, aquellas Entidades Financieras, que su medida de riesgo ∆VEP estandarizado supere el 15% del Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones (PBO) más el Patrimonio Básico Adicional (PBA) serán consideradas atípicas. Con base a esto, se estimó el cambio del VEP a la fecha de corte:

Cálculo Límite Regulatorio (Millones de pesos)

AÑO	PBO + PBA	∆VEP	PORCENTAJE (∆VEP)
2025	$ 1.468.070	$ 88.207	6.01%
2024	$ 1.403.319	$ 62.610	4,46%

En caso de superar el límite normativo se deberá informar a la SFC para luego definir el plan de acción a seguir, entre los cuales podrían ser reducir la exposición al RTILB, integrar capital, entre otras. Durante el año 2025, el indicador cumplió tanto del apetito definido por la Entidad (11.5%) como el límite establecido por la SFC.

34.1.3.1 Gestión Integrada de Riesgos no Financieros.

FINDETER tiene implementada la gestión de riesgos no financieros la cual abarca riesgos Operacionales, SARLAFT, SGSI, Ciberseguridad, Protección de Datos Personales, Continuidad del Negocio, Ambientales y Sociales, de Proveedores y de Prevención de Fraude y Corrupción; a través del desarrollo de cada una de sus etapas y elementos, brindando información relevante para la toma de

decisiones respecto a la gestión de riesgos asociada a la operación de la Entidad y lideradas por la Vicepresidencia de Riesgos.

La identificación de los riesgos se realiza a partir de los procesos, éstos son valorados y controlados con el objeto de obtener el riesgo neto. De la consolidación del riesgo neto se obtiene el perfil de riesgos para la Entidad. Cada una de las etapas de la gestión de los riesgos no financieros cuenta con las respectivas políticas y metodologías que contribuyen a su gestión, estas se encuentran contenidas dentro del Manual SIAR, el cual ha sido debidamente aprobado por la Junta Directiva, y es de conocimiento tanto del Comité de Auditoría como del Comité de Riesgos.

Esta gestión cuenta con los procedimientos necesarios para desarrollar la administración integral del riesgo, los cuales se encuentran contenidos dentro del Sistema Integrado de Gestión. Así mismo, cuenta con el registro de eventos de riesgo operacional e incidentes de seguridad, una herramienta fundamental en la gestión del riesgo que propicia el fortalecimiento de los procesos al identificar sus fallas y corregirlas, generando de este modo mayor control y eficiencia operativa al reducir los errores, creando de esta forma un marco propicio para el desarrollo de la operación, así como de sus diferentes productos y líneas operativas.

En lo que respecta al registro de eventos para el 2025 la Entidad presentó pérdidas brutas por $704.874 correspondientes a cuatro eventos de perdida, de los cuales se recuperaron $3.448 para unas pérdidas netas de $701.426, las cuales fueron contabilizadas en las cuentas contables de riesgo operacional. Adicionalmente, estos cuatro eventos de perdida cuentan con el respectivo registro, así como los planes de acción correspondientes para su atención.

De acuerdo con los resultados del último monitoreo realizado con corte al 31 de diciembre de 2025, el perfil de riesgo neto de FINDETER se concentra en MODERADO, el cual se deriva de la aplicación de las metodologías definidas en el manual para la gestión de los riesgo y controles asociados a los procesos que la Financiera ha definido para su operación.

Por otra parte, en la gestión del riesgo operacional se encuentra contenido el Plan de Continuidad del Negocio – PCN el cual incluye el Plan de Atención de Emergencias y el Plan de Recuperación de Desastres Tecnológicos – DRP, estos tienen como objetivo fundamental responder ante situaciones de interrupción de la operación, de tal forma que los procesos críticos se mantengan operando hasta el retorno a la normalidad. Para tal efecto, la Financiera ha definido a través del análisis de impacto del negocio sus procesos críticos, los cuales son sometidos anualmente a diferentes tipos de pruebas algunas en el Centro Alterno de Operaciones – CAO y otras en escritorio, que buscan asegurar su funcionamiento en este tipo de situaciones.

Cada prueba es debidamente documentada con el objeto de identificar aquellas actividades que requieren ser fortalecidas en la crisis, estas brechas generan planes de acción los cuales son objeto de seguimiento por parte del Comité de Riesgos, quien tiene la responsabilidad de velar por el cumplimiento del PCN.

34.1.3.2 Sistema de administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT.

FINDETER, como entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cumplimiento del marco regulatorio aplicable y consciente de la necesidad de generar una infraestructura de control frente a los riesgos de Lavado de Activos Financiación del Terrorismo - LA/FT, tiene implementado el SARLAFT 4.0, el cual contempla la infraestructura organizacional, políticas, metodologías,

procedimientos, y la adopción de controles que permiten la mitigación de los riesgos que se generen a través de los factores de riesgo asociados a lavado de activos y financiación del terrorismo.

Durante el año 2025 a través de las metodologías de identificación, análisis y control de riesgos, realizamos el monitores de los factores que son agentes generadores del riesgo de LA/FT: Clientes, Productos, Canales de distribución y Jurisdicciones, así como la medición de los impactos asociados a su materialización: Reputacional, Legal, Operacional y Contagio, obteniendo que el riesgo residual consolidado de la Financiera se mantuvo en un nivel moderado, como resultado del nivel de vulnerabilidad de nuestros clientes frente al riesgo LA/FT.

Es así como el 93% de nuestros clientes se encuentran en nivel de vulnerabilidad bajo y el restante 7% en nivel medio.

Se evaluaron los elementos que componen el sistema, obteniendo un resultado considerado óptimo, buscando de esta forma proteger adecuadamente a la Entidad ante este riesgo.

Realizamos cumplidamente los reportes a la Unidad de Información y Análisis Financiero – UIAF y atendimos satisfactoriamente los requerimientos de los organismos de control.

De otra parte, realizamos capacitaciones a los trabajadores nuevos dentro de su periodo de inducción, así como la capacitación anual dirigida a todos los trabajadores de la entidad.

De esta manera, a través de la adecuada gestión del SARLAFT se pretende brindar transparencia a las actuaciones de la Financiera y confianza a los grupos de interés y la población en general, preservando la imagen y reputación de esta.

Política Antifraude y Anticorrupción

Findeter dispone de la “Política Antifraude y Anticorrupción”, la cual tiene como objetivo establecer un sistema integral, que permite administrar los riesgos de fraude y corrupción, generando una cultura de prevención, detección y respuesta oportuna a los riesgos y conductas fraudulentas para proteger sus intereses y la responsabilidad frente a sus colaboradores, proveedores, clientes y demás grupos de interés.

La Política define la “cero” tolerancia frente al fraude y corrupción y cuenta con mecanismos de denuncia mediante el cual cualquier tercero puede poner en conocimiento de la Administración, una eventual conducta fraudulenta por parte de sus trabajadores,

Durante el año 2025, la “Política Antifraude y Anticorrupción”, fue objeto de revisión en lo referente al mapa de riesgos el cual se encuentra publicado en la página Web de la entidad. Como parte del monitoreo se realizó la medición del perfil de riesgo de la Financiera, dando como resultado un perfil de riesgo residual consolidado en nivel moderado.

Durante el transcurso del año dentro del programa de sensibilización, publicamos en la intranet diferentes artículos alusivos al tema. Adicionalmente, efectuamos la evaluación de los elementos que componen la Política, obteniendo un resultado considerado óptimo.

La relevancia de la Política Antifraude y Anticorrupción radica en la transparencia y confianza generada en los grupos de interés y en la población del país en general respecto a las actuaciones de los colaboradores de la Entidad, preservando la imagen y reputación de esta

Finalmente, es importante resaltar que no se evidenció algún evento o presunto evento de fraude o corrupción que involucre a la Alta Gerencia o trabajadores de la Entidad.

34.1.3.3 Riesgo legal

La Dirección Jurídica soporta la labor de gestión del riesgo legal en las operaciones efectuadas por Findeter. En particular, define y establece los procedimientos necesarios para controlar adecuadamente el riesgo legal de las operaciones, velando que éstas cumplan con las normas legales, que se encuentren documentadas y analiza y redacta los contratos que soportan las operaciones realizadas por las diferentes unidades de negocio.

Findeter, en concordancia con las instrucciones impartidas por el ente de control, valoró las pretensiones de los procesos en su contra con base en análisis y conceptos de los abogados encargados y constituyó las provisiones necesarias para cubrir las probabilidades de pérdida. En la nota 24 a los estados financieros se detallan los procesos en contra de Findeter, diferentes a aquellos calificados como de probabilidad remota.

35. Manejo de Capital Adecuado

Los objetivos de Findeter en cuanto al manejo de su capital adecuado están orientados a: a) cumplir con los requerimientos de capital establecidos por el gobierno colombiano a las entidades financieras y b) mantener una adecuada estructura de patrimonio que le permita generar valor a sus accionistas.

Las relaciones mínimas de solvencia que se debe dar cumplimiento de acuerdo con el capítulo XIII – 16, Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 1771 de 2012, Decreto 1648 de 2014, Decreto 1477 de 2018 y Decreto 1421 de 2019, son las siguientes:

- Relación de Solvencia Total, se define como el valor del Patrimonio Técnico dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de los riesgos de mercado y operacional, esta relación no puede ser inferior al nueve por ciento (9%),

- Relación de Solvencia Básica, Se define como el valor del Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones dividido por el valor de los Activos Ponderados por Nivel de Riesgo Crediticio y de los riesgos de mercado y operacional, esta relación no puede ser inferior a los cuatro puntos cinco por ciento (4.5%),

- Relación de Solvencia Básica Adicional, Se define como la suma del valor del Patrimonio básico Ordinario y el Patrimonio Básico Adicional dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de los riesgos de mercado y operacional, esta relación no puede ser inferior al seis por ciento (6%),

- Relación de Apalancamiento: Se define como la suma del valor del Patrimonio básico Ordinario y el Patrimonio Básico Adicional dividido por el valor de apalancamiento, esta relación no puede ser inferior a 3%.

El cumplimiento de estas relaciones de solvencia se verifica mensualmente acorde a lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde la implementación del nuevo marco normativo Findeter ha presentado un impacto positivo con respecto a las relaciones mínimas de solvencia requeridas por el ente regulador.
La clasificación de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio, en cada categoría se efectúa aplicando los porcentajes determinados por la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo

con el análisis de riesgo crediticio, a cada uno de los rubros del balance general de acuerdo con el Catálogo Único de Información Financiera CUIF. Adicionalmente se incluyen los riesgos de mercado y riesgos operacionales como parte de los activos ponderados por nivel de riesgo para el cálculo del margen de solvencia.

Para gestionar el capital desde el punto de vista económico y de la generación de valor a sus accionistas, la administración mantiene un seguimiento detallado de los niveles de rentabilidad para cada una de sus líneas de negocio y sobre las necesidades de capital de acuerdo con las expectativas de crecimiento de cada una de las líneas. de igual manera la gestión del capital económico implica el análisis de los efectos que sobre el mismo puedan tener los riesgos de crédito, mercado, liquidez y operativo a los que está sujeto Findeter en el desarrollo de sus operaciones.

El siguiente es el detalle de la composición del margen de solvencia y otros requerimientos de patrimonio para Findeter:

CONCEPTO	2025	2024
Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones (PBO)	1.468.070.713,67	1.403.318.930,16
Patrimonio Adicional (PA)	1.549.826,78	1.298.011,29
Patrimonio Técnico	1.469.620.540,45	1.404.616.941,44
Total de Activos Ponderados por Nivel de Riesgo Crediticio	4.438.378.949,42	4.502.777.034,85
Total Riesgo de Mercado	683.224.569,03	986.586.425,03
Total Riesgo Operacional	2.025.491.106,63	1.614.478.318,86
Valor del Apalancamiento	20.180.688.396,85	18.390.970.470,85
Relación de Apalancamiento	7,27	7,63
Relación de Solvencia Básica	20,54	19,75
Colchón Combinado	16,04	15,25
Relación de Solvencia Básica Adicional	20,54	19,75
Relación de Solvencia Total	20,56	19,77

36. Gobierno Corporativo

FINDETER cuenta con un Código de Buen Gobierno de FINDETER que establece el conjunto de valores, políticas, mecanismos e instrumentos, procesos y mejores prácticas, mediante los cuales se enmarcan y regulan las actuaciones de gobierno corporativo de la Entidad y se dirigen y administran los riesgos bajo un sistema de control que asegura transparencia, eficiencia, publicidad y en especial, buscan la confianza de los grupos de interés, el mercado y la ciudadanía en general, en la gestión sostenible que desarrolla FINDETER. En dicho documento se incorpora las buenas prácticas adoptadas por la entidad, el reglamento de Asamblea, Junta Directiva, equipo directivo, sistema de control interno, comités de apoyo de Junta Directiva, Revisoría Fiscal y Defensor del consumidor entre otros, así como diferentes políticas de gestión de Findeter.

37. Hechos Relevantes

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a diciembre 31 de 2025 se vieron influenciados por condiciones del entorno macroeconómico local y externo que se describen a continuación:

Contexto internacional

Inflación

En 2025, se observó una desaceleración en la inflación mundial. Este comportamiento se dio en un contexto de incertidumbre geopolítica y tensiones comerciales desatadas por las disposiciones arancelarias anunciadas por el gobierno estadounidense. Esto llevó a que la mayoría de los bancos centrales optaran por reducir las tasas de interés, aunque a un ritmo diferenciado entre las economías.

En el caso de Estados Unidos, pese a los temores de un eventual repunte de los precios asociados a cambios en la política comercial, la inflación también mostró una moderación frente a 2024. En particular, los datos correspondientes al periodo octubre–diciembre de 2025 indican que la inflación total se ubicó en 2,7%, por debajo del 2,9% registrado en el mismo periodo del año anterior, como resultado principalmente de la disminución en los precios de los servicios y la gasolina. Por su parte, la inflación subyacente[1] cerró en 2,6%. (Cuadro 1).

La inflación en la zona euro en 2025 se redujo al 2,0%, desde el 2,4% del año anterior, mostrando una tendencia descendente desde agosto, explicada principalmente por la desaceleración de la inflación de los alimentos. Este comportamiento permitió el retorno al objetivo del Banco Central Europeo (BCE) y reforzó las expectativas de que las tasas de interés podrían mantenerse estables en el futuro.

Cuadro 1. Inflación anual a nivel global

Ítem	dic-24	dic-25	Diferencia en pp
Avanzadas			
Estados Unidos	2,90%	2,70%	-0,20
Zona euro	2,40%	2,00%	-0,40
Reino Unido	2,50%	3,40%	0,90
América Latina			
Brasil	4,83%	4,26%	-0,57
México	4,21%	3,69%	-0,52
Colombia	5,20%	5,10%	-0,10
Chile	4,53%	3,50%	-1,03
Perú	1,97%	1,51%	-0,46

Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

En América Latina, la inflación continuó mostrando una trayectoria descendente en 2025. De acuerdo con la CEPAL, este comportamiento respondió principalmente a la reducción de los precios internacionales de los alimentos y la energía, la normalización de las cadenas logísticas globales y la menor volatilidad en los mercados financieros. La corrección más significativa se observó en Chile, donde la inflación se situó en torno al 3,5% en 2025, mientras que en Colombia la desaceleración fue

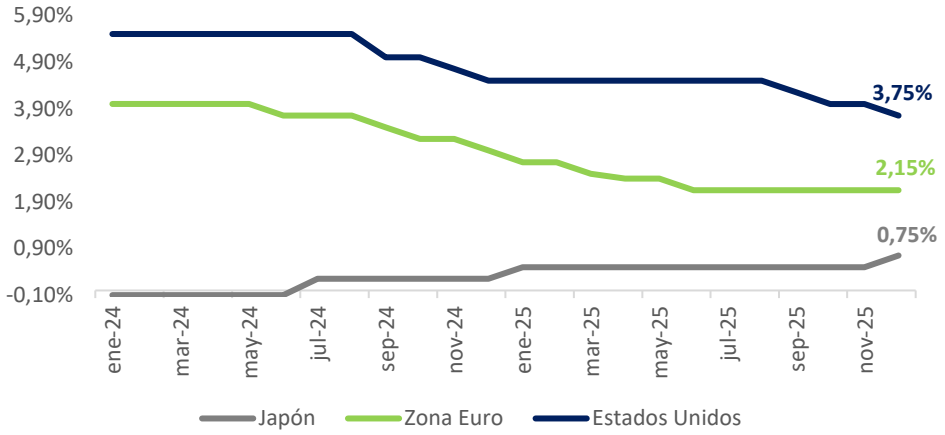
[1] Inflación subyacente: excluye componentes volátiles tales como los alimentos y la energía.

más moderada, al pasar de 5,2% en 2024 a 5,1% en 2025. En Brasil y México, la inflación también continuó cediendo, en línea con las expectativas y proyecciones de sus respectivos bancos centrales. Finalmente, en Perú, la inflación se mantuvo dentro del rango meta establecido por la autoridad monetaria.

Política monetaria

Durante 2025, los bancos centrales se mantuvieron en una posición cautelosa, ante la expectativa de la evolución de la inflación, el crecimiento económico y la incertidumbre internacional derivada de las decisiones de política arancelaria de la administración de los Estados Unidos (Gráfico 1).

Gráfico 1. Tasas de intervención economías desarrolladas (2024-2025)



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

La Reserva Federal (Fed) disminuyó la tasa de interés en 75 pb, del rango de 4,25%-4,50%, al 3,50%-3,75%, con lo que alcanzó su nivel más bajo en tres años. Cabe señalar que el doble mandato de la al que se enfrenta el banco (máximo empleo y estabilidad de precios) representó un desafío para su Junta Directiva, en razón a la debilidad exhibida por algunos indicadores del mercado laboral.

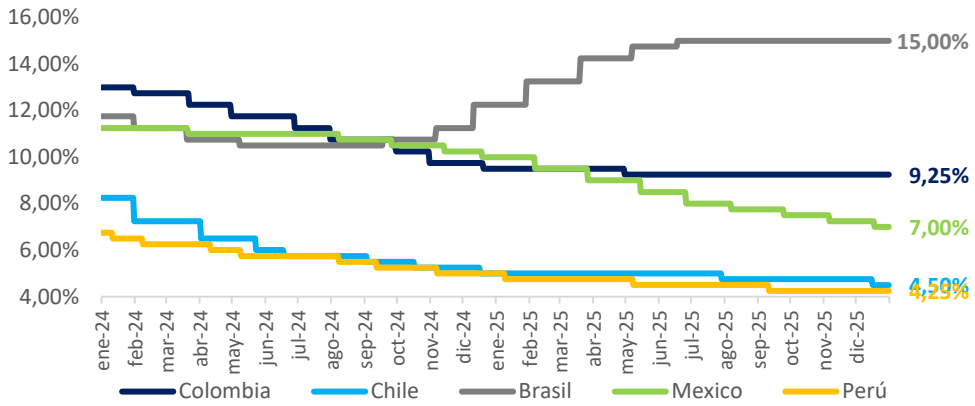
En la zona euro, el BCE decidió, a partir de septiembre, mantener las tasas de interés sin variación, al observarse una inflación estable. Así, la tasa de interés de los depósitos se mantuvo en 2,00%, la de operaciones principales de financiamiento en 2,15% y la tasa marginal de crédito en 2,40%.

Por su parte, el Banco de Japón elevó su tasa de interés hasta 0,75%, alcanzando el nivel más alto en los últimos 30 años. Esta decisión respondió a la persistencia de la inflación por encima de su meta del 2%, así como a la depreciación del yen, que ha presionado al alza los costos de importación y, con ello, la inflación.

En América Latina, las decisiones de política monetaria de los bancos centrales mostraron un comportamiento mixto. En Brasil, la autoridad monetaria incrementó su tasa de referencia ante la persistencia de presiones inflacionarias, especialmente provenientes del componente de alimentos. En

contraste, Chile, Perú, México y Colombia avanzaron en el proceso de reducción de tasas de interés, aunque a ritmos diferenciados, en línea con las condiciones macroeconómicas internas y el comportamiento de la inflación (Gráfico 2).

Gráfico 2. Tasas de intervención economías de América Latina



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Desempeño de los mercados financieros

En 2025, la incertidumbre asociada a los riesgos fiscales ejerció presiones sobre los mercados de deuda soberana, lo que se tradujo en un empinamiento de las curvas de rendimiento en las principales economías. No obstante, los mercados registraron un desempeño positivo a lo largo del año. En particular, los bonos del Tesoro de Estados Unidos se vieron favorecidos por la estabilidad de la inflación, pese al incremento de los aranceles, y por el deterioro del mercado laboral, que explicó la reducción de 75 pb en la tasa de la Fed en la segunda mitad del año.

En particular, las tasas de los Tesoros a 2 años pasaron de niveles del 4 % en diciembre de 2024 a alrededor de 3,5 % en diciembre de 2025, mientras que los rendimientos a 10 años disminuyeron desde el 4,5 %, llegando a bordear el 4,1 % a finales de diciembre (Gráfico 3).

Gráfico 3. DXY y Tesoros a 2 y 10 años (2024-2025)



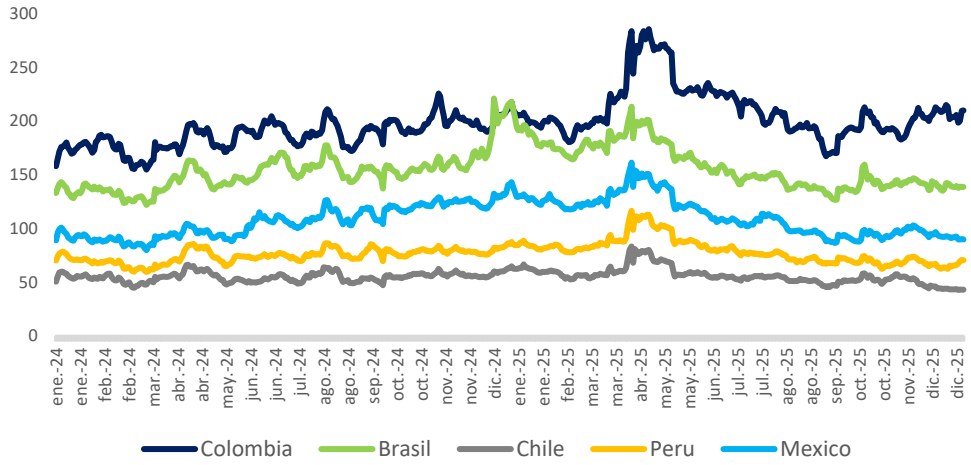
Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

El índice DXY se debilitó, al pasar de niveles cercanos a 108 en diciembre de 2024 y alrededor de 98 en diciembre de 2025. Esta depreciación del dólar respondió al aumento de las tensiones comerciales con China, las presiones del Gobierno hacia la Fed, los indicadores débiles del mercado laboral e indicios de desaceleración económica, haciendo que la divisa retomara su tendencia de depreciación desde el mes de agosto de 2025 (Gráfico 3).

América Latina

Durante 2025, los *Credit Default Swaps* (CDS) de las economías de América Latina continuaron reduciéndose, tras haber alcanzado un pico en abril de 2025, evidenciando una mayor disposición por parte de los inversionistas a llevar recursos hacia economías emergentes de la región. En Colombia, los CDS alcanzaron un pico de 209 puntos al cierre de 2025, ampliando su diferencial con pares como Brasil. Esta brecha se explica por la reducción de la calificación crediticia soberana del país por parte de S&P y Moody's, y el deterioro fiscal, entre otras (Gráfico 4).

Gráfico 4. CDS a 5 años en América Latina (2024-2025)

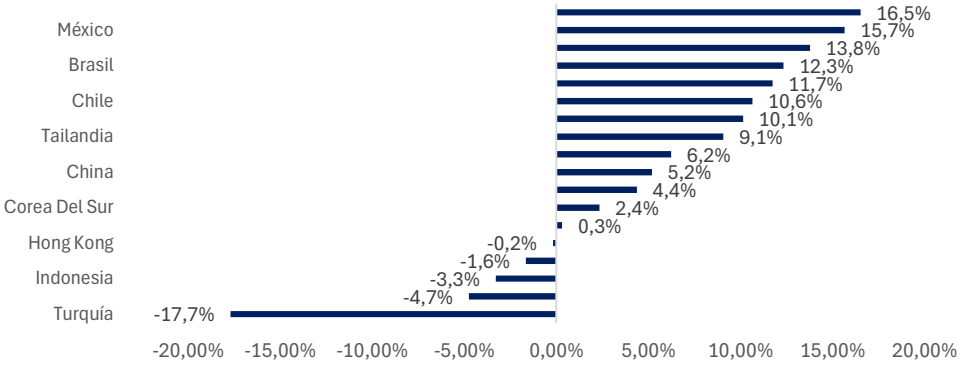


Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Tasa de cambio

Durante 2025, las monedas de las economías emergentes exhibieron un comportamiento tendiente hacia la apreciación, ante el debilitamiento del DXY en los últimos meses del año y la corrección de las primas de riesgo en varias de estas economías. El peso colombiano fue la moneda más apreciada (16,5%), tanto de la región como de todo el grupo de emergentes. También se destacó el peso mexicano (15,7%), y el rand sudafricano (13,8%). En contraste, la lira turca fue la divisa con el desempeño más débil, al registrar una depreciación del 17,7 % (Gráfico 5).

Gráfico 5. Devaluaciones de las Economías Emergentes (variación 2024-2025)



Fuente: Bloomberg; elaborado por Findeter.

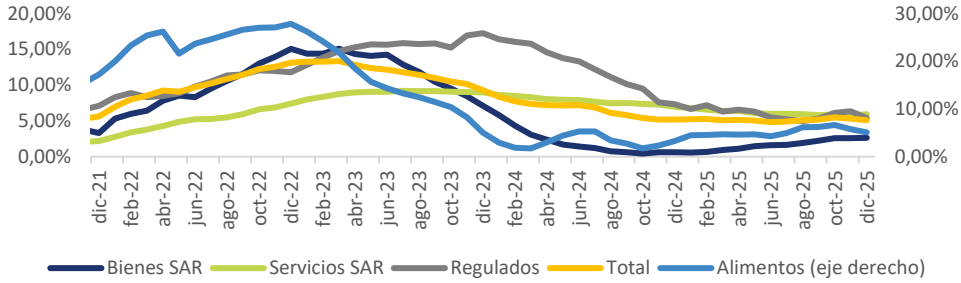
Respecto al peso colombiano, su apreciación durante la mayor parte del año respondió, además de la debilidad del dólar global (DXY), a las operaciones de manejo de la deuda por parte del Gobierno nacional, al *stand by* en la reducción de tasas por parte del Banco de la República, y a la importante afluencia de remesas proveniente de países como Estados Unidos, España y Chile, recursos que, en varios periodos, superaron los ingresos por exportaciones de petróleo.

Contexto local

Inflación

Al cierre de 2025 la inflación anual se ubicó en 5,1%, lo que representa una disminución de 0,1 pp frente al año anterior (5,2%). En particular, se observa que la inflación de alimentos se incrementó a lo largo del año, llegando a bordear el 6,6% en octubre, y reduciéndose posteriormente hasta bordear el 5,07% al cierre del año, cifra superior al cierre de 2024 (3,31%) (Gráfico 6).

Gráfico 6. Inflación total y por subcanastas (2021-2025)



Fuentes: DANE y Banco de la República; elaboración Findeter.

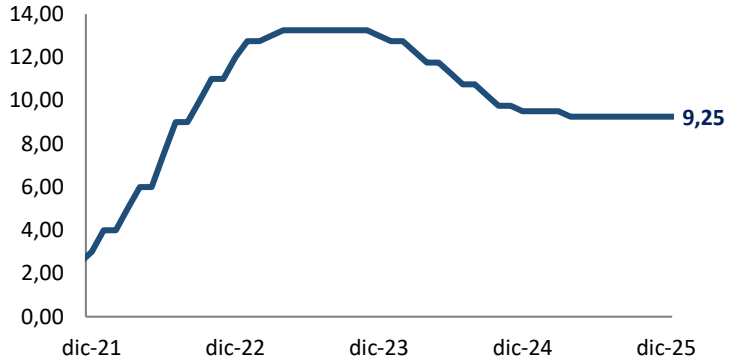
Por su parte, la inflación sin alimentos se redujo frente al año anterior, aunque con menor gradualidad frente a la esperada. Su comportamiento estuvo impulsado por i) el repunte en el precio de los bienes, que se explicó por la gradual reactivación del consumo de los hogares, ii) presiones sobre los regulados, ante aumentos en las tarifas de los servicios públicos (energía y gas, principalmente), y iii) una

tendencia bajista de la inflación de servicios, aunque marcada por la prevalencia de presiones desde los arriendos, que evidenciaron un elevado efecto de la indexación.

Política monetaria

Durante 2025, el Banco de la República solo redujo la Tasa de Política Monetaria en una ocasión, en abril, llevándola hasta el 9,25%, atendiendo a la persistencia de la inflación durante el año, que incidió en el desanclaje de las expectativas inflacionarias. Asimismo, tomó en consideración i) la resiliencia evidenciada por la economía, ii) la ampliación del déficit de la cuenta corriente, impulsada por el déficit comercial en bienes, y iii) el contexto internacional, que estuvo caracterizado por condiciones financieras más holgadas, ante las menores tasas de la Fed (Gráfico 7).

Gráfico 7. Tasa de Política Monetaria (fecha de decisión) (2021-2025)



Fuente: Banco de la República; elaborado por Findeter.

38. Controles de Ley

Posición Cambiaria Global

Corresponde a la diferencia entre todos los derechos y obligaciones denominadas en moneda extranjera, registrados dentro y fuera del balance, realizados o contingentes. Findeter da cumplimiento a las disposiciones emanadas por la Junta Directiva del Banco de la Republica y la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Patrimonio Técnico y Margen de Solvencia

Capítulo XIII-16 de la SFC, señala los criterios y parámetros que las entidades destinatarias de este deben observar para el cumplimiento de los márgenes de solvencia y otros requerimientos de patrimonio establecidas en el Título 1 del Libro 1 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010. Lo anterior, con el objeto de que mantengan niveles adecuados de capital de buena calidad que les permitan absorber pérdidas inesperadas procedentes de la materialización de los riesgos a los cuales están expuestas, y de esta forma preservar la confianza del público en el sistema financiero y la estabilidad de este.

39. IFRS- S1 Sostenibilidad

Durante 2025, Findeter avanzó significativamente en la implementación de su estrategia de sostenibilidad, pasando de la planeación a resultados concretos. El logro más destacado fue la

certificación de **Carbono Neutralidad otorgada por ICONTEC**, alcanzada un año antes de lo previsto y acompañada de la compensación del 100% de sus emisiones. Esto reafirmó el compromiso institucional con la acción climática y la gestión responsable de su huella ambiental.

En el fortalecimiento del negocio sostenible, la entidad diseñó e implementó el **modelo de marcación de cartera sostenible**, alineado con la Taxonomía Verde de Colombia y los Social Bond Principles, lo que permitió obtener su primer reporte de cartera sostenible. Paralelamente, se impulsó la formación interna: el 95% de los colaboradores completó el curso “Ciudad Conocer”, y se desarrolló la primera investigación sobre capacidades en sostenibilidad de las Entidades Territoriales, insumo clave para la ruta externa de formación proyectada para 2026.

Como innovación en educación, se lanzó el piloto de un curso de sostenibilidad para Entidades Territoriales a través de WhatsApp, ampliando el acceso al conocimiento mediante canales digitales. Gracias a la integración de estas iniciativas, Findeter alcanzó un **107% de cumplimiento del indicador estratégico de sostenibilidad**, superando sus metas y consolidando a la sostenibilidad como eje transversal de su gestión e impacto territorial.

Adicionalmente, Findeter fue seleccionada como entidad beneficiaria del Programa de Divulgación, una iniciativa regional de acompañamiento técnico especializado orientada a **fortalecer la generación y divulgación de información financiera relacionada con el cambio climático**, bajo estándares internacionales.

Este programa busca apoyar a las instituciones participantes en la implementación de mejores prácticas para la medición, reporte y gestión de riesgos y oportunidades climáticas, promoviendo así una mayor transparencia y alineación con marcos globales de sostenibilidad.

40. Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2025 y el 19 de febrero de 2026, fecha de la aprobación para la publicación de los estados financieros, no existen hechos que impacten los estados financieros que deban ser revelados, o que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de esta.

41. Informe de la Contraloría

La Contraloría General de la República en ejercicio de sus funciones y competencias de control fiscal establecidas en el artículo 267 de la Constitución Política y la ley, adelanta auditorías, sobre el desarrollo de las actividades de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter. La auditoría recae sobre la información contenida en los estados financieros y registros contables de la Entidad e incluyen la comprobación de las operaciones financieras, administrativas y económicas conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables, así como la estructura del sistema del control interno contable y las decisiones adoptadas. Se inicio el proceso de auditoría de los estados financieros de 2025.

42. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron aprobados por la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el acta No. 453 del 19 de febrero de 2026, para ser presentada a la Asamblea General de Accionistas el próximo 25 de marzo de 2026 para su aprobación.

FINANCIERA de DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Certificación de los Estados Financieros

19 de febrero de 2026

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 diciembre de 2025 y 2024, 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.

Carlos Alberto Saad Llinás
Representante Legal

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. - FINDETER

ESTADOS FINANCIEROS

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Índice

Informe del Revisor Fiscal..... 1

Estados de Situación Financiera 10
Estados de Resultados..... 11
Estados de Otros Resultados Integrales..... 12
Estados de Cambios en el Patrimonio..... 13
Estados de Flujo de Efectivo..... 14

Notas a los Estados Financieros..... 16

Certificación de Estados Financieros..... 144

Bogotá, Barranquilla
Cali, Medellín
Colombia
Tel +57 601 2563004
forvismazars.com/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores
Asamblea de Accionistas
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – Findeter
Bogotá D.C.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados y de otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y revelaciones explicativas. Además, auditamos los fondos y cuentas especiales que se indican en este informe y que son administrados por Findeter.

2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, auditados por nosotros, y que fueron fielmente tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter al 31 de diciembre de 2024, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de auditoría aceptadas en Colombia – NIAs. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidades del Revisor fiscal en la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas internacionales de ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código de Ética del IESBA y de la Ley 43 de 1990.

4. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

Asuntos clave auditoría

5. Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo tanto, no representan una opinión por separado:

Forvis Mazars Audit SAS Beneficio e Interés Colectivo – BIC

Evaluación de la provisión por riesgo crediticio de la cartera de redescuento y cartera comercial directa según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia	
Asunto clave de auditoría	Findeter registra la provisión de cartera de redescuento y cartera comercial directa según lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia. La constitución de provisiones individuales se realiza de acuerdo con las pérdidas esperadas determinadas en la metodología de calificación de riesgo de crédito definida en el modelo de referencia. Consideramos como un asunto clave de auditoría la estimación de la provisión por riesgo crediticio de la cartera de redescuento y cartera comercial de crédito directo dado que la metodología para la asignación de la calificación de riesgo incorpora elementos de juicio significativos. Dicha calificación de riesgo corresponde a un parámetro en los modelos de referencia utilizados para el cálculo de las provisiones por riesgo crediticio. El saldo de la cartera de créditos de redescuento y comercial directa al 31 de diciembre de 2024 asciende a $9.643.042 millones y $3.998.670 millones respectivamente; por su parte la provisión por riesgo crediticio de cada una de estas modalidades se ubicó en $80.744 millones y $88.096 millones, en su orden.
Revelaciones relacionadas	Ver nota 3.7 y 11 a los estados financieros
Respuesta de auditoría	Los procedimientos de auditoría para abordar el asunto clave de auditoría incluyeron entre otros: • Entendimiento del proceso de cartera de redescuentos y cartera comercial directa e identificación de controles. • Evaluación del diseño e implementación y eficacia operativa de los controles relevantes asociados con el monitoreo sobre la asignación de calificaciones por riesgo de crédito y el resultado del cálculo de los modelos de referencia de la cartera de crédito de redescuento y cartera comercial directa. • Evaluación de controles de tecnología de la información del aplicativo que soporta los cálculos del modelo de deterioro de cartera. • Verificación de la exactitud e integridad de la información utilizada en el modelo, para lo cual se verificaron expedientes de la cartera de redescuento y cartera comercial directa para validar que la calificación asignada cumpla con las directrices establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. • Recálculo de la provisión al 31 de diciembre de 2024 sobre la cartera de redescuento y cartera comercial directa, de acuerdo con la normatividad aplicable.

Otros asuntos

6. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 se incluyen para propósitos comparativos únicamente; dichos estados financieros fueron auditados por nosotros y sobre los mismos expresamos una opinión sin salvedades el 16 de febrero de 2024.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno en relación con los estados financieros

7. La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros, sus notas y anexos, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, así como instrucciones impartidas por los entes de regulación de Colombia. La responsabilidad de la administración también implica mantener una estructura efectiva de control interno relevante para la presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, hacer las estimaciones contables razonables y dar cumplimiento a las leyes y regulaciones que la afectan.

8. En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de evaluar la capacidad de la Findeter para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la continuidad de la misma y de usar el principio contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la Findeter o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

9. Los responsables del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Findeter.

Responsabilidad del Revisor Fiscal en la auditoría de los estados financieros

10. Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

11. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

    a. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

    b. Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Findeter.

    c. Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

d. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Findeter para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que la Findeter no pueda continuar como un negocio en marcha.

e. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, de modo que logren una presentación razonable.

12. Comunicamos a los encargados de gobierno de la Findeter, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

13. También proporcionamos a los encargados de gobierno corporativo la confirmación de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

14. A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de la Findeter determinamos los que han sido de mayor relevancia frente a los estados financieros del período actual, por lo cual, fueron determinados como asuntos claves de la auditoría. Los asuntos claves de auditoría hacen parte de nuestro informe, a menos, que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios del interés público del mismo.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

15. La administración de Findeter también es responsable por el cumplimiento de ciertos aspectos regulatorios en Colombia, relacionados con la gestión documental contable, la preparación de informes de gestión y el pago oportuno, adecuado de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral; nuestra responsabilidad como Revisores Fiscales en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir un concepto sobre lo adecuado del cumplimiento.

16. Fundamentados en el alcance de nuestra auditoría, no estamos enterados de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de Findeter:

a. La contabilidad se lleva de acuerdo con las normas contables y las disposiciones legales.

b. Las operaciones registradas en los registros contables, la correspondencia, los comprobantes de contabilidad y los libros de actas, se llevan y se conservan adecuadamente.

c. Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación de los Sistemas de Administración de Riesgos aplicables a la Findeter tales como el Sistema integral de administración de riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC).

d. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y contables. Al 31 de diciembre de 2024, la Findeter no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

e. La información que contiene el informe de gestión concuerda con la información financiera del ejercicio 2024 y su contenido y presentación esta conforme a la normativa aplicable. Los administradores dejaron constancia en su informe de gestión, que no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por vendedores o proveedores y que cumplieron con todas las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

f. Se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 2195 de 2022 en relación con el Programa de Transparencia y Ética Empresarial, mediante instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT o Sistema de Control Interno aplicable.

17. Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, emitimos un informe separado de fecha 19 de febrero de 2025.

18. En cumplimiento de lo señalado en el Decreto 2555 de 2010 y numeral 3.3.3.2.6.10 del Capítulo III, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a continuación, relacionamos los informes de Auditoría sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 que se emiten en forma independiente para los fondos y cuentas especiales, administrados por la Findeter:

a. Informes sin salvedad

30007 - Fondo de infraestructura urbana.
30008 - Fondo de cofinanciación para la inversión social FIS.
30010 - Estado de cuenta recursos de inversión social regional RISR.
30013 - Cuenta especial Insfopal.
30018 - Programa de apoyo al desarrollo sostenible del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.
30020 - Fondo tasas compensadas.
30021 - Cuenta especial sistema general de regalías.
30022 - Acuerdo específico de asistencia técnica - Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional USAID.
30024 - Convenio interadministrativo Ibagué.
30024 - Contrato interadministrativo municipio de Rionegro y somos Rionegro S.A.S.
30024 - Convenio interadministrativo Departamento de Cundinamarca, la empresa Férrea Regional, el Distrito Capital de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano- IDU.
30024 - Contrato interadministrativo área metropolitana de Bucaramanga (AMB).
30024 - Contrato interadministrativo municipio San Sebastian de Mariquita.
30024 - Convenio interadministrativo Popayán.
30024 - Contrato interadministrativo Mariquita II.
30025 - Acuerdo de cooperación – NAMA.
30026 - Cooperación técnica no reembolsable ATN/FM-15632-Co GEF-BID.
30027 - Programa Prosperity Fund.
30028 - Fondo de desarrollo de Abu Dhabi.
30029 - Cooperación KFW.
30032 - ADCO Contrato Interadministrativo de asistencia técnica y administración de recursos al Departamento de Risaralda – Secretaría de Salud.
30032 - ADCO Contrato Interadministrativo 4321 Municipio San Jose de Cúcuta.
30032 - ADCO Contrato Interadministrativo 4334 Municipio San Jose de Cúcuta.
30033 - Cooperación KFW II.

b. Informes sin salvedad con párrafos de énfasis

30030 -	Acuerdo de cooperación - NAMA COAD residuos sólidos - (en liquidación)
30031 -	Cooperación técnica no reembolsable – NAMA MOVE (en liquidación)



Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T
En representación de:
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2025

Bogotá, Barranquilla
Cali, Medellín
Colombia
Tel +57 601 2563402
forvismazars.com/co

INFORME INDEPENDIENTE DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1°) Y 3°) DEL ARTÍCULO 209 DEL CÓDIGO DE COMERCIO

Señores
Asamblea de Accionistas
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – Findeter
Bogotá D.C.

Descripción del Asunto Principal

Como parte de nuestras funciones como Revisor Fiscal Financiera de Desarrollo Territorial S.A., en adelante "Findeter" al 31 de diciembre de 2024 y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, debemos reportar sobre el cumplimiento de los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, los cuales se detallan a continuación:

1º) Los actos de los administradores de Findeter se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y

3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de Findeter o de terceros que estén en su poder.

Responsabilidad de la administración

La administración Findeter es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Accionistas y por diseñar, implementar y mantener las medidas adecuadas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, y las medidas de conservación y custodia de los bienes de Findeter o de terceros que estén en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte I, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad del revisor fiscal

Nuestra responsabilidad consiste en realizar un trabajo de aseguramiento razonable para emitir una conclusión soportada en los procedimientos diseñados y ejecutados con base en nuestro juicio profesional y la evidencia obtenida como resultado de los procedimientos mencionados, aplicando la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (Revisada) aceptada en Colombia (ISAE 3000 por sus siglas en inglés), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés.

ISO 27001 BUREAU VERITAS Certification
Certified B Corporation

Aplicamos el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantenemos un sistema completo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales legales y reglamentarias aplicables.

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y ética del Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores – IESBA, por sus siglas en inglés, que se basa en principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional.

Procedimientos de aseguramiento realizados

Para la emisión del presente informe los procedimientos ejecutados consistieron principalmente en:

a. Obtención de una carta de declaraciones escrita de la administración sobre si los actos de los administradores se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y si las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, y las medidas de conservación y custodia de los bienes de Findeter o de terceros que estén en su poder, son adecuadas de acuerdo con lo requerido en la Parte I, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

b. Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de la Findeter,

c. Lectura de las actas de Asambleas de Accionistas, reuniones significativas del directorio y otros órganos de supervisión.

d. Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de la Findeter durante el período cubierto y validación de su implementación.

e. Entendimiento y evaluación de los componentes de control interno que incluye el reporte financiero, conforme lo requerido en el numeral 7.4.1.2.7 del Anexo 1 de la Parte III Titulo V Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia

f. Entendimiento y pruebas de diseño, implementación y efectividad de los controles relevantes, de los procesos clave del negocio relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.

g. Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos emitidas por la Superintendencia Financiera sobre el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC)

h. Emisión de cartas a la gerencia y a los encargados del gobierno corporativo con nuestras recomendaciones sobre las deficiencias en el control interno consideradas no significativas, que fueron identificadas durante el trabajo de revisoría fiscal y seguimiento a los asuntos incluidos en las cartas de recomendación emitidas en periodos anteriores con relación a las deficiencias en el control interno.

Limitaciones inherentes

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de nuestro examen que cambien esa condición en próximos períodos, debido a que nuestro informe se basa en pruebas selectivas y porque la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada.

Adicionalmente, las limitaciones inherentes al control interno incluyen error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la administración.

Conclusión

De acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida de los procedimientos descritos y las limitaciones inherentes detalladas anteriormente, concluimos que al 31 de diciembre de 2024, los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, y las medidas de conservación y custodia de los bienes de Findeter o de terceros que estén en su poder, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con lo requerido en la Parte I, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.



Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T
En representación de
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2025

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

	Nota		2024		2023
Activos					
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	$	1.281.195.364	$	1.431.619.711
Activos financieros de inversión y derivados	10		686.604.869		517.572.801
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	11		13.600.407.496		12.326.019.892
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	12		328.201.747		135.908.245
Propiedades y equipo, neto	13		35.016.838		32.717.921
Activo por derechos de uso, neto	14		1.932.707		766.708
Propiedades de inversión	15		1.035.660		1.272.426
Activos intangibles, neto	16		1.846.222		3.852.421
Activo por impuesto corriente	17		54.332.629		140.583.203
Activos por impuestos diferidos, neto	17		145.552.997		189.419.041
Otros activos, neto	18		3.357.897		4.203.743
Total de activos		**$**	**16.139.484.426**	**$**	**14.783.936.112**
Patrimonio y pasivos					
Pasivos					
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable	10,3	$	2.880.585		205.251.985
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	25		26.214.037		35.151.126
Certificados de depósito a término	19		10.552.444.158		8.643.321.844
Títulos de inversión en circulación	20		268.032.959		1.584.337.225
Obligaciones financieras	21		3.610.540.085		2.717.244.911
Pasivo por arrendamiento	14		1.990.446		785.572
Beneficios a empleados	22		16.820.302		14.283.085
Garantías financieras	23		27.448.846		21.880.492
Provisiones	24		175.500		-
Total pasivos		**$**	**14.506.546.918**	**$**	**13.222.256.240**
Capital suscrito y pagado	26,1		1.312.620.509		1.222.387.592
Reservas	26,2		196.832.964		121.128.803
Resultados adopción por primera vez			39.925.003		39.925.003
Otros resultados integrales	26,6		19.722.147		12.301.396
Utilidad del Periodo			63.836.885		165.937.078
Patrimonio de los accionistas		**$**	**1.632.937.508**	**$**	**1.561.679.872**
Total de patrimonio y pasivos		**$**	**16.139.484.426**	**$**	**14.783.936.112**

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

Juan Carlos Muñiz Pacheco 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 Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC (Véase mi informe del19 de febrero de 2025)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2024	2023
Ingresos netos operacionales ordinarios			
Intereses cartera de créditos	27	$ 1.871.732.534	$ 1.832.125.729
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	27	191.681.203	210.814.451
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	27	5.095.724	13.284.029
(Pérdida) por valoración derivados, neto		221.327.382	(693.441.953)
Gastos operacionales			
Intereses certificados de depósito a término		(1.204.625.158)	(1.067.669.505)
Intereses títulos de inversión en circulación		(89.862.727)	(167.350.930)
Intereses obligaciones financieras	27	(162.545.567)	(168.263.174)
Utilidad por diferencia en cambio, neto		(387.808.050)	506.466.695
Margen financiero, neto		**$ 444.995.341**	**$ 465.965.342**
Deterioro y recuperación para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto	11	(78.876.020)	(28.303.620)
Deterioro de otras cuentas por cobrar		(16.228.832)	501.243
Margen financiero, después de deterioro, neto		**$ 349.890.489**	**$ 438.162.965**
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios			
Ingresos de asistencia técnica	28	78.007.602	64.050.706
Ingresos por comisiones y otros servicios		2.330.411	4.840.704
Gastos por comisiones y otros servicios	28	(15.190.417)	(15.982.105)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	28	**$ 65.147.596**	**$ 52.909.305**
Otros ingresos y gastos			
Otros ingresos	29	21.433.710	22.466.260
Otros gastos	30	(305.836.410)	(257.063.084)
Otros ingresos y gastos, neto		**$ (284.402.700)**	**$ (234.596.824)**
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		**$ 130.635.385**	**$ 256.475.446**
Gasto por impuestos a las ganancias		(66.798.500)	(90.538.368)
Resultado del periodo		**$ 63.836.885**	**$ 165.937.078**

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

Juan Carlos Muñiz Pacheco
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
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2025)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Otros Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2024	2023
Utilidad del ejercicio		$ 63.836.885	$ 165.937.078
Partidas que no serán reclasificadas a resultados del ejercicio			
Revalorización de activos fijos		2.258.288	2.016.126
Partidas que serán reclasificadas a resultados del ejercicio			
Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta.	26,6	6.816.973	15.041.242
Reconocimiento de impuesto diferido	26,6	(1.654.510)	(4.958.470)
Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		**7.420.751**	**12.098.899**
Resultado integral del periodo		**$ 71.257.636**	**$ 178.035.977**

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

Juan Carlos Muñiz Pacheco
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
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2025)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros resultados integrales ORI	Utilidad del Periodo	Total patrimonio de los accionistas
		Reserva legal	Reservas ocasionales				
Saldo al 1 de enero de 2023	$ **1.154.222.237**	$ **80.139.945**	$ **22.964.355**	$ **39.925.003**	$ **202.498**	$ **86.189.857**	$ **1.383.643.895**
Cambios en el patrimonio:							
Capitalización de utilidades	68.165.355	8.618.985	9.405.517	-	-	(86.189.857)	-
Utilidad del período	-	-	-	-	-	165.937.078	165.937.078
Otro resultado integral	-	-	-	-	12.098.898	-	12.098.898
Total cambios en el patrimonio	**68.165.355**	**8.618.985**	**9.405.517**	**-**	**12.098.898**	**79.747.221**	**178.035.976**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	$ **1.222.387.592**	$ **88.758.930**	$ **32.369.873**	$ **39.925.003**	$ **12.301.396**	$ **165.937.078**	$ **1.561.679.872**
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	90.232.917	16.593.708	59.110.453	-	-	(165.937.078)	-
Utilidad del período	-	-	-	-	-	63.836.885	63.836.885
Otro resultado integral	-	-	-	-	7.420.751	-	7.420.751
Total cambios en el patrimonio	**90.232.917**	**16.593.708**	**59.110.453**	**-**	**7.420.751**	**(102.100.193)**	**71.257.636**
Saldo al 31 de diciembre de 2024	$ **1.312.620.509**	$ **105.352.638**	$ **91.480.326**	$ **39.925.003**	$ **19.722.147**	$ **63.836.885**	$ **1.632.937.508**

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

Juan Carlos Muñiz Pacheco
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
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2025)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2024	2023
Utilidad del periodo		**$ 63.836.885**	**$ 165.937.078**
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	17	66.798.500	90.538.368
Deterioro cartera de Créditos		60.504.130	24.367.199
Deterioro cuentas por cobrar		2.045.000	594.098
Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto	12	16.228.832	(501.243)
Reintegro provisiones de cartera de créditos		(18.665.116)	(14.638.027)
Reintegro provisiones de cuentas por cobrar		(688.508)	(287.448)
Aumento de provisión de garantías financieras	23	5.568.354	(10.041.855)
Depreciaciones propiedades y equipo	13	688.155	600.099
Depreciaciones por derecho de uso	14	1.275.315	804.599
Amortizaciones de intangibles	16	2.608.579	1.870.731
Amortizaciones otros activos	18	4.328.526	4.652.090
Perdida en venta de activos, neto		-	6.700
Provisiones	24	175.500	(2.412.153)
Diferencia en cambio de bancos en moneda extranjera		(16.073.449)	6.365.128
Utilidad por valoración de inversiones, neto		(196.776.927)	(224.098.480)
(Pérdida) utilidad por valoración derivados, neto		(221.327.382)	693.441.953
Intereses cartera de créditos	27	(1.871.732.534)	(1.832.125.729)
Gastos por intereses por depósitos y exigibilidades		1.204.625.158	1.067.669.505
Gastos por intereses por obligaciones financieras		162.545.567	168.263.174
Gastos por intereses por títulos de inversión en circulación		89.862.727	167.350.930
Cambios en activos y en pasivos operacionales:			
Inversiones negociables		34.561.832	256.007.751
Instrumentos financieros derivados		18.955.983	(502.985.574)
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		555.505.913	657.854.519
Cuentas por cobrar		(209.878.825)	(35.198.541)
Impuestos a las ganancias corriente neto		-	(117.620.895)
Impuesto diferido		61.663.609	39.987.190
Inversiones en circulación		(1.406.166.992)	(165.035.474)
Beneficios a empleados		2.537.215	1.628.018
Cuentas por pagar y otros pasivos		(8.937.087)	6.631.945
Impuesto pagado de renta		-	(181.686.405)
Intereses pagados		(165.248.556)	(126.640.904)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		**$ (1.761.179.596)**	**$ 141.298.347**

Continúa

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos colombianos)

Continuación

	Nota	2024	2023
Actividades de inversión			
Adiciones y reclasificaciones de propiedades y equipo	13	(728.785)	(78.442)
Adiciones de otros activos intangibles		(602.379)	(3.273.497)
Aumento propiedades de inversión	15	236.766	(204.526)
Adiciones de otros activos	18	(3.482.680)	(4.361.447)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		$ **(4.577.078)**	$ **(7.917.912)**
Actividades de financiación			
Adquisición de obligaciones financieras		1.007.663.585	304.594.534
Pagos de obligaciones financieras		(496.654.957)	(315.012.572)
Efecto por diferencia en cambio en obligaciones financieras		384.989.535	(512.831.822)
Aumento de captaciones		704.497.155	795.128.455
Pagos por capital contratos de arrendamiento		(1.236.440)	(792.738)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiación		$ **1.599.258.878**	$ **271.085.857**
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		(166.497.796)	404.466.292
Diferencia en cambio sobre el efectivo		16.073.449	(6.365.128)
Disminución neta de efectivo y equivalente al efectivo		$ **(150.424.347)**	$ **398.101.164**
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	$ **1.281.195.364**	$ **1.431.619.711**
Disponible restringido	9	(2.940.432)	(9.685.666)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido		$ **1.278.254.932**	$ **1.421.934.045**

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

Juan Carlos Muñiz Pacheco
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
Forvis Mazars Audit S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2025)

1. Entidad que Reporta

La Financiera de Desarrollo Territorial S. A., (en adelante Findeter o la Entidad) fue constituida por escritura pública No. 1570 del 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 630 en 2024 (624 en 2023).

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 No. 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.

Durante los últimos dos años se realizaron las reformas estatutarias relacionadas con el capital autorizado y pagado mediante las escrituras públicas No. 846 y 0538 del 22 de abril de 2024 y 23 de mayo de 2023, respectivamente.

En cumplimiento de las funciones definidas por el estatuto orgánico del sistema financiero, Findeter podrá celebrar contratos para administrar recursos destinados al desarrollo de su objeto social, en ese sentido, se detalla el listado de los contratos de administración de recursos suscritos, que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2024:

FONDO
Convenio GEF-BID
Convenio USAID
Convenio ABU DHABI
Convenio Cooperación KFW
Convenio Cooperación KFW II
Convenio NAMA COOPERACION KFW-En Liquidación
Convenio NAMA MOV Cooperación GIZ Findeter- En Liquidación
Convenio NAMA COAD- En Liquidación
Convenios Administrados- COAD -Dpto. Cundinamarca - IDU
Convenios Administrados- COAD- Ibagué
Convenios Administrados- COAD- Mariquita II
Convenios Administrados- COAD- Rionegro
Convenios Administrados- COAD- Dpto. Cundinamarca
Fondo Regalías
Administración de Convenios- ADCO-Risaralda
Administración de Convenios- ADCO-Cúcuta Gasoducto
Administración de Convenios- ADCO-Cúcuta Imsalud
Convenio BID San Andrés
Fondo para la Prosperidad
Tasas Compensadas
Fideicomiso de Administración del INSFOPAL
Fondo de Inversión Social- FIS
Fondo de Cofinanciación para la Infraestructura urbana- FIU
Recursos de Inversión Social y Regional- RISR

2. Bases de preparación y presentación

2.1 Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con 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, el 938 de 2021 y el 1611 de 2022. Las NCIF Grupo 1 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

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

- La aplicación de la NIC 39 y la NIIF 9, respecto del tratamiento de la cartera de crédito 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).

Los estados financieros de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad e Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicables.

2.2 Bases de preparación

La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER, ha definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda funcional y de presentación o reporte para todos los efectos. Para el caso de Findeter no se efectúa distribución de dividendos, según lo estipulado en los artículos 3 de la ley 57 de 1989 y articulo 30 de Ley 1328 de 2009.

2.3 Negocio en marcha

La Administración al realizar la evaluación de sus estados financieros concluye que no existe incertidumbre en sus operaciones, y además tiene la capacidad de continuar como negocio en marcha en los próximos 12 meses. Por lo tanto, continúa adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

2.4 Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros que se acompañan se presentan teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Estado de Situación Financiera

Se presenta mostrando las diferentes cuentas de activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez, en caso de venta o su exigibilidad, respectivamente, por considerar que para una entidad financiera esta forma de presentación proporciona una información fiable más relevante.

Estado de Resultados del Ejercicio

El estado de resultados se presenta discriminado según la naturaleza de los gastos, modelo que es el más usado en las entidades financieras debido a que proporciona información más apropiada y relevante.

Estado de Otros Resultados Integrales

El estado de otros resultados Integrales (ORI), reconoce las partidas que, por su medición, no se tratan específicamente como un ingreso o gasto, debido a que estas partidas son ganancias o pérdidas no realizadas en el periodo, y son reconocidas en el patrimonio.

Estado de Cambios en el Patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio tiene como finalidad mostrar las variaciones que sufran los diferentes elementos que componen el patrimonio, en un periodo determinado. Además de mostrar esas variaciones, el estado de cambios en el patrimonio busca explicar y analizar cada una de las variaciones, sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la entidad.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo informa la generación del efectivo por categorías (operación, inversión y financiación) durante un periodo de tiempo determinado. La clasificación de los flujos según las actividades citadas suministra información que permite a los usuarios evaluar el impacto de estas en la posición financiera de la entidad, así como sobre el importe final de su efectivo y demás equivalentes de efectivo.

Bajo las Normas de Contabilidad e Información Financiera en Colombia, la Entidad podrá informar acerca de sus flujos de efectivo de las operaciones utilizando unos de los siguientes métodos:

- Método directo: el cual consiste en presentar por separado las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

- Método indirecto: el cual comienza presentando la ganancia o pérdida en términos netos, cifra que después se corrige por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y acumulaciones (devengo) que son la causa de cobros en el pasado o en el futuro, así como de las perdidas o ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o financiación.

Findeter presenta sus estados de flujos de efectivo bajo el método indirecto.

Dentro de las principales categorías están:

- **Actividades de Operación**
  Son las actividades que constituyen la fuente principal de ingresos para Findeter, actividades como cobros procedentes de colocaciones de cartera, ingresos por inversiones, ingresos por asistencia técnica pagos a terceros por captaciones, colocación de bonos.

- **Actividades de Inversión**
  Son los desembolsos que dan lugar al reconocimiento de un activo en el estado de situación financiera tales como pagos, cobros por la adquisición de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros activos a largo plazo.

- **Actividades de Financiación**
  Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los préstamos tomados por parte de la entidad tales como créditos con aliados, otras obligaciones financieras y contratos en arrendamiento financiero.

2.5 Bases de Medición

Los estados financieros individuales han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera.

Partida	Base de medición
• Instrumentos financieros derivados	• Valor razonable con cambios en resultados.
• Instrumentos financieros clasificados al valor razonable	• Valor razonable con cambios en resultados y para las inversiones disponibles para la venta que se hayan designado en el reconocimiento inicial, al valor razonable con cambios en otro resultado integral.
• Propiedades de inversión	• Valor razonable con cambios en resultados.
• Propiedad (Terrenos y Edificios)	• Costo revaluado.
• Beneficios a Empleados de Largo Plazo	• Valor presente de las obligaciones por beneficios definidos.
• Garantías Financieras	• Valor razonable con cambios en resultados.
• Provisiones por procesos, demandas y Litigios en contra	• Valor presente de las pretensiones indexadas con cambios en resultados.
• Impuesto diferido	• Para la medición del impuesto diferido se tomará como base las diferencias temporarias multiplicadas por la tarifa nómina de impuesto a las ganancias conocida futura en la norma fiscal vigente al momento del reconocimiento o corte de periodo.

3. Resumen de las Políticas Contables Significativas

3.1 Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales de Findeter se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad la cual es el peso colombiano, que es la moneda funcional y la moneda de presentación. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana; con excepción de las tasas de cambio que se presentan en pesos y los dólares descritos.

3.2 Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a pesos colombianos usando la tasa de cambio publicada por el Banco de la República en la fecha de la transacción. Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional usando la tasa representativa de mercado prevaleciente en la fecha de corte del estado de situación financiera. Las diferencias en cambio son reconocidas en el estado de resultados. Al 31 de diciembre 2024 y 2023, las tasas de cambio por un dólar americano fueron de, $4.409,15 y $3.822,05; respectivamente.

3.3 Utilidad Neta por Acción

FINDETER capitaliza sus utilidades esto obedece a que, en concordancia con el artículo 3 de la Ley 57 de 1989 y el artículo 271 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, una vez calculadas las reservas legales, y/o ocasionales aprobará la capitalización de los excedentes de cada periodo. Es importante anotar que la Ley 1328 de 2009 en su artículo 30 modificó el artículo 271 en los siguientes términos “La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER no estará sometida a inversiones forzosas y no distribuirá utilidades en dinero efectivo”.

3.4 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el disponible, los depósitos en bancos (cuentas locales y del exterior) y operaciones de Interbancarios con vencimientos no mayores a un mes, que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de efectivo. Para que una inversión financiera pueda ser calificada como equivalente de efectivo, debe mantenerse para cumplir los compromisos de pago a corto plazo, más que para propósitos de inversión o similares, poder ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

3.5 Operaciones de Fideicomisos

Findeter podrá, celebrar contratos de fiducia para administrar recursos destinados al desarrollo de su objeto social, en ese sentido al 31 de diciembre de 2024 Findeter ha constituido los siguientes negocios fiduciarios y contratos de mandato:

Fondo Nacional de Garantías

Convenio suscrito entre Findeter y el Fondo Nacional de Garantías, como un mandato sin representación, para que este último en ejercicio de este, administre los dineros que el Mandante, le entregue y con cargo a ellos garantice los siniestros de créditos individuales o microcréditos inmobiliarios destinados exclusivamente a financiar la construcción, remodelación o adquisición de vivienda calificada como de interés social. En el marco de la Ley 812 del 2003, “Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006” que en su Capítulo II “Descripción de los principales programas de inversión “, que tenían como propósito incentivar el cumplimiento de las metas del Gobierno Nacional, en la colocación de cartera de vivienda de intereses social en Colombia.

Este mandato tiene una vigencia de ciento catorce (114) meses adicionales, contados a partir de la fecha del último desembolso de crédito que se efectúe y que cuente con garantías en virtud del convenio. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se siguen entregando garantías dentro del objeto del mandato.

Fiduciaria la Previsora –Pre-Inversión

Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos celebrado entre la Fiduciaria La Previsora S.A. y Findeter, con el fin que este último transfiera recursos con el objeto de que la fiduciaria realice los contratos de estudios y diseño de proyectos de infraestructura, dentro del marco de las operaciones autorizadas a Findeter, como son las de prestar el servicio de asistencia técnica, estructuración de proyectos, consultoría técnica y financiera.

Las operaciones antes mencionadas son un mecanismo utilizado para que Findeter desarrolle su objeto social y ejecute programas especiales de promoción del desarrollo regional y urbano.

Para el caso de los vehículos financieros del Fondo Nacional de garantías y el Fondo de Pre-inversión, Findeter reconoce en sus estados financieros, la información financiera de estos, mediante la incorporación de los saldos rubro a rubro.

3.6 Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero se define más o menos como: un contrato entre dos partes. El contrato da lugar a un activo financiero para el tenedor y a un pasivo o instrumento de patrimonio para el emisor.

Findeter, dentro su estructura de activos posee activos financieros, tales como: Inversiones, operaciones de derivados, cartera de crédito y cuentas por cobrar.

3.6.1 Activos Financieros de Inversión

Las inversiones son clasificadas de acuerdo con lo indicado por el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia respecto a: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta. Findeter en el desarrollo de su modelo de negocio orientado por los lineamientos definidos en la Junta Directiva, tiene como finalidad negociar inversiones con el fin de optimizar el manejo y administración de los recursos financieros de Findeter, que no son utilizados transitoriamente en las operaciones de crédito.

Para las inversiones que se valoran a precios de mercado, la entidad las valora utilizando la información que suministra el proveedor de precios “PRECIA S.A.”. El proveedor suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan, según lo dispuesto en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia; los diferentes tipos de inversión de acuerdo con el modelo de negocio definido por la Junta Directiva de Findeter:

Negociables		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Portafolio para gestionar inversiones de renta fija y renta variable diferentes de acciones con el propósito principal de obtener utilidades, producto de las variaciones en el valor de mercado de diferentes instrumentos y en actividades de compra y venta de títulos. Se da lugar a compras y ventas activas.	Las inversiones representadas en valores o títulos de deuda se valoran con base en el precio determinado por el proveedor de precios de valoración. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. Este procedimiento se realiza diariamente. Las participaciones en fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, entre otros, y los valores emitidos en desarrollo de procesos de titularización se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración, A menos que se encuentren listados en bolsas de valores que marquen precio en el mercado secundario, se deben valorar de acuerdo con este precio.	La contabilización de estas inversiones se realiza en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de supervisión. La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del periodo. Este procedimiento se realiza diariamente.

Para mantener hasta su vencimiento		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Títulos respecto de los cuales la entidad tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención, teniendo en cuenta que la estructura de instrumentos financieros elegibles para este portafolio implica únicamente pagos de principal e intereses.	En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días. Este procedimiento se realiza diariamente. Para las inversiones de renta fija a tasa variable, la Tasa Interna de Retorno se recalcula cada vez que cambie el valor del indicador facial. En el caso de los valores que incorporen opción de prepago la Tasa Interna de Retorno se recalcula cada vez que cambien los flujos futuros y las fechas de pago.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado". La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión Este procedimiento se realiza diariamente.

Disponibles para la venta – Títulos de deuda		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Valores o títulos y, en general cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento. De acuerdo con el modelo de negocio, en este portafolio se gestionan inversiones de renta fija con el objetivo principal de obtener flujos contractuales y realizar ventas cuando las circunstancias lo requieran, para mantener una combinación óptima de rentabilidad, liquidez y cobertura que proporcione un soporte de rentabilidad relevante.	Las inversiones representadas en valores o títulos de deuda se valoran con base en el precio determinado por el proveedor de precios de valoración. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. Este procedimiento se realiza diariamente.	La contabilización de estas inversiones se efectúa en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI". La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de resultados. La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado se registra en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI).

Disponibles para la venta – instrumentos de patrimonio		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Valores o títulos y, en general cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento. Principalmente títulos participativos.	las inversiones en instrumentos de patrimonio se valoran por el método de participación patrimonial	se contabiliza en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas No Realizadas (ORI), con cargo o abono a la inversión.

Deterioro o Pérdidas por Calificación de Riesgo de Emisor

El precio de las inversiones negociables o disponibles para la venta, para la cuales no exista, para el día de valoración, precios justos de intercambio y el precio de las inversiones clasificadas como inversiones para mantener hasta el vencimiento, así como también los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial, son ajustados en cada fecha de valoración con fundamento en la calificación de riesgo crediticio, de conformidad con los siguientes criterios:

- La calificación del emisor y/o del título de que se trate cuando quiera que ésta exista.

- La evidencia objetiva de que se ha incurrido o se podría incurrir en una pérdida por deterioro del valor en estos activos. Este criterio es aplicable incluso para registrar un deterioro mayor del que resulta tomando simplemente la calificación del emisor y/o del título, si así se requiere con base en la evidencia.

El importe de la pérdida por deterioro se reconoce siempre en el resultado del período, con independencia de que la respectiva inversión tenga registrado algún monto en Otros Resultados Integrales (ORI), excepto los títulos y/o valores de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFÍN.

Títulos y/o Valores de Emisiones o Emisores no Calificados

Los valores o títulos que no cuentan con una calificación externa o que sean emitidos por entidades que no se encuentren calificadas se calificarán así:

Categoría / Riesgo	Características	Provisiones
A - Normal	Cumplen con los términos pactados en el valor o título y cuentan con una adecuada capacidad de pago de capital e intereses.	No procede.
B - Aceptable	Corresponde a emisiones que presentan factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de seguir cumpliendo adecuadamente con el servicio de la deuda. Así mismo, los estados financieros y demás información disponible del emisor presentan debilidades que pueden afectar su situación financiera.	Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración. En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (costo menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) del costo de adquisición.
C - Apreciable	Corresponde a emisiones que presentan alta o media probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses. De igual forma, sus estados financieros y demás información disponible muestran deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.	Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración. En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (costo menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) del costo de adquisición.
D -Significativo	Corresponde a aquellas emisiones que presentan incumplimiento en los términos pactados en el título, así como sus estados financieros y demás información disponible presentan	Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

Categoría / Riesgo	Características	Provisiones
	deficiencias acentuadas en su situación financiera.	En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (costo menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) del costo de adquisición.
E - Incobrable	Inversiones que de acuerdo con estados financieros y demás información disponible del emisor, se estima que la inversión es incobrable.	El valor de estas inversiones se provisiona en su totalidad.

Títulos y/o Valores de Emisiones o Emisores que Cuenten con Calificaciones Externas

Los valores o títulos de deuda que cuenten con una o varias calificaciones y los valores o títulos de deuda que se encuentren calificados por calificadoras externas reconocidas por la Superintendencia Financiera de Colombia no pueden estar contabilizadas por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de la valoración:

Clasificación largo plazo	Valor máximo %	Calificación corto plazo	Valor máximo %
BB+, BB, BB-	Noventa (90)	3	Noventa (90)
B+, B, B-	Setenta (70)	4	Cincuenta (50)
CCC	Cincuenta (50)	5 y 6	Cero (0)
DD, EE	Cero (0)	5 y 6	Cero (0)

Para efecto de la estimación de las provisiones sobre depósitos a término, se toma la calificación del respectivo emisor.

En todo caso, si las provisiones sobre las inversiones clasificadas como para mantener hasta el vencimiento, respecto de las cuales se pueda establecer un valor razonable, resultan mayores a las estimadas la provisión corresponderá a la diferencia entre el valor registrado de la inversión y el valor razonable, cuando éste es inferior.

En el evento en que la inversión o el emisor cuente con calificaciones de más de una sociedad calificadora, se tiene en cuenta la calificación más baja, si fueron expedidas dentro de los últimos tres (3) meses, o la más reciente cuando exista un lapso superior a dicho período entre una y otra calificación.

3.6.2 Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados

Un derivado es un instrumento financiero cuyo valor cambia en el tiempo en respuesta a los cambios en una variable denominada subyacente (una tasa de interés especificada, el precio de un instrumento financiero, el de una materia prima cotizada, una tasa de cambio de la moneda extranjera, etc.), no requiere una inversión inicial neta o requiere una inversión inferior a la que se requeriría para otro tipo de contratos en relación con el activo subyacente y se liquida en una fecha futura.

En el desarrollo de sus operaciones, Findeter transa en el mercado instrumentos financieros derivados con fines de negociación como contratos forward.

Todos los derivados son registrados en el momento inicial por su valor razonable. Cambios posteriores en el valor razonable son ajustados con cargo o abono a resultados.

3.7 Cartera de Crédito

Para el tratamiento contable de la cartera de crédito se aplican las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia establecidas en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera "CBCF" y sus anexos.

Los préstamos se miden inicialmente por su valor de desembolso, y posteriormente al costo menos los flujos de pagos que disminuyen su saldo.

3.7.1 Tipos de Cartera

La cartera en Findeter se clasifica en las siguientes modalidades:

- **Comercial.** Son aquellos créditos otorgados a personas jurídicas para el desarrollo de actividades económicas organizadas. En Findeter en esta modalidad se incluyen los siguientes tipos de créditos:

    - **Operaciones de Redescuento:** Se origina en las operaciones de crédito que intermedian las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, Igualmente con la creación de la Línea de Vivienda de Interés Social VIS, se autorizaron otros intermediarios como son: Cajas de Compensación Familiar, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Fondos de empleados.

    - **Crédito Directo**: Se origina en las operaciones autorizadas a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. **–** Findeter por medio de los Decretos Presidenciales Números 468 del 23 de marzo de 2020 y 581 del 15 de abril de 2020, las cuales se refieren a: otorgar créditos directos con tasa compensada y/o créditos sindicados con entidades de derecho internacional público, dirigidos a Municipios, Distritos y Departamentos. Adicionalmente con la expedición de la ley 2299 de 2023 se autorizó a la financiera a generar operaciones de Crédito Directo con Empresas Distribuidoras y comercializadoras de Energía Eléctrica.

    - **Primer Piso**: Este tipo de cartera tiene lugar cuando Findeter recibe como pago la cartera Redescontada del establecimiento de Crédito en liquidación y actúa como banco de primer piso.

- **Vivienda:** Corresponde a los créditos otorgados a empleados, independientemente de su monto, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o la construcción de vivienda individual, con tasas especiales, según convención colectiva. En Findeter esta cartera se clasifica en:

    - **Cartera de Vivienda Empleados:** Corresponde a los créditos de vivienda otorgados a los trabajadores de Findeter conforme a los beneficios acordados en la convención colectiva.

    - **Cartera de Vivienda Ex empleados:** Corresponde a los créditos de vivienda que en su momento fueron otorgados a empleados de Findeter, los cuáles al finalizar su vinculación con la entidad pasan a formar parte de este esquema de cartera. Findeter no tiene políticas de asignación de créditos para Exempleados.

- **Consumo**: Corresponde a los créditos que independientemente de su monto, son otorgados a empleados para financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, con tasas especiales, según convención colectiva. En Findeter esta cartera se divide en:

    - **Cartera de Consumo Empleados**: Corresponde a los créditos de consumo otorgados a los trabajadores de Findeter conforme a los beneficios acordados en la convención colectiva.

- **Cartera de Consumo Ex empleados:** Corresponde a los créditos de consumo que en su momento fueron otorgados a empleados de Findeter, los cuáles al finalizar su vinculación con la entidad pasan a formar parte de este esquema de cartera. Findeter no tiene políticas de otorgamiento de créditos para Exempleados.

3.7.2 Gestión de Riesgo Crediticio

Findeter, conforme a lo establecido e indicado en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, implementó la Gestión del Riesgo de Crédito (GRC) que se compone de políticas, procesos de administración del riesgo crediticio, metodologías internas y modelos de referencia para la estimación o cuantificación de pérdidas esperadas, sistema de provisiones para cubrir el riesgo de crédito y procesos de control interno.

Findeter evalúa permanentemente el riesgo incorporado en sus activos crediticios, este análisis depende del tipo de cartera.

- Para la cartera de Redescuento este análisis comienza previo a la vinculación de un nuevo intermediario, una vez vinculado se realiza seguimiento periódico de acuerdo con el tipo de intermediario; si es un establecimiento de crédito se hace mensual y para los demás intermediarios se hace trimestral. Se realizan controles a cada operación previo a la aprobación, seguimiento periódico a las operaciones, también se incluye los casos donde pueden existir reestructuraciones.

- Para la cartera de crédito directo el análisis comienza desde el conocimiento del cliente, el análisis de riesgo en la etapa de inicio del crédito y posteriormente se realiza seguimiento semestral a los deudores de esta cartera, basado en un análisis de la evolución de las principales cifras financieras, su capacidad de pago, análisis de las garantías entregadas por el beneficiario al momento del otorgamiento del crédito y el comportamiento de pago de este.

- En el caso de la cartera de empleados el seguimiento está dado a la recuperación realizada por descuento de nómina y a la relación laboral con la Financiera, la cual históricamente refleja una gran estabilidad. Una vez se termina la relación laboral y pasa a ser exempleado (consumo y vivienda) el seguimiento comienza desde la desvinculación del empleado y se realiza en forma mensual basado en el comportamiento de pago del deudor.

3.7.3 Calificación del Riesgo Crediticio

Las carteras de Findeter se clasifican y califican en las siguientes categorías de riesgo teniendo en cuenta las disposiciones normativas del capítulo XXXI de la Circular Externa Básica Contable y Financiera 100, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia:

- **Cartera Comercial de Redescuento (según el anexo 3 del capítulo XXXI)**

Categoría	Descripción
A1	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una situación financiera sólida, estable y suficiente para atender de manera permanente y oportuna sus obligaciones. Es poco probable que la solidez financiera se vea afectada de manera adversa por eventos económicos y financieros.
A2	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una situación financiera estable y suficiente para atender de manera permanente y oportuna sus obligaciones; sin embargo, existen debilidades potenciales que pueden comprometer la solidez financiera de la contraparte y por tanto su capacidad de responder con sus obligaciones. Es probable que el deterioro en el ambiente económico y financiero, afecten la capacidad para atender sus obligaciones.
A3	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una situación financiera aceptable. Existen factores que puedan comprometer de manera apreciable la solidez financiera de la contraparte y por tanto su capacidad de responder con las obligaciones. Es vulnerable al deterioro en el ambiente económico y financiero.
A4	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una alta posibilidad de incumplimiento de las obligaciones de la contraparte. Es altamente vulnerable al deterioro en el ambiente económico y financiero.
A5	La contraparte incumplió en el pago de la obligación.

- **Cartera comercial directa, primer piso y cartera de consumo ex empleados (según al anexo 1 del Capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia)**

Categoría	Cartera comercial (directa y primer piso)	Cartera consumo (exempleados)
AA	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención excelente. Los estados financieros de los deudores o los flujos de caja del proyecto, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago optima, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos. Los créditos ya otorgados que no presenten mora superior a 29 días en sus obligaciones contractuales, esto es entre 0 y 29 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención excelente. El análisis de riesgo sobre el deudor refleja una capacidad de pago óptima y un comportamiento crediticio excelente que garantiza el recaudo de la obligación en los términos convenidos.

Categoría	Cartera comercial (directa y primer piso)	Cartera consumo (exempleados)
A	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención apropiadas. Los estados financieros de los deudores o los flujos de caja del proyecto, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago adecuada, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos. Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 30 días e inferior a 60 días en sus obligaciones contractuales, esto es entre 30 y 59 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención adecuada. El análisis de riesgo sobre el deudor refleja una capacidad de pago apropiada y un comportamiento crediticio adecuado que permite inferir estabilidad en el recaudo de la obligación en los términos convenidos.
BB	Los créditos calificados en esta categoría están atendidos y protegidos en forma aceptable, pero existen debilidades que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, la capacidad de pago del deudor o los flujos de caja del proyecto, en forma tal que, de no ser corregidas oportunamente, llegarían a afectar el normal recaudo del crédito o contrato. Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 60 días e inferior a 90 días en sus obligaciones contractuales, esto es entre 60 y 89 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención aceptable. El análisis de riesgo sobre el deudor muestra debilidades en su capacidad de pago y comportamiento crediticio que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
B	Se califican en esta categoría los créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago del deudor o en los flujos de caja del proyecto, que comprometen el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos. Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 90 días e inferior a 120 días en sus obligaciones contractuales, es decir entre 90 y 119 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención deficiente. El análisis de riesgo sobre el deudor muestra insuficiencias en la capacidad de pago y un comportamiento crediticio deficiente, afectando el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
CC	Se califican en esta categoría los créditos o contratos que presentan graves insuficiencias en la capacidad de pago del deudor o en los flujos de caja del proyecto, que comprometan significativamente el recaudo de la obligación en los términos convenidos.	Los créditos calificados en esta categoría presentan graves insuficiencias en la capacidad de pago del deudor y en su comportamiento crediticio, afectando significativamente

	Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 120 días e inferior a 150 días en sus obligaciones contractuales, es decir entre 120 y 149 días en mora.	el recaudo de la obligación en los términos requeridos.
Incumplimiento	Las condiciones objetivas mínimas para que el crédito sea calificado en esta categoría son los eventos descritos en el numeral 1.3.3.1 de la Circular Básica Contable y Financiera.	Las condiciones objetivas mínimas para que el crédito sea calificado en esta categoría son los eventos descritos en el numeral 1.3.3.1 de la Circular Básica Contable y Financiera.

No obstante Findeter la entidad debe otorgar una calificación de mayor riesgo a los deudores que, independientemente de que se ajusten a las definiciones señaladas en las categorías anteriores, presenten mayor riesgo por otros factores.

- **Cartera de Vivienda (Empleados y exempleados) y de Consumo Empleados (Según Anexo 2, del Capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia)**

Categoría	Riesgo	Descripción
A	Normal	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención apropiadas. Los estados financieros de los deudores, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago adecuada, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos.
B	Aceptable	Los créditos calificados en esta categoría están aceptablemente atendidas y protegidos, pero existen debilidades que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, la capacidad de pago del deudor, en forma tal que, de no ser corregidas oportunamente, llegarían a afectar el normal recaudo del crédito o contrato.
C	Deficiente con riesgo aceptable	Créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago de la contraparte o en los flujos de caja del proyecto, que comprometen el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
D	Difícil cobro con riesgo significativo	Crédito de difícil cobro, con riesgo SIGNIFICATIVO. Créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago de la contraparte o en los flujos de caja del proyecto, que comprometen significativamente el recaudo de la obligación en los términos convenidos.
E	Irrecuperable	Es aquel que se estima incobrable.

Las carteras de vivienda y consumo empleados se encuentran calificadas en categoría A o riesgo normal.

Homologación de Calificaciones

En virtud de lo establecido en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para efectos de homologar las calificaciones de riesgo de la cartera comercial (redescuento y crédito directo) y la de consumo de ex empleados de los modelos a la calificación que debe ser reportada en los estados Financieros, Findeter aplica la siguiente tabla:

Categoría de Reporte			
Categoría Agrupada (EEFF)	**Comercial-Redescuento**	**Comercial-Directa**	**Consumo-Exempleados**
A	A1	AA	AA
	A2		
	A3		A con mora entre 0-30 días
	A4		
B		A	A con mora mayor a 30 días
		BB	BB
C		B	B
		CC	CC
D	A5	D	D
E		E	E

Procesos de Modificación y Reestructuración

Para que un crédito pueda ser considerado para realizarle una modificación (créditos que durante los últimos 6 meses no hayan alcanzado una mora mayor a 60 días para consumo; y 90 días para comercial y vivienda) o reestructuración (aquellos cambios en las condiciones originales para permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real deterioro de su capacidad de pago y que no se considerada una modificación) debe cumplir con todos los requisitos establecidos en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera "CBCF" . Este proceso comienza con la solicitud expresa de modificación de las condiciones financieras del crédito, posteriormente la Dirección de Cartera realiza un análisis de la capacidad de pago del deudor que es presentado ante Comité de Crédito Administrativo, el cuál decide si modifica o no las condiciones iniciales del crédito. La clasificación y registro contable es el determinado por la Circular Básica Contable y Financiera.

Castigos de Cartera

Son susceptibles de castigo las obligaciones que a juicio de la Administración se consideren irrecuperables o de remota recuperación y que se encuentren ciento por ciento (100%) provisionadas, luego de haber agotado todos los medios de cobro posibles, de conformidad con los conceptos por la dirección Jurídica de Findeter.

El castigo no libera a Findeter de las responsabilidades originadas por la aprobación y administración del crédito, ni los exime de la obligación de continuar las gestiones de cobro para lograr el recaudo.

La Junta Directiva es el único organismo competente para aprobar el castigo de operaciones, por recomendación del Comité de Crédito Administrativo.

3.7.4 Deterioro

Deterioro Individual

Conforme a lo establecido en el capítulo XXXI de la circular externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia Las metodologías de cálculo de provisiones responden a la filosofía de pérdidas esperadas e incorporan parámetros de probabilidad de incumplimiento y pérdidas dado el incumplimiento; en función de la calificación crediticia determinada por Findeter.

En virtud de lo anterior, Findeter, para cubrir el riesgo de crédito cuenta con un sistema de provisiones el cual, dependiendo del tipo de cartera, se encuentra descrito en los anexos 1, 2 y 3 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera, y es aplicado de la siguiente manera:

- Para la cartera de Redescuento se aplican las instrucciones dadas en el anexo 3 (Modelo para las entidades con operaciones de redescuento). Las metodologías implementadas para la clasificación de riesgo de los diferentes tipos de intermediarios se fundamentan en:

    - Análisis financiero y probabilidad de deterioro: Evaluación matemática y estadística de los estados financieros de los intermediarios.

    - Aspectos cualitativos, y visitas in situ: El objetivo de este componente es realizar un análisis cualitativo a una serie de información enviada por el intermediario, con la cual se pretende profundizar en el conocimiento del cliente y tener un mayor conocimiento sobre su modelo de negocio y estrategia, marco de gobierno corporativo etc.

- Para la cartera de consumo asociada a exempleados, se utiliza el modelo expuesto en el anexo 1 (Modelo de Referencia para de consumo)

- Para la cartera de Crédito Directa y primer piso, se aplica el Modelo de Referencia Cartera Comercial, expuesto en el anexo 1 del capítulo XXXI de la CBCF.

- Para la cartera de vivienda asociada a exempleados se aplican las instrucciones dadas en el anexo 2 (Modelo determinístico para el cálculo del deterioro); para las carteras de consumo y vivienda asociadas a empleados, también se aplica el mismo anexo.

Provisión General

En virtud de lo establecido en el capítulo XXXI de la circular externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia Findeter constituirá una provisión general que corresponde al uno por ciento (1%) sobre el saldo de la cartera bruta, sobre los portafolios de empleados y vivienda de exempleados.

3.7.5 Política para Admisión y Manejo de Garantías

Conforme a lo establecido en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia las garantías que respaldan la operación son necesarias para calcular las pérdidas esperadas en el evento de no pago y, por consiguiente, para determinar el nivel de las provisiones.

El análisis de las garantías debe incluir las siguientes características:

- Idoneidad: Según definición legal.
- Legalidad: Documento debidamente perfeccionado que ofrezca respaldo jurídico que facilite la gestión del recaudo de las obligaciones otorgadas.

- Valor: Establecido con base en criterios técnicos y objetivos.
- Posibilidad de realización: Posibilidad razonablemente adecuada para hacer efectivas las garantías.

Cartera de Redescuento

Para la cartera de redescuento Findeter tiene políticas acerca de las garantías que se deben constituir, que dependen del tipo de operación, del tipo de Intermediario y del destino final de los recursos.

En ese sentido, para los redescuentos de crédito se exige el original del pagaré del beneficiario del crédito debidamente diligenciado o pagaré en blanco con carta de instrucciones, debidamente endosado por el intermediario a la orden de Findeter.

Por otra parte, para los redescuentos de leasing se exige cesión de cánones de arrendamiento del contrato leasing o endoso del pagaré del locatario o pagaré del locatario endosado a la orden o a favor de Findeter por el intermediario financiero.

Para la cartera de Crédito Directa las garantías son aquellas que cumplan con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, y las Circulares Básica Contable y Financiera y Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como las definidas por el Gobierno Nacional en los Decretos 517, 528, 581, 798 y 819 de 2020 para el evento de operaciones de crédito con Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios.

En el caso de los créditos recibidos de un banco de primer piso intervenido, las garantías son aquellas que el intermediario financiero haya exigido al beneficiario del crédito, al momento de entregar el crédito a Findeter estas son cedidas a su favor.

Cartera de Crédito Directo

- Para las Entidades Territoriales se exige la pignoración de las rentas mínimo por el 130% del servicio anual de la deuda incluido capital e intereses, durante la vigencia del crédito.

- Para las Distribuidoras y Comercializadoras de Energía Eléctrica generalmente se exige la pignoración de las rentas o ingresos y cartas de crédito stand by que como mínimo cubrieran el 130% del servicio anual de la deuda incluido capital e intereses, durante la vigencia del crédito, en el seguimiento y recuperación de esta cartera se valida el cumplimiento de esta política.

- Para las personas prestadoras de servicios públicos domiciliarios se exigió la pignoración de las rentas o ingresos y cartas de crédito stand by que como mínimo cubrieran el 130% del servicio anual de la deuda incluido capital e intereses, durante la vigencia del crédito, esa línea no está abierta para nuevos desembolsos, sin embargo, en el seguimiento y recuperación de esta cartera se valida el cumplimiento de esta política.

Cartera Empleados y Exempleados

Para los créditos de vivienda se exige como garantía hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de Findeter.

Para los créditos de consumo se puede exigir codeudor, pignoración de vehículo y/o hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de Findeter.

3.8 Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Registra los valores pendientes de cobro tales como las comisiones y honorarios por servicios prestados, así como las sumas resultantes originadas en venta de bienes y servicios, arrendamientos, anticipos de contratos y proveedores. Igualmente, registra adelantos de dinero a empleados de los cuales se espera rendición y legalización de cuentas en breve término, y demás sumas por cobrar devengadas por cualquier otro concepto.

Estas cuentas están constituidas principalmente, por los valores causados por concepto de asistencia técnica que presta Findeter, siendo sus principales clientes, los Ministerios y Entidades Territoriales.

Se reconocen inicialmente por el importe de la transacción y posteriormente se seguirán midiendo por su importe menos las perdidas por deterioro.

En relación con la periodicidad para la recuperación de las cuentas por cobrar, en especial las de asistencia técnica, estas, no se pueden delimitar a un periodo determinado, si tenemos en cuenta que depende de los tramites de legalización por los servicios prestados, que son variados dependiendo del Ministerio, entidades territoriales o instituciones, con la cual se encuentre suscrito el contrato, quienes en ultima son los autorizados para su cancelación.

Para efecto de la constitución de estas cuentas y en especial de asistencia técnica, se cuenta con las políticas y técnicas contables, para el cálculo y reconocimiento de los ingresos, por efecto de la labor de desempeño cumplido, en cumplimiento a lo establecido en la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

Deterioro de Otras Cuentas por Cobrar

Teniendo en cuenta que la NIIF 9 – "Instrumentos Financieros", contempla que para las cuentas por cobrar comerciales que estén dentro del alcancé de la NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, y no contenga un componente financiero significativo, se aplicara el modelo de deterioro simplificado.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

La NIIF 9 – Instrumentos Financieros, establece las siguientes alternativas para efectos de medir siempre la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales, activos de los contratos.

a. un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles;
b. el valor temporal del dinero;
c. la información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Para dar cumplimiento con la NIIF 9– Instrumentos Financieros, en referencia al modelo simplificado de deterioro, Findeter evaluó las condiciones de los contratos de asistencia técnica suscritos, la calidad de las contrapartes, tales como (Ministerios de Vivienda Ciudad y Territorio, Ministerio de Educación, Departamento administrativo de la Presidencia de la República, Cormagdalena, Ministerio del Interior, Secretarias de Distritales de Bogotá, Entre otras), el respaldo institucional de las mismas y dado que no existen indicios ni estadísticas que indiquen que estas entidades han presentado incumplimientos de

carácter crediticio, se estableció que no se debía contemplar pérdidas esperadas por riesgo de crédito, hasta tanto no exista información relevante adicional que permita pronosticar condiciones futuras que conlleven a un incumplimiento de las contrapartes.

De otra parte y teniendo en cuenta la estacionalidad de las cuentas por cobrar, de asistencia técnica que registra Findeter, originadas en el desarrollo de la labor contratada y su posterior legalización de cobro, se estableció como política de reconocimiento del posible deterioro, la pérdida del poder adquisitivo, Valor temporal del dinero.

En tal sentido, se aplicará para el reconocimiento y actualización del cálculo del deterioro, para las otras cuentas por cobrar, la siguiente formula:

Deterioro = Valor de Registro Inicial X (Índice Final de precios al consumidor/Índice Inicial de precios al consumidor) - Valor de Registro Inicial.

*Suministrado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE)

3.9 Propiedades de Inversión

Son definidas como aquellos terrenos o edificios considerados en su totalidad o en parte, que tiene dispuesto Findeter para obtener rentas, valorización del activo o ambos, en lugar de su uso para fines propios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a su valor razonable, el cual incluye:

a. Su precio de compra, incluyendo los costos de importación y de impuestos no descontables, después de deducir los descuentos comerciales.

b. Cualquier costo directamente atribuible para traer el activo a la locación y condiciones necesarias para su correcta y adecuada operación.

El reconocimiento del costo cesará cuando el elemento se encuentra en la locación y condiciones necesarias para su operación.

Las propiedades de inversión en Findeter son medidas posteriormente al valor razonable con cambios en resultados. El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos independientes usando avalúos técnicos.

Findeter tiene plenamente identificada que propiedad ha sido dispuesta para catalogarla como propiedad de inversión, la cual está destinada a plena generación de rentas.

Findeter efectúa la medición de las propiedades de inversión, en cada cierre anual, proceso adelantado por una firma experta, que evalúa los requerimientos de la NIIF 13 y determina el valor razonable de las mismas.

Para efectos de la medición del valor razonable de la propiedad de Inversión se determina en un nivel de jerarquía 2, Los datos observables fueron los siguientes:

a. Localización del edificio en un sector de actividad económica múltiple y muy cerca o próxima a vías importantes.

b. Las condiciones de reconocimiento, fachada y visualización de que goza el edificio donde se ubican la oficina, Las características del edificio, en cuanto a su equipamiento, infraestructura y dotación de servicios.

c. La calidad de los acabados de la oficina y de las adecuaciones internas, las normas urbanas y usos del suelo aplicables.

d. El mercado de inmuebles de similares características en el sector, la vida útil remanente asignada al inmueble y el valor razonable calculado corresponde al valor comercial del inmueble

3.10 Propiedades y Equipo

Las propiedades y equipo incluyen los activos, en propiedad, que Findeter mantiene para su uso actual o futuro y que espera utilizar durante más de un ejercicio.

Se registran por su costo de adquisición, menos su correspondiente depreciación acumulada y, si procede, el deterioro de valor que se presenta cuando el importe recuperable del activo es inferior al valor registrado en sus libros.

Las propiedades y equipo se miden inicialmente a su costo, el cual incluye:

a. Su precio de compra, incluyendo los costos de importación y de impuestos no descontables, después de deducir los descuentos comerciales.

b. Cualquier costo directamente atribuible para traer el activo a la locación y condiciones necesarias para su correcta y adecuada operación.

c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

d. Los costos por préstamos que se relacionan con un activo apto, que es aquel que requiere, necesariamente, de un periodo sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, son capitalizados y, en los demás casos, se reconocen en los resultados del período. en concordancia con los costos de financiación.

La depreciación se calcula, aplicando el método de línea recta, sobre el costo de adquisición de los activos, menos su valor residual, para el caso de los activos medidos al costo revaluado, estos se ajustan eliminando la depreciación acumulada y registrando el activo por su valor razonable; entendiéndose que los terrenos sobre los que se construyan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación. La depreciación se registra con cargo a resultados y se calcula con base en las siguientes vidas útiles:

Tipo de activo	Vida útil (años)
Edificios	100
Muebles y Enseres	6
Equipos de cómputo	3
Vehículo	3

La vida útil y valor residual de estos activos se basa en evaluaciones independientes, principalmente para edificios, o en conceptos de otro personal especializado y se revisan de acuerdo con la política contable establecida por Findeter.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida “Gastos de Mantenimiento”.

Findeter mide posteriormente sus activos propiedad y equipo dependiendo el tipo de activo; para efectos de los muebles y enseres y equipo informático, se determinó que serán medidos al costo, para lo referente a los terrenos y edificios, serán medidos mediante el modelo reevaluado menos pérdidas por deterioro y depreciaciones calculadas. En Findeter una vez determinado el costo revaluado de los inmuebles los depreciara de acuerdo con las nuevas vidas útiles estimadas.

Findeter efectúa la revaluación de sus edificios y terrenos cada dos años, proceso adelantado por una firma experta, que evalúa los requerimientos de la NIIF 13 y determina los valores razonables de los mismos, de acuerdo con las variables indicadas en la nota 13, de estas notas a los estados financieros.

Baja en Cuenta de Activos Fijos

El valor en libros, incluido el valor residual de un activo de propiedad y equipo es dado de baja cuando no se esperan más beneficios económicos futuros asociados, se determina la obsolescencia o por disposición de la administración, y las utilidades o pérdidas de la baja se reconocen en los resultados del periodo.

Deterioro de Elementos de Propiedades y Equipo

En cada cierre contable, Findeter analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de deterioro, Findeter analiza si efectivamente existe tal deterioro comparando el valor en libros del activo con su valor recuperable (como mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cuando el valor en libros exceda al valor recuperable, se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable, modificando los cargos futuros en concepto de depreciación, de acuerdo con su vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, Findeter estima el valor recuperable del activo y lo reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores, y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su depreciación. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubiera reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

3.11 Arrendamientos

Findeter evalúa al inicio de un contrato, si este es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, Findeter utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

Reconocimiento como arrendatario

Medición Inicial

Findeter reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y remover el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra.

Medición Posterior

El activo por derecho de uso después de la fecha de comienzo se mide aplicando el modelo del costo, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento, se deprecia posteriormente utilizando

el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento, por lo menos una vez al año.

Findeter mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. En Findeter para efectos de descontar los pagos de los cánones no cancelados por arrendamiento, se utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario, la cual corresponderá a la tasa de leasing para inmuebles, toda vez que sería la tasa que reflejaría la operación en el mercado.

$$VA = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

VA = Valor Presente o Actual
VF = Valor Futuro
i = Tasa de Interés efectiva periódica
n = Número de periodos

Frente a las obligaciones contractuales se han de tener en cuenta que los cánones de arrendamiento se deberán actualizar con los incrementos anuales fijados para cada uno de éstos.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

Findeter ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos, para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de Cómputo, definidos como activos cuyo monto no supere el 1% del total de los activos fijos de Findeter, considerados de manera individual. En tal sentido Findeter reconoce los pagos de asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Reconocimiento como Arrendador

Findeter clasifica como un arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente, y reconocerá con cargo a resultados los ingresos derivados del mismo, durante la vida del arrendamiento.

3.12 Activos Intangibles

Los activos intangibles de Findeter se miden inicial y posteriormente al costo y se reconocerá sólo si cumple lo siguiente:

- Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad;
- El costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Vida útil de activos intangibles

La evaluación de la vida útil se realiza teniendo en cuenta los siguientes factores:

- El uso esperado del activo.
- Los ciclos típicos de vida del activo.
- La incidencia de la obsolescencia técnica, tecnológica, comercial.
- La estabilidad de la industria, o sector, y los cambios en la demanda de mercado del producto.
- Las actuaciones esperadas de los competidores o potenciales competidores.
- El nivel de los desembolsos por mantenimiento necesarios para conseguir los beneficios esperados del activo.
- Si la vida útil del software depende de las vidas útiles de otros activos.

Deterioro

Al cierre del ejercicio contable, Findeter analiza si existen indicios, tanto externos como internos, y para estos casos, se sigue la política contable de propiedades y equipo, para determinar si aplica el reconocimiento de alguna pérdida por deterioro. Cualquier pérdida por deterioro o reversiones posteriores se reconoce en los resultados del ejercicio.

3.13 Otros Activos

Se reconocen como otros activos el valor de los gastos anticipados tales como seguros, en los que incurre la Entidad en el desarrollo de su actividad con el fin de recibir en el futuro servicios. La amortización de los gastos anticipados se efectúa durante el período en que se reciben los servicios o se causen los gastos.

Al finalizar el periodo de amortización, si quedan valores residuales por efecto de aproximaciones, estos se deberán ajustar en el último periodo.

3.14 Garantías Financieras

Findeter emitió una garantía Financiera a favor de los Intermediarios que participan en la operación de sustitución de deuda que dio origen al FIDEICOMISO FINDETER CRÉDITOS ET – AGUA, estimando las pérdidas asociadas a la misma a partir de la información financiera publicada por la Contaduría General de la Nación, de los municipios beneficiarios de los créditos, adicionalmente se analizaron las series históricas de asignación del Sistema General de Participaciones publicadas por el Departamento Nacional de Planeación y series históricas de variaciones del IPC. Las pérdidas se asocian a los eventos de incumplimiento los cuales se originan en virtud de que uno o varios municipios que participan en el esquema no paguen total o parcialmente el servicio de la deuda al Fideicomiso (por diferentes factores de riesgo) y en consecuencia Findeter deba responder por esas diferencias.

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.

Esta metodología define una pérdida esperada de manera agregada, el monto máximo de cobertura es de $70.000.000, que garantiza el valor de los flujos que recibirán los intermediarios financieros durante la vigencia de los créditos.

El cálculo de estas reservas es efectuado por parte de los profesionales de la Vicepresidencia de Riesgos de Findeter quienes, de acuerdo con los modelos formulados, actualizan el cálculo las mismas cada semestre, la cual es remitida para su reconocimiento.

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 retro-garantizados por Findeter. Para los productos VIS se estimó una pérdida esperada del 5,71% para un horizonte de 8,5 años. Este horizonte es el máximo tiempo posible en el que un crédito puede contar con la garantía, considerando que el mandato garantiza los créditos durante los 7 primeros años y que se puede hacer la reclamación de una garantía que tenga máximo 18 meses de mora.

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

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

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

La reserva técnica de las garantías del Fondo Nacional de Garantías es realizada por el equipo de Riesgos del Fondo de acuerdo con la metodología descrita, la cual es remitida al cierre de cada mes para ser reconocida por Findeter.

Las garantías financieras se reconocen inicial y posteriormente al valor razonable.

3.15 Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual de Findeter para recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad o persona.

Los pasivos financieros se reconocen y se miden al costo amortizado, siempre que correspondan a las actividades típicas de captación de fondos de las entidades financieras; excepto por los derivados que se miden al valor razonable con cambios en resultados, sobre la base de la sustentación disponible sobre el cumplimiento de los requerimientos aplicables del capítulo XVIII de la Circular Básica contable y financiera 100 de 1995.

El costo amortizado de un pasivo financiero es el importe de su reconocimiento inicial, que comprende el valor razonable de la contraprestación, menos los costos de directamente atribuibles a la compra, emisión o disposición del pasivo financiero, menos los pagos de la principal, más o menos el devengo o pago de los intereses.

Los pasivos financieros están representados por, certificados de depósito a término, títulos de inversión en circulación, bonos moneda legal y obligaciones financieras extranjeras, los cuales se determinan con base en el valor nominal de la obligación.

Para los bonos en moneda extranjera, se reconocen como una deducción del pasivo, los costos de transacción asociados a la obtención de estos, recalculándose la tasa de interés efectiva, con base en la cual se reconocen los gastos financieros correspondientes en los resultados del período.

Los pasivos financieros que ha registrado Findeter no presentan reclasificaciones en su valoración y reconocimiento. En los estados financieros se presentan las partidas por ingresos y gastos netos por intereses y comisiones derivados de las operaciones de estos.

Para el caso de las estimaciones de los riesgos de liquidez, mercado y la descripción de la gestión de estos, remitirse a la Nota 34.

3.16 Beneficios a Empleados

Findeter otorga a sus empleados los siguientes beneficios, como contraprestación a cambio de los servicios prestados por los mismos:

Beneficios a Corto Plazo

Corresponde a los beneficios que Findeter espera cancelar antes de los doce meses siguientes al final del periodo sobre el que se informa. De acuerdo con las normas laborales colombianas y los acuerdos laborales en Findeter, dichos beneficios corresponden a las cesantías, intereses a las cesantías, vacaciones, primas de vacaciones, primas legales y extralegales, bonificaciones, auxilios, aportes a seguridad social y aportes parafiscales. Estos beneficios se miden al costo y se acumulan por el sistema de devengo con cargo a resultados.

Otros beneficios a Largo Plazo

Son todos los beneficios de largo plazo, que como producto de la convención colectiva disfrutan los empleados de Findeter, y que corresponden a: bonificación por pensión que corresponde a pago único al momento del retiro del empleado y las primas por quinquenios, son las canceladas cada vez que empleado, cumple 5 años de estar laborando en la Entidad.

Los pasivos por beneficios de empleados a largo plazo son determinados con base en la teoría de seguros para contingencias de vida. De acuerdo con esto, se establece que la probabilidad de un tiempo futuro de vida para una persona con características poblacionales determinadas se estima a partir de una tabla de vida con decesos anuales publicada para cada país o grupo de interés. En Colombia se emplean las tablas de la Resolución No. 1555 de 2010, y los cambios en el pasivo actuarial por cambios en los supuestos actuariales son registradas en el estado de resultados. Los resultados obtenidos de aplicar la metodología mencionada son finalmente ajustados con la unidad de crédito proyectada, la cual otorga un mayor valor a los beneficios proporcionalmente a la antigüedad del empleado. Estos valores son calculados de forma individual, es decir cada uno de los empleados beneficiarios cuentan con condiciones que los diferencian (antigüedad, género, edad y tiempo a la pensión, salario) y por lo tanto representan pasivos actuariales diferentes.

El reconocimiento de estos beneficios se efectúa basado en el cálculo que realizan los profesionales de la Vicepresidencia de Riesgos, el cual se actualiza cada semestre con los datos de los empleados vinculados en cada corte.

Se reconocen inicialmente por el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y posterior con la actualización del valor presente de las mismas.

3.17 Impuestos

Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el impuesto diferido. Se reconoce en el estado de resultados excepto en la parte que corresponde a partidas reconocidas en Otro Resultado Integral (ORI).

A continuación, se explica la política adoptada para cada uno de estos conceptos:

Impuesto Corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre la utilidad o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste relacionado con años anteriores. Se mide usando las tasas impositivas establecidas en el estatuto tributario al cierre del periodo que se informe. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

La Financiera evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación y, en caso necesario, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

La Financiera solo compensa los activos y pasivos por impuestos a las ganancias corrientes, si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto, o bien, realizar los activos y liquidar las deudas simultáneamente.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo, determinado sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales y el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros.

Los pasivos por impuesto diferidos son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto a las ganancias relacionadas con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar por concepto de impuesto a las ganancias debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación. Se entiende por diferencia temporaria la existente entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal.

Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Los pasivos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos, excepto que:
Surjan del reconocimiento inicial de la plusvalía o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y la fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;

- Correspondan a diferencias asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos sobre las que la Financiera tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Los activos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación, excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;

- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida en que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar ganancias fiscales futuras positivas para compensar las diferencias;

Los activos por impuestos diferidos que no cumplen con las condiciones anteriores no son reconocidos en el estado de situación financiera. La Financiera reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen con las condiciones para reconocer los activos por impuestos diferidos que previamente no habían sido reconocidos.

Las oportunidades de planificación fiscal, solo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuestos diferidos, si Financiera tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

Medición

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que apliquen en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa aprobada o que se encuentra a punto de aprobarse, y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Compañía (el Grupo) espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Financiera revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el importe en libros de los activos por impuestos diferidos, con el objeto de reducir dicho valor, en la medida en que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos y pasivos no monetarios de la sociedad se miden en términos de su moneda funcional. Si las pérdidas o ganancias fiscales se calculan en una moneda distinta, las variaciones por tasa de cambio dan lugar a diferencias temporarias y al reconocimiento de un pasivo o de un activo por impuestos diferidos y el efecto resultante se cargará o abonará a los resultados del período.

Compensación y clasificación

La Financiera solo compensa los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos, si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo, o bien, a diferentes sujetos pasivos que pretenden liquidar o realizar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto o realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espera liquidar o recuperar importes significativos de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el estado de situación financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Impuesto de Industria y Comercio

En aplicación del artículo 86 de la Ley 2010 de 2019, Findeter reconoce como gasto del ejercicio la totalidad del impuesto de industria y comercio causado en el año, el valor susceptible de imputarse como descuento tributario se trata como gasto no deducible en la determinación del impuesto sobre la renta del año. El descuento tributario aplicado disminuye el valor del gasto por impuesto sobre la renta corriente del periodo.

3.18 Provisiones y Contingencias

Procedimiento Destinación de Provisiones

Este se realiza con base en el reporte mensual de cada uno de los apoderados de Findeter, de los procesos que le han sido asignados. El informe contiene la calificación de las contingencias, la posibilidad de pérdida y la estimación de la provisión, de acuerdo con las Políticas Generales para Provisiones Judiciales establecidas por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, que incluyen la Resolución N°353 de 2016, y las normas NIC 37.

La calificación se hace de la siguiente manera:

a. Se determina la contingencia:
   - Probable, cuando la posibilidad de pérdida del caso en opinión de la Dirección Jurídica de Findeter o del abogado encargado, es superior al 50% y/o hay sentencia condenatoria contra Findeter en primera Instancia o segunda instancia.
   - Eventual: Cuando la posibilidad de pérdida del caso en opinión de la Dirección Jurídica de Findeter o del abogado encargado, es superior al 5% e inferior al 50%.
   - Remota: Cuando la posibilidad de pérdida del caso en opinión de la Dirección Jurídica de Findeter o del abogado encargado, es inferior al 5%.

b. Se califica la provisión, según la etapa procesal y estado en que se encuentre el proceso.
   - Se determina la probabilidad de pérdida de un proceso, así:
     - Alta: Más del 50%,
     - Media: Entre el 25% y el 50%,
     - Baja: Entre el 10% y el 25%.
     - Remoto: Menor del 10%.

     Teniendo en cuenta La Fortaleza de la Defensa (Razonabilidad y/o expectativa del demandante frente a los hechos y normas en que se fundamenta); Fortaleza Probatoria de la Defensa (Consistencia y solidez de los hechos frente a las pruebas que se aportan se practican para la defensa del proceso); Presencia de Riesgos Procesales y Extraprocesales (se relaciona con los siguientes eventos en la defensa del Estado:

     (i) Cambio de titular del despacho,

     (ii) Posición del juez de conocimiento,

     (iii) Arribo oportuno de las pruebas solicitadas,

     (iv) Número de instancias asociadas al proceso,

     (v) medidas de descongestión judicial; y el Nivel de Jurisprudencia (Antecedentes procesales similares en un proceso donde se obtuvieron fallos favorables).

     Si la probabilidad es menor al 50% se reconocerá el monto de las pretensiones como una contingencia judicial o pasivo contingente.

3.19 Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas y documentos por pagar representan las obligaciones a cargo de la entidad originadas en bienes o en servicios recibidos.

Se reconocen inicialmente al costo, que es valor de la transacción, y se miden posteriormente por el mismo valor de su transacción inicial.

- Se registran por separado las cuentas por pagar de importancia, teniendo en cuenta el Plan Único de Cuentas expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Para la constitución de cuentas por pagar se debe contar con la factura, documento equivalente, relación de facturas en el caso que estas correspondan a volúmenes excesivos que expidan los proveedores del bien y/o servicio.
- Cuando se trate de cuentas por pagar originadas en relaciones laborales se podrán constituir sin el requisito de la factura y/o documento equivalente, para este caso basta con el soporte de liquidación que realice la Jefatura de Talento Humano de la Entidad.
- Se pueden constituir cuentas por pagar a favor de terceros cuando éstos, efectúen mayores pagos de las obligaciones contraídas con Findeter. Para estos casos el soporte deberá ser el reporte que elabore el área que realice la aplicación del pago.
- Las facturas y/o documentos equivalentes que registre Findeter, deberán tener relación de causalidad con el periodo en el cual es recibido el servicio o el bien.
- La Dirección de Contabilidad, será la encargada en Findeter, de efectuar la liquidación de las facturas y/o documentos equivalentes, y del respectivo registro de causación (Orden de Pago).
- La Dirección de Contabilidad constituirá cuentas por pagar soportado en comunicación recibida por las respectivas áreas que lo soliciten.

3.20 Ingresos Operacionales

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes por cobrar por los bienes o servicios prestados. Findeter reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede medir con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos de los servicios prestados

3.20.1 Ingresos por Intereses de Cartera e Inversiones

Los ingresos por intereses provienen de operaciones crediticias, interbancarios, inversiones negociables, al vencimiento, costo amortizado y otros conceptos asimilados que se reconocen generalmente conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

3.20.2 Ingresos y Gastos por Comisiones y Otros Servicios

Findeter reconoce sus ingresos derivados de los contratos interadministrativos de asistencia técnica y administración de recursos, de acuerdo con lo estipulado en la NIIF 15 y analizando las siguientes actividades:

- Análisis de los contratos con clientes y sus principales características
- Identificación de las obligaciones de desempeño en los contratos mencionados
- Determinación de los precios de las transacciones y los efectos causados por las consideraciones variables
- Asignación de los montos de las transacciones a cada obligación de desempeño
- Análisis de lo apropiado del momento en el cual el ingreso debe ser reconocido en Findeter bien sea en un punto en el tiempo o durante el tiempo.

Metodología para el Reconocimiento de los Ingresos - Contratos Interadministrativos

Servicios de Asistencia Técnica y Administración de Recursos Gerencia de Agua	
Ingresos por Costos Fijos	Los costos fijos hacen referencia al reconocimiento de ingresos, por disponibilidad de Findeter de la infraestructura y logística para la prestación del servicio de Asistencia Técnica y se soportan en la elaboración de un informe mensual financiero y técnico.
Ingresos por Costos Variables Elaboración de los Términos de Referencia y Evaluación de las Convocatorias	La base de reconocimiento del ingreso es el valor adjudicado y efectivamente contratado, para la realización de las obras, interventorías y consultorías, multiplicado por el porcentaje de remuneración establecido en cada uno de los Contratos Interadministrativos.
Supervisión a la ejecución de proyectos	La base de remuneración de ingreso está dada por el valor pagado a los contratistas de obra y consultorías, multiplicado por el porcentaje de remuneración estipulado en cada uno de los Contratos Interadministrativos
Visitas Técnicas	Hacen referencia a las actividades de seguimiento de obra, verificación de avance y comités de seguimiento realizado en campo
Gestión relacionada con el rubro de seguimiento a cargo del Ministerio, correspondiente al dos por ciento (2%)	Hace referencia a la contratación y gestión administrativa de los pagos a los supervisores que son la contraparte de Findeter en el Ministerio para los proyectos del programa de Agua.

Contratos Interadministrativos Gerencia de Infraestructura Social	
Ingresos por Costos Fijos	Los costos fijos hacen referencia al reconocimiento de ingresos, por disponibilidad de Findeter de la infraestructura y logística para la prestación del servicio de Asistencia Técnica y se soportan en la elaboración de un informe mensual financiero y técnico.
Ingresos por Costos Variables Elaboración de los Términos de Referencia y Evaluación de las Convocatorias	La base del reconocimiento del ingreso es el valor adjudicado y efectivamente contratado por el patrimonio autónomo, para la realización de las obras, interventorías y consultorías, multiplicado por el porcentaje de remuneración establecido en cada uno de los Contratos Interadministrativos.
Visitas Mensuales de seguimiento del Proyecto	Hacen referencia a las actividades de seguimiento de obra, verificación de avance y comités de seguimiento.
Viabilizaciones	Corresponde al número de visitas realizadas para la elaboración de los certificados de viabilidad.

Contratos de Prestación de Servicios Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano	
Ingresos por Costos Fijos	Se asocian a todas las actividades relacionadas con la gestión de recursos por parte de FINDETER para el cumplimiento del objeto del contrato, es decir, la disponibilidad del personal requerido, la infraestructura técnica y logística para el cumplimiento de las obligaciones
Costos Variables Visitas Mensuales de seguimiento del Proyecto	Son las actividades que se realizará en cada proyecto de visitas y está condicionada a la presentación de un informe consolidado de las visitas realizadas en dicho periodo.
Visitas de Seguimiento de Hitos (lista de chequeo) por Vivienda y/o Proyecto, Certificados de Existencia y Certificados de N° de Cumplimientos	Actividades que se realizarán para cada vivienda en periodos definidos contractualmente y está condicionada a la presentación de un informe consolidado de las visitas y validaciones de la lista de chequeo realizada y certificado de existencia de las obras.
Informe Final del Contrato	Se realizará finalizada la supervisión de todos los proyectos del contrato, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula del plazo de ejecución para cada contrato.

Las políticas de estimación de ingresos, establecidas en Findeter, se basan en lo estipulado en la Norma Internacional NIIF 15, El reconocimiento de estos ingresos se soportan en el desarrollo de las obligaciones de desempeño contratadas en cada uno de convenios y a su vez en los proyectos asociados a desarrollar, los cuales solamente se facturan cuando se ha dado pleno cumplimiento de las condiciones pactadas contractualmente. Existe un alto grado de cumplimiento por parte de Findeter en la ejecución de cada uno de estos. De igual forma, por ser convenios suscritos con entidades de gobierno hay un alto grado de cobro y recaudo de estas, el cual es altamente eficiente. Ver nota 28**.**

3.21 Gastos

Los gastos representan una salida de dinero que efectúa la entidad como contraprestación de un servicio recibido, o la disminución de activo o el incremento de un pasivo.

El reconocimiento de los gastos debe hacerse con sujeción a los principios de devengo o causación y medición, de modo que refleje sistemáticamente la situación de Findeter.

Neteos de Partidas de Igual Naturaleza

Findeter en cumplimiento de los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, realiza para efectos de presentación los neteos sobre las partidas activos y pasivos de igual naturaleza, a continuación, se detallan los netos realizados al 31 de diciembre de 2024:

Cuadro Resumen Neteos BG 2024					
Concepto	Saldo Balance	Monto a Netear		Saldo Estados Financieros de Presentación	Norma que lo sustenta
		Débito	Crédito		
Impuesto Diferido Activo (a)	224.020.789	78.467.792)	-	145.552.997	NIC 12 Párrafos del 71 al 76
Otros activos	46.687.969	(43.330.073)	-	3.357.897	NIC 1
Impuesto de Industria y Comercio	5.314.529	-	(529)	5.314.000	NIC 12 Párrafos del 71 al 76
Beneficios a Empleados - otros pasivos (b)	43.330.073	-	(43.330.073)	-	NIC 1
Impuesto Diferido Pasivo (a)	78.467.792	-	(78.467.792)	-	NIC 12 Párrafos del 71 al 76

a. Se realiza el neteo de la posición sobre el impuesto diferido activo y pasivo, dejando el saldo en activo diferido neto.

b. Los valores que incluyen este neteo, corresponden a la revelación en los estados financieros, de los beneficios a empleados según lo dispuesto en la NIC 19 (Beneficios Empleados), que, para el caso de Findeter, se derivan de la convención colectiva de trabajadores, en la cual los trabajadores, cuentan con préstamos con tasas por debajo del costo de oportunidad de Findeter, lo cual se convierte en un beneficio para los funcionarios; el saldo del rubro de otros activos reportado en el estado financiero corresponde a las pólizas de seguros que son amortizadas en un periodo de un año.

3.22 Reclasificaciones

Findeter reclasificó algunos importes de periodos anteriores principalmente en los conceptos que integran el Estado de Situación Financiera y Flujos de efectivo para una mejor comparabilidad con el periodo actual, estas reclasificaciones no impactan la utilidad del periodo y el patrimonio neto de la Entidad.

4. Cambios en Políticas Contables Significativas

Findeter durante el año objeto de este informe no aplicó cambios en sus políticas contables.

5. Juicios, Estimaciones y Supuestos Contables Significativos

La preparación de los estados financieros de la Entidad requiere que la Administración deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes significativos a los importes en libros de los activos o pasivos afectados. Los cambios de esas estimaciones son reconocidos prospectivamente en el periodo en el cual la estimación es revisada.

5.1 Juicios

Los juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

5.2 Estimaciones y Suposiciones

Las estimaciones contables resultantes por definición pocas veces serán iguales a os resultados reales. Los valores reconocidos como provisiones son las mejores estimaciones de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, al final del periodo sobre que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Los siguientes son los juicios contables críticos y estimaciones con efecto más significativo en la reparación de los estados financieros:

5.2.1 Deterioro de Activos Financieros

Provisión de Cartera de Crédito

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

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

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

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

Al 31 de diciembre 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 el anexo 3 del capítulo II de la Circular Básica Contable 100, el cual es revisado por los analistas de crédito.

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

5.2.2 Estimación para procesos legales

Una contingencia requiere clasificarse de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia de un hecho o un evento. A menos que la posibilidad de cualquier salida de recursos en la liquidación sea remota, la Financiera deberá revelar, para cada clase de pasivos contingentes, al final del período de reporte, una breve descripción de la naturaleza del pasivo contingente.

De acuerdo con la evaluación de la administración y guías establecidas en las Normas Contables de Información Financiera, se han constituido provisiones para 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.

5.2.3 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.

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 imponibles 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.

5.2.4 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.

5.2.5 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 retro-garantizados 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.

5.2.6 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.

6. 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.

6.1 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.

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:

	Valor razonable	Nivel de jerarquía			Valor razonable	Nivel de jerarquía		
Activos	**31 de diciembre de 2024**	**1**	**2**	**3**	**31 de diciembre de 2023**	**1**	**2**	**3**
Inversiones Negociables								
Títulos de deuda otras entidades financieras	122.129.832	-	122.129.832	-	156.677.362	-	156.677.362	-
Títulos de deuda de Gobierno	240.893.682	240.893.682	-	-	175.830.783	175.830.783	-	-
Fondo de Capital Privado- Ashmore	32.146.059	-	-	32.146.059	29.371.399	-	-	29.371.399
Fondos de Inversión Colectiva	20.467.170	-	20.467.170	-	20.340.041	-	20.340.041	-
Disponibles para la venta								
Títulos de deuda de Gobierno	66.030.281	66.030.281	-	-	75.850.700	75.850.700	-	-
Acciones FNG	48.152.092	-	-	48.152.092	40.663.870	-	-	40.663.870
Forward de moneda	143.339.917	-	143.339.917	-	974.569	-	974.569	-
Total de Inversiones	**673.159.033**	**306.923.963**	**285.936.919**	**80.298.151**	**499.708.724**	**251.681.483**	**177.991.972**	**70.035.269**
Pasivos								
Forward de moneda	2.880.585	-	2.880.585	-	205.251.985	-	205.251.985	-
Garantías Financieras	27.448.846	-	-	27.448.846	21.880.492	-	-	21.880.492
Total pasivos	**30.329.431**	**-**	**2.880.585**	**27.448.846**	**227.132.477**	**-**	**205.251.985**	**21.880.492**

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 62 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	1.674.231.038.640.510
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	7.255.475.925.045.960
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	7.417.104.343.092.080
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	7.261.662.406.915.930
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	6.967.857.645.183.640
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	6.380.954.047.472.480
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	6.536.796.585.942.560
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	707.888.752.269.577
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	2.958.147.959.437.330
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	3.413.972.171.686.950
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	4.409.347.507.470.870
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	4.068.529.632.085.740
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	4.409.224.037.470.470
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	50.488.190.015.794
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	50.488.190.015.794
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	11.429.628.600.967
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	685.563.350.836
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	1.156.785.110.256
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	15.024.814.516.618

Año	Mes	Valor Posición	Var max.	Desviación Standard
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	49.665.280.642.080
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	68.149.351.657.793
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	111.544.120.899.096
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	56.183.834.010.937
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	59.169.301.705.348
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	130.385.727.548.924
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	16.143.523.878.832
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	45.910.063.471.028
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	40.539.258.336.351
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	108.738.241.882.409
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	191.871.235.724.790
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	311.806.725.966.357
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	447.661.096.110.716
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	571.325.033.936.230
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	733.991.938.848.943
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	952.400.506.560.766
2022	Octubre	44.352.250	6.519.781	11.770.666.993.028
2022	Noviembre	44.994.773	6.614.232	41.186.141.861.544
2022	Diciembre	43.123.227	6.339.114	5.209.024.990.061
2023	Enero	43.871.658	6.449.134	1.432.299.320.846
2023	Febrero	44.898.343	6.600.056	35.633.527.700.524
2023	Marzo	42.573.454	6.258.298	23.406.020.943.279
2023	Abril	42.845.164	6.298.239	12.780.041.183.572
2023	Mayo	36.463.744	5.360.170	1.104.848.328.393.990
2023	Junio	36.973.313	5.435.077	952.988.000.932.134
2023	Julio	37.399.458	5.497.720	834.605.846.620.807
2023	Agosto	37.708.531	5.543.154	753.656.456.199.643
2023	Septiembre	33.836.128	4.973.911	2.066.052.958.194.670
2023	Octubre	29.234.786	4.297.513	4.468.042.636.946.510
2023	Noviembre	29.486.100	4.334.457	4.313.228.048.532.740
2023	Diciembre	29.371.399	4.317.596	4.383.547.298.257.050
2024	Enero	29.544.725	4.343.075	4.277.506.767.287.930
2024	Febrero	29.734.245	4.370.934	4.163.044.523.741.250
2024	Marzo	29.943.226	4.401.654	4.038.627.719.956.100
2024	Abril	31.212.129	4.588.183	3.323.712.042.724.410
2024	Mayo	31.407.811	4.616.948	3.219.655.160.327.540
2024	Junio	30.246.465	4.446.230	3.861.451.472.987.090
2024	Julio	30.463.286	4.478.103	3.737.203.834.545.140
2024	Agosto	30.668.360	4.508.249	3.621.557.661.951.850
2024	Septiembre	30.846.202	4.534.392	3.522.739.804.031.350
2025	Octubre	30.997.624	4.556.651	3.439.679.213.905.610
2026	Noviembre	31.175.477	4.582.795	3.343.386.041.826.720
2027	Diciembre	32.146.059	4.725.471	2.841.979.860.611.040
		Desviación Estándar	1.459.199	

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 $ 1,459,198,533, 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) =

-6.411.288 - 1.459.199 = -7.870.487

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 calculó diciembre de 2024, 13.77% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de $6.005.676.

Findeter al 31 de diciembre de 2024, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por $32.146.059, cifra que equivale a tener una participación de 12.84% y contar con 916.367.03 unidades, sobre el total del Fondo generando un aumento de ($2.774.660) frente a 31 de diciembre de 2023.

Fondo de Capital Privado Ashmore- inversión	**Saldo**
31 de diciembre de 2024	$ 32.146.059
31 de diciembre de 2023	29.371.399
Variación	**$ 2.774.660**

Este aumento del saldo de la inversión del Fondo se detalla a continuación así:

A 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Capital Privado, generó una utilidad neta por valoración de $2.774.660.

Fondo de Capital Privado Ashmore	**31 de diciembre de 2024**	**31 de diciembre de 2023**
Ingreso por Valoración	$ 4.479.482	$6.923.243
Gasto por Valoración	1.704.822	6.734.839
Neto Valoración	**$ 2.774.660**	**$188.404**

Por lo cual el saldo final de la inversión a 31 de diciembre de 2024 por $2.774.660, corresponde a la utilidad en la valoración.

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 través de las metodologías Flujo de Caja descontados y Avaluó de Activos	La principal Información significativa no observable corresponde a: 1. Los ingresos estimados para el periodo de valoración 2. La estructura de pricing y costos de las compañías 3. El costo promedio ponderado de capital utilizado para descontar los flujos futuros	El valor de la unidad estimado puede aumentar o disminuir así: 1. Los supuestos de ingresos proyectados se cumplen 2. Si hay un efectivo control de costos y

Tipo	Técnica de Valoración	Información Significativa no Observable	Interrelación entre la información no observable significativa y medición del valor razonable
		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	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

6.2 Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes

Al 31 de diciembre 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 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 diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023		Jerarquía Nivel
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos					
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	$ 13.600.407.497	13.268.343.483	12.326.019.892	12.308.604.600	3
Activos financieros de inversión *	13.445.836	13.771.648	17.864.078	17.376.539	3
Total activos financieros	**13.613.853.333**	**13.282.115.131**	**12.343.883.970**	**12.325.981.139**	
Pasivos					
Certificados de Depósito a Término	10.552.444.158	10.518.927.007	8.643.321.844	8.613.580.951	3
Títulos de inversión en circulación	268.032.959	261.620.230	1.584.337.225	1.585.119.803	3
Obligaciones financieras	3.610.540.085	3.612.330.408	2.717.244.911	2.608.152.092	3
Total pasivos	**$ 14.431.017.202**	**14.392.877.646**	**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.

7. Segmentos de Operación

Para efectos de la efectos gestión la Administración supervisa los resultados operativos con base en los segmentos operativos de líneas de negocios; Servicios Financieros y Asistencia Técnica, para el efecto 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, y el resultado de los mismos es el soporte para la elaboración del informe de costos generado por la dirección de contabilidad y presentado al comité de gestión contable y presupuestal integrado por el grupo directivo de la Entidad.

Cabe señalar que no existen niveles de integración entre los segmentos, las unidades de negocio efectúan actividades separadas, que no generan fijación de precios inter-segmentos. El rendimiento generado por cada segmento se mide sobre la utilidad antes del impuesto sobre la renta.

Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por segmentos para años terminados en:

ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACIÓN

	Servicios Financieros		Asistencia Técnica		Total	
	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2022
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	1.871.732.534	1.832.125.729	-	-	1.871.732.534	1.832.125.729
Utilidad por valoración de inversiones, neto	191.681.203	210.814.451	-	-	191.681.203	210.814.451
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	5.095.724	13.284.029	-	-	5.095.724	13.284.029
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	221.327.382	(693.441.953)	-	-	221.327.382	(693.441.953)
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(1.457.033.452)	(1.403.283.609)	-	-	(1.457.033.452)	(1.403.283.609)
(Pérdida) Utilidad por diferencia en cambio, neto	(387.808.050)	506.466.695	-	-	(387.808.050)	506.466.695
Margen financiero, neto	**444.995.341**	**465.965.342**	**-**	**-**	**444.995.341**	**465.965.342**
Deterioro para cartera de crédito, neto	(78.876.020)	(28.303.620)	-	-	(78.876.020)	(28.303.620)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	(15.043.688)	-	(1.185.144)	501.243	(16.228.832)	501.243
Margen financiero, después de deterioro, neto	**351.075.633**	**437.661.722**	**(1.185.144)**	**501.243**	**349.890.489**	**438.162.965**
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	78.007.602	64.050.706	78.007.602	64.050.706
Ingresos por comisiones y otros servicios	2.330.412	4.840.704	-	-	2.330.412	4.840.704
Gastos por comisiones y otros servicios	(14.120.269)	(15.309.410)	(1.070.148)	(672.695)	(15.190.417)	(15.982.105)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	**(11.789.857)**	**(10.468.706)**	**76.937.454**	**63.378.011**	**65.147.597**	**52.909.305**
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	21.433.710	22.466.260	-	-	21.433.710	22.466.260
Otros gastos	(208.882.125)	(173.059.657)	(96.954.286)	(84.003.427)	(305.836.411)	(257.063.084)
Otros ingresos, neto	**(187.448.415)**	**(150.593.397)**	**(96.954.286)**	**(84.003.427)**	**(284.402.701)**	**(234.596.824)**
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	**151.837.361**	**276.599.619**	**(21.201.976)**	**(20.124.173)**	**130.635.385**	**256.475.447**
Gasto por impuestos a las ganancias	(77.639.821)	(97.642.400)	10.841.321	10.155.167	(66.798.500)	(90.538.368)
Utilidad del ejercicio	**74.197.540**	**178.957.219**	**(10.360.655)**	**(9.969.006)**	**63.836.885**	**165.937.079**
Activos	**16.045.323.432**	**14.713.170.310**	**94.160.993**	**70.765.801**	**16.139.484.425**	**14.783.936.112**
Pasivos	**14.440.870.646**	**13.166.389.147**	**65.676.272**	**55.867.093**	**14.506.546.918**	**13.222.256.240**

8. Nuevos Pronunciamientos Contables

Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2024

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 1611 de 2022 y son efectivas a partir del 1 de enero de 2024.

a. Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de los estados financieros *(Revelación de políticas contables*):

   Las enmiendas modifican los requisitos de la NIC 1 relacionados con la divulgación de las políticas contables en los estados financieros. El término "políticas contables significativas" es reemplazado por "información material sobre políticas contables". Según esta modificación, la información sobre las políticas contables es material si, al considerarla junto con otra información contenida en los estados financieros de una Entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman basándose en dichos estados.

b. Enmiendas a la NIC 8 **–** Definición de estimaciones contables:

   Estas modificaciones cambian la definición de "cambio en las estimaciones contables" por la definición de "estimaciones contables". Ahora se entiende que las estimaciones contables son "montos monetarios en los estados financieros sujetos a incertidumbre en su medición".

c. Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre las ganancias *(Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos generados en una transacción única):*

   La enmienda establece que una entidad no puede aplicar la exención de reconocimiento inicial para transacciones que generen diferencias temporarias iguales, tanto imponibles como deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, esto se aplica cuando se reconocen tanto un activo como un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta ni el beneficio contable ni el imponible. Un ejemplo es el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento.

La entidad ha implementado estas interpretaciones y enmiendas que no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Nueva normatividad emitida por el IASB que aún no ha sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no fueron aprobadas o no están vigentes en Colombia.

La Entidad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que le correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

a. Enmiendas a la NIC 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

   Las enmiendas aclaran los criterios de clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes en función a los derechos que existan a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios. Aplicable desde el 1 de enero de 2023.

b. Enmiendas a la NIC 1 - Pasivos no corrientes con convenios financieros

Las enmiendas aclaran como las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al periodo que se informa afectan la clasificación de un pasivo. Las modificaciones también apuntan a mejorar la información que una entidad proporciona en relación con los pasivos sujetos a estas condiciones. Aplicable desde el 1 de enero de 2024.

c. Enmienda NIC 12 – Reforma Impuesto Internacional – Reglas modelo Pilar Dos

Las enmiendas modifican el alcance de la NIC 12 y proporciona un alivio temporal del requisito de reconocer y revelar impuestos diferidos que surjan de la ley tributaria promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico), incluida la legislación tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas normas. Aplicable desde el 1 de enero de 2023.

d. Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos financieros con proveedores.

Las enmiendas establecen que se requiere que una entidad divulgue información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de la entidad. Aplicable desde el 1 de enero de 2024.

e. Enmienda de la NIIF 16 - Pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

Las enmiendas incluyen requisitos para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplan con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizados como una venta. Las modificaciones requieren que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior, de manera que no reconozca ningún monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que retiene. Aplicable desde el 1 de enero de 2024.

f. Enmiendas a la NIC 21 - Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a falta de Intercambiabilidad.

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

g. NIIF 18 – Presentación Información a revelar en los estados financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo gran parte de los requisitos de esta última y añadiendo nuevos requisitos complementarios. Algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Será aplicable desde el 1 de enero de 2027.

h. NIIF 19 - Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida en sus estados financieros siempre y cuando no tengan responsabilidad pública y su matriz final o intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF. La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

- Una entidad solo puede aplicar la NIIF 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:
- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Será aplicable desde el 1 de enero de 2027.

i. NIIF S1 – Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad

La NIIF S1 establece los requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad, exigiendo a las empresas que revelen los riesgos y oportunidades materiales vinculados a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) a lo largo de toda su cadena de valor. Las entidades deben identificar cómo estos factores impactan su desempeño financiero, utilizar métricas claras para medir la sostenibilidad, y detallar las estrategias y políticas adoptadas para gestionar estos riesgos y oportunidades. Además, se requiere que la información divulgada sea transparente, coherente y comparable, permitiendo a los inversionistas y otros interesados evaluar los efectos de la sostenibilidad en el valor y la resiliencia a largo plazo de la empresa.

j. NIIF S2 – Divulgaciones relacionadas con el clima

La NIIF S2 establece los requisitos para la divulgación de información relacionada con el clima, exigiendo a las empresas que revelen los riesgos climáticos y las oportunidades derivadas del cambio climático que puedan afectar su desempeño financiero. Las entidades deben identificar los riesgos físicos y de transición, detallar sus estrategias de adaptación y mitigación, y divulgar objetivos climáticos, como la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. Además, la norma promueve la transparencia mediante el uso de métricas reconocidas internacionalmente, permitiendo que los inversionistas comprendan cómo el cambio climático impacta la sostenibilidad financiera y la resiliencia a largo plazo de la empresa.

9. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El siguiente es el detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo:

	2024	2023
Caja	35.100	30.961
Moneda Nacional (1)	973.408.779	1.180.501.958
Moneda Extranjera (2)	960	479.043
	973.444.839	**1.181.011.962**
Interbancarios (3)	304.810.093	240.922.083
Disponible Fondos (4)	2.940.432	9.685.666
	307.750.525	250.607.749
	1.281.195.364	**1.431.619.711**

(1) De los $973.408.779 del efectivo – Moneda Nacional, la Dirección de Tesorería dispuso recursos por $892.500.953 en cuentas de ahorro a 31 de diciembre de 2024, los cuales generaban una rentabilidad promedio del 7.45% E.A. (diciembre de 2023 11.36% E.A.). Findeter maneja sus recursos como una sola unidad de caja, destinados para atender toda su necesidad de recursos en cumplimiento de su objeto social.

Sobre estos fondos, no existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, existe una pignoración sobre los recursos del Banco de la República a diciembre de 2024 por $73.643.131 (2023 $62.172.081). Ver Nota 31 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones, no existen restricciones para su disponibilidad. A 31 de diciembre de 2024 existen 2 partidas conciliatorias por valor de $34.086, a 31 de diciembre de 2023 existen 13 partidas conciliatorias por valor de $32.989.

(2) El efectivo en moneda extranjera corresponde a depósitos en dólares americanos en cuentas remuneradas que generaron una rentabilidad promedio al 31 de diciembre de 2024 y 2023, del 0.78% y 0.08% E.A.; respectivamente, con un saldo a 31 de diciembre de 2024 de USD 960.225 (2022 USD 125.336).

(3) Se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por $304.810.093, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

Información a 31 de diciembre de 2024

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	8.96%	154.735.493	7/01/2025	AAA	BRC Ratings-S&P Global S.A.
BBVA	8,95%	150.074.600	02/01/2025	AAA	BRC Ratings-S&P Global S.A.
	Total	**304.810.093**			

Información a 31 de diciembre de 2023

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	12,05%	240.922.083	2/01/2024	AAA	BRC Ratings-S&P Global S.A.
	Total	**240.922.083**			

(4) Corresponde a los saldos de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, administrados en el Fondo Nacional de Garantías por $2.571.374 (2023 $9.514.818) y el Fondo de Pre-inversión por $189.058 (2023 $170.848).

El efectivo de estos fondos es restringido, en razón al hecho que tienen asignaciones exclusivas para su objeto, como es el caso del 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.

La siguiente tabla ilustra las calificaciones bancarias otorgadas por Firmas calificadoras de riesgo autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, de las entidades financieras donde Findeter posee el saldo del efectivo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están clasificados como AAA.

BANCO	CALIFICACION DE RIESGO	2024	2023
Banco de Bogotá S.A.	AAA	$ 521.931	$ 3.714.611
Banco Popular S.A.	AAA	1.247.547	1.976.848
Bancolombia S.A.	AAA	10.174.104	12.232.169
Banco GNB Sudameris	AAA	53.777.634	246.500
BBVA Colombia S.A.	AAA	305.119.552	512.753.299
Banco Santander S.A.	AAA	309.677	1.016.461
Banco Itaú S.A.	AAA	9.511.382	91.594.516
Banco de occidente S.A.	AAA	418.698	340.088
Davivienda S.A.	AAA	5.940.325	2.109.511
Banco Caja Social S.A.	AAA	443.160	51.507.683
Banco AV Villas S.A.	AAA	100.544.288	122.068
Banco Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	501.750	929.009
Corficolombiana S.A.	AAA	411.255.600	439.787.114
Banco de la República	Riesgo País	73.643.131	62.172.081
Bancos moneda extranjera	BB+	960	479.043
Caja menor	Sin calificación	35.100	30.961
Interbancarios (1)	AAA	304.810.093	240.922.083
Efectivo Restringido (2)	AAA	2.940.432	9.685.666
		$ 1.281.195.364	**$ 1.431.619.711**

10. Activos Financieros de Inversión y Derivados

La clasificación de las inversiones se indica a continuación:

	2024	2023
Inversiones negociables a valor razonable	$ 415.636.743	$ 382.219.584
Inversiones hasta el vencimiento (1)	13.445.836	17.864.078
Disponibles para la venta cambios en ORI	114.182.373	116.514.570
Instrumentos financieros derivados	143.339.917	974.569
	$ 686.604.869	**$ 517.572.801**

(1) Incluye el saldo de las inversiones derivadas de la titularización de cartera, poseídas en la Titularizadora Colombiana por $13.445.836 a 31 diciembre de 2024, ($17.864.087 en 2023)

10.1 Inversiones Negociables a Valor Razonable

El saldo de inversiones negociables a valor razonable es de:

	2024	2023
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras	$ 122.129.832	$ 156.677.362
Títulos de participación (1)	32.146.059	29.371.399
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano	240.893.682	175.830.783
Fondo de Pre-inversión (2)	20.467.170	20.340.040
	$ 415.636.743	**$ 382.219.584**

(1) A través del Decreto 1070 del 08 de abril de 2010 se autorizó a Findeter para invertir en fondos de capital privado. Posteriormente la Junta Directiva de Findeter aprobó la inversión en el Fondo de

Capital Privado Ashmore a través del acta 233 del 26 de abril de 2010. Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo presentó una utilidad neta por valoración de $2.774.660 (2023 utilidad por $188.404). Ver Nota 27.

(2) Corresponde al saldo del Fondo de Inversión Colectiva, que tiene constituido en el Fondo de Pre-inversión, en el cual se manejan recursos con destinación específica consistente en la asistencia técnica de los proyectos de infraestructura.

10.2 Inversiones Disponibles para la Venta con Cambios en el ORI

El detalle de las inversiones de patrimonio es:

	2024	2023
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano (1)	$ 66.030.281	$ 75.850.700
Fondo Nacional de Garantías – FNG (2)	43.083.269	40.663.670
Enterritorio (3)	5.068.623	-
Otros	300	300
Deterioro Inversiones	(100)	(100)
Patrimonio con cambios en el ORI	**$ 114.182.373**	**$ 116.514.570**

(1) La disminución de 2024 frente a 2023, obedece a un menor posicionamiento en títulos de deuda emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano, en línea con los objetivos de generación de ingresos en el Portafolio Estructural de activos de Renta Fija.

Dentro de su estructura, y enmarcado dentro de los lineamientos definidos por la Junta Directiva de Findeter, el Portafolio Propio tiene un límite superior de $500.000.

El objetivo y finalidad de tener estas inversiones disponibles para la venta, es la generación de ingresos a través de la compra y venta de los activos financieros, buscando maximizar la rentabilidad mediante la obtención de flujos de efectivo, siendo ambos esenciales para el logro de este.

(2) Findeter tiene una participación en la composición accionaria del patrimonio del Fondo Nacional de Garantías a 31 de diciembre de 2024 y 2023 así: 1.10% 2024 (1.10% en 2023), para un total de acciones de 5.264.172 en 2024 (5.264.172 en 2023); con un valor patrimonial por acción de $8.184,24 en 2023 ($7.724,60 en 2023). La actualización del valor de las acciones se registra con cambios en el ORI. Para el efecto se realizó la actualización del valor patrimonial con el certificado actualizado al 30 de noviembre de 2024.

(3) Corresponde a las Acciones recibidas de Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.(Enterritorio) producto de la transformación establecida en el titulo II del Decreto Ley 1962 de 2023, reconocidas afectando directamente el patrimonio, en concordancia con la establecido en la Resolución 420 de 2024 emitida por la Contaduría General de la Nación.

10.3 Instrumentos Financieros Derivados Medidos a Valor Razonable

La siguiente tabla expresa los valores razonables al final del periodo de contratos forward de tasas de cambio, en que se encuentra comprometida Findeter.

	2024		2023	
	Monto nocional	Valor Razonable $	Monto nocional	Valor Razonable $
Derivados activos	**USD**		**USD**	
Compra de moneda extranjera	691.296.545	-	258.394	-
Derechos	-	$3.036.883.115	-	$62.608.578
Obligaciones	-	(2.893.543.198)	-	(61.634.009)
Total derivados activos	**691.296.545**	**143.339.917**	**258.394**	**974.569**
Derivados pasivos				
Compra de moneda extranjera	68.100.000	-	574.162.084	-
Derechos	-	$290.042.015	-	$2.141.832.071
Obligaciones	-	(292.922.600)	-	(2.347.084.056)
Total derivados pasivos	**68.100.000**	**(2.880.585)**	**574.162.084**	**(205.251.985)**
Posición neta	**759.396.545**	**140.459.332**	**574.420.478**	**(204.277.416)**

Durante el año 2024 no se modificó, ni se ha modificado la estrategia de cobertura donde se pretende mantener la posición cubierta lo más cercana al 100%. Los cambios se deben a los movimientos del tipo de cambio en donde el agregado de la liquidación de los derivados individuales durante el año pudo generar el cambio en la posición.

Los instrumentos financieros derivados contratados por Findeter son negociados en el mercado OTC (al mostrador) con contrapartes locales. El valor razonable de los instrumentos derivados tiene variaciones positivas o negativas como resultado de fluctuaciones en las tasas de cambio de moneda extranjera.

- **Bandas de Tiempo de Inversiones**

El siguiente es el detalle de las inversiones según su vencimiento:

	2024				
	Hasta un mes	**Más de un mes y menos de tres meses**	**Más de tres meses y no más de un año**	**Más de un año**	**Total**
Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por instituciones financieras	$-	-	-	122.129.832	122.129.832
Títulos de participación FCP	-	-	-	32.146.059	32.146.059
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano	-	-	-	240.893.682	240.893.682
Inversiones hasta el vencimiento, instrumentos de deuda	-	-	-	13.445.836	13.445.836
Fondos de inversión colectiva	-	-	-	20.467.170	20.467.170
Patrimonio cambios en ORI	-	-	-	114.182.373	114.182.373
Operaciones de Forwards	-	-	84.512.104	58.827.813	143.339.917
	-	**-**	**84.512.104**	**602.092.765**	**686.604.869**

	2023				
	Hasta un mes	**Más de un mes y menos de tres meses**	**Más de tres meses y no más de un año**	**Más de un año**	**Total**
Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por instituciones financieras	$3.521.490	29.365.490	92.169.180	31.621.202	156.677.362
Títulos de participación FCP	-	-	-	29.371.399	29.371.399
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano	-	-	6.778.525	169.052.258	175.830.783
Inversiones hasta el vencimiento, instrumentos de deuda	-	-	-	17.864.078	17.864.078
Fondos de inversión colectiva	-	-	-	20.340.040	20.340.040
Patrimonio cambios en ORI	-	-	-	116.514.570	116.514.570
Operaciones de Forwards	-	-	974.569	-	974.569
	3.521.490	**29.365.490**	**99.922.274**	**384.763.547**	**517.572.801**

- **Calificación Contraparte Inversiones del Año 2024.**

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

Razón Social	2024	2023	Calificación
Banco de Comercio Exterior	-	3.096.420	AAA
Banco de Bogotá	35.533.049	23.827.900	AAA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	27.464.416	18.716.015	AAA
Banco Popular	21.387.701	17.309.605	AAA
Banco Davivienda	44.190.769	19.385.039	AAA
Banco Colpatria Red Multibanca S. A	-	4.613.460	AAA
Banco Comercial AV Villas	-	4.704.705	AAA
Banco de Occidente	36.341.445	6.085.005	AAA
Corficolombiana S.A.	37.835.878	13.578.660	AAA
Bancolombia S.A.	31.774.281	32.070.625	AAA
Ministerio de Hacienda Y Crédito Público	306.923.964	195.833.447	Riesgo País
CMR Falabella S.A. Cía. Fin. Cial.	1.018.690	2.033.710	AAA
Fondo de Inversión Colectiva Fiduprevisora	20.467.170	20.340.040	AAA
FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1	32.146.059	29.371.399	No registra
Titularizadora Colombia S.A.	13.542.677	18.308.150	AAA
Enertolima S.A. E.S.P.	100	100	No registra
Fondo Nacional de Garantías S. A	43.083.269	40.663.670	AAA
Ecopetrol	100	100	AAA
Itaú CorpBanca Colombia	6.511.073	-	AAA
Scotiabank Colpatria	21.763.540	-	AAA
Banco de La Republica	-	55.848.036	AAA
RCI Colombia S.A.	1.552.065	1.635.615	AAA
Banco Santander de Negocios Colombia S.A.	-	10.151.100	AAA
Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.	5.068.623	-	AAA
Total	**686.604.869**	**517.572.801**	

Las calificaciones crediticias o de riesgo son una medida relativa del riesgo de crédito de una inversión y brindan una idea a los inversionistas sobre la seguridad de invertir en un activo o un emisor en particular. En el caso de riesgo país, se traduce en el riesgo que tiene un país frente a su operación financiera y afecta sobre la inversión extranjera directa y es medido por su prima de riesgo.

En la actualidad no existe restricción sobre el portafolio de Findeter, las inversiones del Fondo nacional de garantías y el fondo de Pre-inversión, son administradas y manejadas en los fondos para el giro ordinario de los mismos.

11. Cartera de Créditos, neto

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos, a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

La cartera por modalidad es la siguiente:

		2024		
Modalidad		**Capital**	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento	$	9.548.278.525	94.763.681	9.643.042.206
Comercial Crédito Directo		3.952.167.728	46.502.436	3.998.670.164
Consumo		8.972.634	36.170	9.008.804
Vivienda		122.302.672	261.037	122.563.709
		13.631.721.559	**141.563.324**	**13.773.284.883**
Provisión Comercial Redescuento		(79.940.425)	(803.771)	(80.744.196)
Provisión Comercial Crédito Directo		(85.681.085)	(2.415.037)	(88.096.122)
Provisión Consumo		(252.531)	(25.417)	(277.948)
Provisión Vivienda		(3.697.044)	(62.077)	(3.759.121)
Provisión		**(169.571.085)**	**(3.306.302)**	**(172.877.387)**
	$	**13.462.150.474**	**138.257.022**	**13.600.407.496**

		2023		
Modalidad		**Capital**	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento	$	8.805.407.919	132.958.225	8.938.366.144
Comercial Crédito Directo		3.343.372.162	40.952.849	3.384.325.011
Consumo		7.342.161	49.164	7.391.325
Vivienda		89.706.135	232.642	89.938.777
		12.245.828.377	**174.192.880**	**12.420.021.257**
Provisión Comercial Redescuento		(45.289.135)	(648.232)	(45.937.367)
Provisión Comercial Crédito Directo		(44.156.594)	(607.278)	(44.763.872)
Provisión Consumo		(212.344)	(24.773)	(237.117)
Provisión Vivienda		(3.008.756)	(54.253)	(3.063.009)
Provisión		**(92.666.829)**	**(1.334.536)**	**(94.001.365)**
	$	**12.153.161.548**	**172.858.344**	**12.326.019.892**

La cartera por calificación es la siguiente:

		2024			
				Provisión	
		Capital	**Intereses y componente financiero**	**Capital**	**Intereses y componente financiero**
Comercial Redescuento					
A - Normal	$	9.548.278.525	94.763.681	(79.940.425)	(803.771)
		9.548.278.525	**94.763.681**	**(79.940.425)**	**(803.771)**
Comercial Crédito Directo					
A - Normal	$	3.599.066.882	30.003.946	(39.988.524)	(328.571)
B - Aceptable		7.614.286	289.896	(134.773)	(5.131)
C-Apreciable (1)		334.558.036	15.765.847	(38.815.817)	(1.838.051)
D - Significativo		8.775.000	402.922	(4.588.447)	(203.457)
E - Incobrable		2.153.524	39.825	(2.153.524)	(39.827)

	2024			
			Provisión	
	Capital	Intereses y componente financiero	Capital	Intereses y componente financiero
	3.952.167.728	**46.502.436**	**(85.681.085)**	**(2.415.037)**
Consumo				
A - Normal	8.816.100	10.441	(176.539)	(114)
B - Aceptable	35.379	194	(2.240)	(7)
C-Apreciable	54.520	274	(7.117)	(35)
E - Incobrable	66.635	25.261	(66.635)	(25.261)
	8.972.634	**36.170**	**(252.531)**	**(25.417)**
Vivienda				
A - Normal	118.801.283	169.156	(2.376.026)	(1.357)
B - Aceptable	620.518	4.208	(26.062)	(135)
C-Apreciable	807.489	6.852	(88.823)	(684)
D - Significativo	1.109.979	26.150	(233.096)	(5.230)
E - Incobrable	963.403	54.671	(973.037)	(54.671)
	122.302.672	**261.037**	**(3.697.044)**	**(62.077)**
	$ 13.631.721.559	**141.563.324**	**(169.571.085)**	**(3.306.302)**

(1) Corresponde al reconocimiento del deterioro de cartera de los crédito clasificados en categoría C, entre los cuales se encuentran los créditos otorgados en el marco del Decreto 1637 de 2023 en la modalidad de crédito Directo con tasa compensada destinada a irrigar recursos de capital de trabajo y/o liquidez a las empresas distribuidoras y comercializadoras de energía eléctrica de naturaleza oficial, mixta y/o privada, que hayan aplicado a la opción tarifaría regulatoria establecida por la Comisión de Regulación de Energía y Gas-CREG. Dentro de los beneficiarios de esta línea se encuentra la compañía AIR-E S.A.S E.S.P, a quien le fue desembolsado un crédito por $205.250.000 con un plazo de 10 años con periodicidad de pago mensual y un periodo de gracia de un año, y dos créditos adicionales dentro de la línea de crédito denominada Cotización especial para empresas de distribución y comercialización de energía eléctrica, que hayan aplicado a la opción tarifaria regulatoria establecida por la comisión de regulación de energía y gas – CREG, por un monto de $48.000.000 y $74.750.000 respectivamente, con un plazo de 10 años con periodicidad de pago mensual y un periodo de gracia de un año; sobre los cuales Findeter una vez conoce la resolución de intervención emitida por parte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios en septiembre de 2024, Inicia un proceso de acercamiento con AIR-E, la superintendencia de servicios públicos domiciliarios, el Ministerio de Hacienda y crédito público, el Ministerio de Minas y Energía y el grupo Bicentenario para lograr un acuerdo con miras al pago de la obligación.

En el transcurso de los meses de septiembre 2024 y febrero 2025, se han logrado avances significativos, que buscan concretar una fórmula de normalización de las obligaciones y pago de las deudas vencidas.

A 31 de diciembre de 2024, Findeter califico en “CC” a la compañía AIR-E S.A.S. E.S.P, acorde con la definición establecida en Anexo 1 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de la Superfinanciera y los factores de riesgo identificados, con un nivel de provisiones del 11.675% sobre la exposición crediticia, por un valor de $40.127.126.

Las gestiones adelantadas por Findeter, y la recepción por parte de los actores mencionados, permite evidenciar que el Gobierno Nacional se encuentra atento a buscar alternativas que nos permitan normalizar las obligaciones vencidas, en tanto que se tiene claro el papel preponderante de Findeter en el cumplimiento de las políticas del Plan Nacional de Desarrollo, en especial las que tienen que ver con la financiación de sectores en los que el Presidente de la República tiene especial interés como las empresas comercializadoras de Energía, las Empresas sociales del Estado, el crédito asociativo, entre otros.

		2023			
				Provisión	
		Capital	Intereses y componente financiero	Capital	Intereses y componente financiero
Comercial Redescuento					
A - Normal	$	8.805.407.919	132.958.225	(45.289.135)	(648.232)
		8.805.407.919	**132.958.225**	**(45.289.135)**	**(648.232)**
Comercial Crédito Directo					
A - Normal	$	3.290.744.228	39.988.093	(36.299.329)	(438.153)
B - Aceptable		37.284.658	579.675	(661.928)	(10.260)
C- Apreciable		4.126.443	135.748	(320.114)	(10.536)
D - Significativo		9.100.000	209.507	(4.758.390)	(108.504)
E - Incobrable		2.116.833	39.826	(2.116.833)	(39.826)
		3.343.372.162	**40.952.849**	**(44.156.594)**	**(607.279)**
Consumo					
A - Normal		7.224.893	24.381	(144.298)	(204)
B - Aceptable		50.633	230	(1.411)	(6)
E - Incobrable		66.635	24.554	(66.635)	(24.563)
		7.342.161	**49.165**	**(212.344)**	**(24.773)**
Vivienda					
A - Normal		87.094.044	159.381	(1.741.881)	(1.233)
B - Aceptable		197.993	644	(8.316)	(21)
C - Apreciable		266.236	339	(29.286)	(34)
D –Significativo		1.175.083	24.140	(246.767)	(4.828)
E - Incobrable		972.779	48.137	(982.506)	(48.137)
		89.706.135	**232.641**	**(3.008.756)**	**(54.253)**
	$	**12.245.828.377**	**174.192.880**	**(92.666.829)**	**(1.334.537)**

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos (capital. intereses y componente financiero) por sector económico:

Sectores económicos		2024 Comercial Redescuento	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part
Infraestructura de educación	$	1.251.284.457	310.398.470	-	-	1.561.682.927	11%
Infraestructura del transporte		1.373.049.482	993.435.031	-	-	2.366.484.513	17%
Infraestructura de salud		1.207.988.510	227.852.465	-	-	1.435.840.975	10%
Desarrollo de infraestructura urbana, construcción y vivienda		1.531.847.224	868.720.125	-	-	2.400.567.349	17%
Infraestructura para el desarrollo energético		1.820.996.808	752.881.811	-	-	2.573.878.619	19%
Infraestructura de agua potable y saneamiento básico		1.300.692.681	191.415.186	-	-	1.492.107.867	11%
Infraestructura para el deporte, recreación y cultura		337.531.898	502.047.261	-	-	839.579.159	6%
Saneamiento fiscal territorial		576.469.797	61.070.477	-	-	637.540.274	5%
Infraestructura turística		24.881.970	18.606.724	-	-	43.488.694	0%
Infraestructura de medio ambiente		824.603	72.188.998	-	-	73.013.601	1%
Infraestructura de TIC´s		215.384.172	53.616	-	-	215.437.788	2%
Infraestructura Industria Cultural, Creativa y Economía Naranja		2.090.604	-	-	-	2.090.604	0%
Asalariados (Empleados y Exempleados)		-	-	9.008.804	122.563.709	131.572.513	1%
	$	**9.643.042.206**	**3.998.670.164**	**9.008.804**	**122.563.709**	**13.773.284.883**	**100%**

Sectores económicos		2023 Comercial Redescuento	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part
Infraestructura de educación	$	1.547.290.340	334.657.638	-	-	1.881.947.978	15%
Infraestructura del transporte		1.665.977.379	991.633.682	-	-	2.657.611.061	21%
Infraestructura de salud		1.393.788.048	206.585.440	-	-	1.600.373.488	13%
Desarrollo de infraestructura urbana, construcción y vivienda		1.058.849.437	752.920.619	-	-	1.811.770.056	15%
Infraestructura para el desarrollo energético		1.493.822.059	317.647.122	-	-	1.811.469.181	15%
Infraestructura de agua potable y saneamiento básico		1.394.237.555	152.414.542	-	-	1.546.652.097	12%
Infraestructura para el deporte, recreación y cultura		229.522.825	485.057.534	-	-	714.580.359	6%
Saneamiento fiscal territorial		56.846.056	65.367.761	-	-	122.213.817	1%
Infraestructura turística		28.656.075	56.730.807	-	-	85.386.882	1%
Infraestructura de medio ambiente		9.621.804	21.309.866	-	-	30.931.670	0%
Infraestructura de TIC´s		53.144.938	-	-	-	53.144.938	0%
Infraestructura Industria Cultural, Creativa y economía Naranja		6.609.628	-	-	-	6.609.628	0%
Asalariados (Empleados y Ex empleados)		-	-	7.391.325	89.938.777	97.330.102	1%
	$	**8.938.366.144**	**3.384.325.011**	**7.391.325**	**89.938.777**	**12.420.021.257**	**100%**

Cartera por zona geográfica

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por zona geográfica:

		2024		
		Capital	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento				
Regional Centro	$	4.034.839.327	51.186.397	4.086.025.724
Regional Noroccidental		1.800.888.614	10.759.332	1.811.647.946
Regional Caribe		1.389.697.391	15.114.253	1.404.811.644
Regional Pacifico		1.046.620.386	6.627.780	1.053.248.166
Zona Nororiental		566.698.294	5.499.486	572.197.780
Zona Eje Cafetero		475.202.740	3.243.822	478.446.562
Zona Sur		234.331.773	2.332.610	236.664.383
		9.548.278.525	**94.763.680**	**9.643.042.205**
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	$	683.942.312	5.595.561	689.537.873
Regional Noroccidental		872.700.620	6.053.209	878.753.829
Regional Caribe		1.473.055.991	26.714.973	1.499.770.964
Regional Pacifico		353.429.812	3.925.961	357.355.773
Zona Nororiental		245.612.273	2.675.864	248.288.137
Zona Eje Cafetero		323.426.720	1.536.869	324.963.589
Zona Sur		-	-	-
		3.952.167.728	**46.502.437**	**3.998.670.165**
Consumo				
Regional centro		8.972.634	36.170	9.008.804
		8.972.634	**36.170**	**9.008.804**
Vivienda				
Regional centro		122.302.672	261.037	122.563.709
		122.302.672	**261.037**	**122.563.709**
	$	**13.631.721.559**	**141.563.324**	**13.773.284.883**

		2023		
		Capital	Intereses	Total
Comercial Redescuento				
Regional Centro	$	3.303.915.642	62.855.056	3.366.770.698
Regional Noroccidental		2.017.709.462	21.299.385	2.039.008.847
Regional Caribe		1.619.667.940	27.893.357	1.647.561.297
Regional Pacifico		745.444.542	7.708.221	753.152.763
Zona Nororiental		586.918.118	7.300.641	594.218.759
Zona Eje Cafetero		391.661.529	4.423.289	396.084.818
Zona Sur		140.090.686	1.478.277	141.568.963
		8.805.407.919	**132.958.226**	**8.938.366.145**
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	$	698.957.738	9.222.805	708.180.543
Regional Noroccidental		900.356.769	7.231.524	907.588.293
Regional Caribe		997.987.162	15.799.163	1.013.786.325
Regional Pacifico		257.050.678	3.914.493	260.965.171
Zona Nororiental		174.903.085	2.606.850	177.509.935
Zona Eje Cafetero		314.116.731	2.178.015	316.294.746
Zona Sur		-	-	-
		3.343.372.163	**40.952.850**	**3.384.325.013**
Consumo				
Regional centro		7.342.161	49.164	7.391.325
		7.342.161	**49.164**	**7.391.325**
Vivienda				
Regional centro		89.706.134	232.640	89.938.774
		89.706.134	**232.640**	**89.938.774**
	$	**12.245.828.377**	**174.192.880**	**12.420.021.257**

Cartera por unidad monetaria

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por tipo de moneda

		2024		
Modalidades		**Moneda legal**	**UVR**	**Total**
Comercial Redescuento	$	9.575.614.553	67.427.653	9.643.042.206
Comercial Crédito Directo		3.998.670.164	-	3.998.670.164
Consumo	0	9.008.804	-	9.008.804
Vivienda	0	122.563.709	-	122.563.709
	$	**13.705.857.230**	**67.427.653**	**13.773.284.883**

		2023		
Modalidades		**Moneda legal**	**UVR**	**Total**
Comercial Redescuento	$	8.871.317.226	67.048.918	8.938.366.144
Comercial Crédito Directo		3.384.325.011	-	3.384.325.011
Consumo		7.391.325	-	7.391.325
Vivienda		89.938.777	-	89.938.777
	$	**12.352.972.339**	**67.048.918**	**12.420.021.257**

Cartera por periodo de maduración

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por período de maduración:

		2024					
Modalidad		**0 a 1 año**	**1 a 3 años**	**3 a 5 años**	**5 a 10 años**	**Más de 10 años**	**Total**
Comercial Redescuento	$	275.801.363	1.335.505.047	2.070.285.089	4.103.103.132	1.858.347.574	9.643.042.205
Comercial Crédito Directo		2.155.082	42.084.647	46.842.074	3.906.216.453	1.371.909	3.998.670.165
Consumo		193.664	1.558.208	3.764.419	3.492.513	-	9.008.804
Vivienda		455.503	49.460	117.013	9.628.820	112.312.913	122.563.709
	$	**278.605.612**	**1.379.197.362**	**2.121.008.595**	**8.022.440.918**	**1.972.032.396**	**13.773.284.883**

		2023					
Modalidad		**0 a 1 año**	**1 a 3 años**	**3 a 5 años**	**5 a 10 años**	**Más de 10 años**	**Total**
Comercial Redescuento	$	455.190.340	985.537.326	1.445.471.387	4.369.346.839	1.682.820.252	8.938.366.144
Comercial Crédito Directo		4.819.463	70.002.359	14.211.880	3.295.291.309	0	3.384.325.011
Consumo		174.228	1.760.178	2.134.007	3.322.921	0	7.391.334
Vivienda		977.585	23.887	62.475	7.632.688	81.242.142	89.938.777
	$	**461.161.616**	**1.057.323.750**	**1.461.879.749**	**7.675.593.757**	**1.764.062.394**	**12.420.021.266**

Cartera de créditos reestructurados

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurados:

	2024			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Ley 1116	35.000	3.268	(35.000)	(3.268)
Ordinarios	796.063	35.792	(796.063)	(35.792)
	831.063	39.060	(831.063)	(39.060)
Consumo				
Ordinarios	21.029	21.541	(21.029)	(21.541)
	21.029	**21.541**	**(21.029)**	**(21.541)**
Vivienda				
Ordinarios	1.427.838	49.192	(695.658)	(40.747)
	1.427.838	**49.192**	**(695.658)**	**(40.747)**
Ley 1116	35.000	3.268	(35.000)	(3.268)
Ordinarios	2.244.930	106.525	(1.512.750)	(98.080)
$	**2.279.930**	**109.793**	**(1.547.750)**	**(101.348)**

	2023			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Ley 1116	46.667	3.268	(46.667)	(3.268)
Ordinarios	825.791	36.081	(801.390)	(35.840)
	872.458	**39.349**	**(848.057)**	**(39.108)**
Consumo				
Ordinarios	21.029	21.091	(21.029)	(21.091)
	21.029	**21.091**	**(21.029)**	**(21.091)**
Vivienda				
Ordinarios	1.082.984	38.206	(681.824)	(35.803)
	1.082.984	**38.206**	**(681.824)**	**(35.803)**
Ley 1116	46.667	3.268	(46.667)	(3.268)
Ordinarios	1.929.804	95.378	(1.504.243)	(92.734)
$	**1.976.471**	**98.646**	**(1.550.910)**	**(96.002)**

Cartera reestructuraciones. acuerdos y concordatos por su calificación de riesgo

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurados por calificación:

		2024			
				Provisión	
Categoría riesgo	**No. de créditos**	**Capital**	**Intereses**	**Capital**	**Intereses**
Comercial Crédito Directo					
E - Incobrable	2	831.063	39.060	(831.063)	(39.060)
	2	**831.063**	**39.060**	**(831.063)**	**(39.060)**
Consumo					
E - Incobrable	3	21.029	21.541	(21.029)	(21.541)
	3	**21.029**	**21.541**	**(21.029)**	**(21.541)**
Vivienda					
B - Aceptable	1	228.742	140	(9.607)	(4)
C - Apreciable	1	384.159	6.652	(42.258)	(665)
D –Significativa	1	224.117	2.903	(47.065)	(581)
E - Incobrable	4	590.820	39.497	(596.728)	(39.497)
	7	**1.427.838**	**49.192**	**(695.658)**	**(40.747)**
	12	**2.279.930**	**109.793**	**(1.547.750)**	**(101.348)**

		2023			
				Provisión	
Categoría riesgo	**No. de créditos**	**Capital**	**Intereses**	**Capital**	**Intereses**
Comercial Crédito Directo					
C - Apreciable	1	29.728	289	(5.327)	(49)
E - Incobrable	2	842.730	39.060	(842.730)	(39.059)
	3	**872.458**	**39.349**	**(848.057)**	**(39.108)**
Consumo					
E - Incobrable	3	21.029	21.091	(21.029)	(21.091)
	3	**21.029**	**21.091**	**(21.029)**	**(21.091)**
Vivienda					
C - Apreciable	1	248.915	155	(27.381)	(15)
D –Significativa	1	234.959	2.829	(49.341)	(566)
E - Incobrable	4	599.110	35.222	(605.102)	(35.222)
	6	**1.082.984**	**38.206**	**(681.824)**	**(35.803)**
	12	**1.976.471**	**98.646**	**(1.550.910)**	**(96.002)**

Créditos reestructurados, acuerdos y concordatos por sector económico

Sectores económicos	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part.
Infraestructura para el Desarrollo Energético	831.855	-	-	831.855	35%
Infraestructura de TIC´s	38.268	-	-	38.268	2%
Asalariados (Empleados y Exempleados)	-	42.570	1.477.030	1.519.600	64%
	$ 870.123	**42.570**	**1.477.030**	**2.389.723**	**100%**

Sectores económicos	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part.
Infraestructura de agua potable y saneamiento básico	30.017	-	-	30.017	1%
Infraestructura para el Desarrollo Energético	881.790	-	-	881.790	42%
Asalariados (Empleados y Exempleados)	-	42.120	1.121.190	1.163.310	57%
	911.807	**42.120**	**1.121.190**	**2.075.117**	**100%**

- **Créditos reestructurados. acuerdos y concordatos por zona geográfica**

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurados por zona geográfica:

	2024			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	831.063	39.060	(831.063)	(39.060)
	831.063	39.060	(831.063)	(39.060)
Consumo				
Regional centro	21.029	21.541	(21.029)	(21.541)
	21.029	21.541	(21.029)	(21.541)
Vivienda				
Regional centro	1.427.838	49.192	(695.658)	(40.747)
	1.427.838	49.192	(695.658)	(40.747)
$	**2.279.930**	**109.793**	**(1.547.750)**	**(101.348)**

	2023			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	842.730	39.060	(842.730)	(39.060)
Regional Caribe	29.728	289	(5.327)	(49)
	872.458	39.349	(848.057)	(39.109)
Consumo				
Regional centro	21.029	21.091	(21.029)	(21.091)
	21.029	21.091	(21.029)	(21.091)
Vivienda				
Regional centro	1.082.984	38.206	(681.824)	(35.803)
	1.082.984	38.206	(681.824)	(35.803)
$	**1.976.471**	**98.646**	**(1.550.910)**	**(96.003)**

Deterioro para cartera de créditos

El siguiente es el detalle del deterioro para cartera de créditos:

Capital		Saldo a 31 de diciembre de 2023	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31 de diciembre de 2024
Comercial	$	89.443.794	(9.115.956)	85.291.737	165.619.575
Consumo		106.051	(66.299)	113.644	153.396
Vivienda		3.149.212	(264.896)	953.183	3.837.499
		92.699.057	**(9.447.151)**	**86.358.564**	**169.610.470**

Intereses		Saldo a 31 de diciembre de 2023	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31 de diciembre de 2024
Comercial	$	1.257.445	(638.176)	2.601.473	3.220.742
Consumo		23.269	(46)	78	23.301
Vivienda		21.594	(596)	1.874	22.872
		1.302.308	**(638.818)**	**2.603.425**	**3.266.915**
		94.001.365	**(10.085.969)**	**88.961.989**	**172.877.385**
			Neto Deterioro	**78.876.020**	

Capital		Saldo a 31 de diciembre de 2022	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31 de diciembre de 2023
Comercial	$	62.286.018	(6.977.026)	34.134.802	89.443.794
Consumo		195.286	(168.912)	79.677	106.051
Vivienda		2.456.762	(175.088)	867.538	3.149.212
		64.938.066	**(7.321.026)**	**35.082.018**	**92.699.057**

Intereses		Saldo a 31 de diciembre de 2022	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31 de diciembre de 2023
Comercial	$	718.154	(303.092)	842.385	1.257.445
Consumo		23.044	(233)	457	23.269
Vivienda		18.482	(2.141)	5.253	21.594
		759.680	**(305.466)**	**848.095**	**1.302.308**
		65.697.746	**(7.626.492)**	**35.930.112**	**94.001.365**
			Neto Deterioro	**(28.303.620)**	

El incremento en el deterioro de la cartera reflejado al 31 de diciembre de 2024 obedece principalmente a la variación de la cartera neta durante el año, por $1.452.268.619, y en consecuencia el aumento de las provisiones.

12. Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar, neto.

El siguiente es el detalle de otras cuentas por cobrar:

	2024	2023
Negocios Fiduciarios	$37	204
Cuentas por cobrar Tasa compensada (1)	90.917.036	70.354.496
Comisiones y honorarios (convenios) (2)	91.597.681	62.796.705
Arrendamientos	475	151.724
Adelantos al personal	176.312	148.069
Cuentas por Cobrar (impuestos Fondos)	27.342	278.991
Cartera (comisiones)	-	-
Diversas Otras	148.329.816	3.839.864
Subtotal	**$331.048.699**	**137.570.053**
Provisión de otras cuentas por cobrar (3)	(2.846.952)	(1.661.808)
	$328.201.747	**135.908.245**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican como corrientes, con excepción de las cuentas por cobrar de convenios que se detalla su maduración.

(1) Corresponde al saldo de los intereses por cobrar derivados de los convenios de tasa compensada (Ministerio de Hacienda, Ministerio de Educación, departamentos entre otros), que tienen como fin cubrir el diferencial entre la tasa de intermediación bajo estas líneas y la tasa de cartelera de Findeter. En cumplimiento de los Decretos: 3210 de 29 de agosto de 2008 del Ministerio de Educación y el Decretos No. 925 del 18 de marzo de 2009 del Ministerio de Hacienda, la variación del saldo entre diciembre de 2024 y 2023 por $20.562.540, obedece principalmente al saldo por cobrar al Ministerio de Hacienda que para 2024 es de $86.680.695 mientras que para el 2022 era de $65.628.897.

(2) Corresponde a las cuentas por cobrar por los servicios de asistencia técnica prestados por Findeter en el marco de los convenios suscritos. Que con corte al 31 de diciembre de 2024 y 2023, registra los siguientes saldos por programa y rangos de fecha de emisión, el incremento de las cuentas por cobrar por concepto de comisiones y honorarios de ($28.800.976), obedece al incremento en la causación de los ingresos de los diferentes contratos suscritos por Findeter para el desarrollo de los servicios de asistencia técnica principalmente en la Gerencia de infraestructura que tuvo un aumento en los ingresos del ($10.070.398).

	2024				
Gerencia	**1 a 3 meses**	**más de 3 a 6 meses**	**6 meses hasta 1 año**	**más de 1 año**	**Total**
Medio Ambiente "Aguas"	5.552.572	4.162.744	5.360.175	4.902.219	19.977.710
Desarrollo Territorial "Vivienda"	7.200.310	931.837	88.060	4.853.845	13.074.052
Infraestructura	15.870.435	5.777.135	4.594.671	10.500.404	36.742.645
Transporte y Movilidad	3.341.289	1.752.851	1.738.450	1.088.528	7.921.118
Otros	11.321.826	53.300	-	2.507.030	13.882.156
	$ 43.286.432	**$ 12.677.867**	**$ 11.781.356**	**$ 23.852.026**	**$ 91.597.681**

	2023				
Gerencia	**1 a 3 meses**	**más de 3 a 6 meses**	**6 meses hasta 1 año**	**más de 1 año**	**Total**
Aguas	6.040.143	778.385	1.088.323	2.800.720	10.707.571
Vivienda	6.997.651	462.081	653.578	11.691	8.125.001
Infraestructura	21.933.228	1.973.010	2.162.634	603.376	26.672.248
Transporte y Movilidad	6.009.108	1.100.836	475.662	-	7.585.606
Otros	7.428.676	-	406.871	1.870.732	9.706.279
	$ 48.408.806	**$ 4.314.312**	**$ 4.787.068**	**$ 5.286.519**	**$ 62.796.705**

(3) El movimiento del deterioro de las otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

	2022	**Recuperaciones**	**2023**	**Cargos**	**2024**
Otros	(62.919)	-	**(62.919)**	-	(62.919)
Asistencia técnica	(2.100.131)	501.243	**(1.598.889)**	(1.185.144)	(2.784.033)
	(2.163.050)	**501.243**	**(1.661.808)**	**(1.185.144)**	**(2.846.952)**
Neto Deterioro			**501.243**		**(1.185.144)**

El aumento del deterioro de las cuentas por cobrar se deriva en la generación de nuevos contratos principalmente en la gerencia de Infraestructura, por lo cual se ha generado una mayor facturación durante la vigencia 2024, la cual está en proceso de cobro ante los diferentes clientes.

13. Propiedades y Equipo, Neto.

El siguiente es el detalle de las propiedades y equipo:

	2024	2023
Terrenos	$ 8.721.075	$ 8.600.144
Edificios y construcciones	25.751.362	23.630.747
Muebles, enseres y equipo de oficina	3.445.589	3.358.504
Equipo informático	1.773.957	1.434.963
Vehículos	859	859
Activo neto	**39.692.842**	**37.025.217**
Depreciación acumulada	(4.676.004)	(4.307.296)
Total activo	**$ 35.016.838**	**$ 32.717.921**

El siguiente es el movimiento del costo de propiedades y equipo:

	2023	Compras	Reclasificación	Revaluación (1)	2024
Terrenos	$ 8.600.144	-	-	120.931	8.721.075
Edificios y construcciones	23.630.747	-	302.707	1.817.908	25.751.362
Muebles, enseres y equipo de oficina	3.358.504	87.085	-	-	3.445.589
Equipo informático	1.434.963	338.994	-	-	1.773.957
Vehículos	859	-	-	-	859
	$ 37.025.217	**426.079**	**302.707**	**1.938.839**	**39.692.842**

	2022	Compras	Bajas	Revaluación (1)	2023
Terrenos	$ 7.992.600	-		607.544	8.600.144
Edificios y construcciones	22.518.678	-		1.112.069	23.630.747
Muebles, enseres y equipo de oficina	3.625.490	2.687	(269.673)	-	3.358.504
Equipo informático	1.497.490	75.755	(138.282)	-	1.434.963
Vehículos	859	-	-	-	859
	$ 35.635.117	**78.442**	**(407.955)**	**1.719.613**	**37.025.217**

(1) Al 31 de diciembre de 2024 se realizaron los ajustes de costo revaluado para los terrenos y edificios, los cuales generaron una variación de $1.938.839, reconocidos de acuerdo con los avalúos técnicos realizados, con fecha del informe a 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen elementos de propiedad y equipo fuera de uso, ni reclasificados como disponibles para la venta, de igual manera no existe restricciones de uso, ni pignoraciones sobre los activos de la entidad, al mismo periodo no existe evidencia de deterioro de estos.

Para efectos de la medición del valor razonable de los edificios y terrenos, se determina en un nivel de jerarquía 2, Los datos observables fueron los siguientes:

1. Localización del edificio en un sector de actividad económica múltiple y muy cerca o próxima a vías importantes.
2. Las condiciones de reconocimiento, fachada y visualización de que goza el edificio donde se ubican la oficina, Las características del edificio, en cuanto a su equipamiento, infraestructura y dotación de servicios.

3. La calidad de los acabados de la oficina y de las adecuaciones internas, las normas urbanas y usos del suelo aplicables.

4. El mercado de inmuebles de similares características en el sector, la vida útil remanente asignada al inmueble y el valor razonable calculado corresponde al valor comercial del inmueble

El siguiente es el movimiento de la depreciación acumulada de propiedades y equipo:

	Edificios	Vehículos	Equipos informáticos	Muebles y Enseres	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**-**	**119**	**973.934**	**3.430.913**	**4.404.966**
Depreciación 2023	296.513	286	239.680	63.618	600.097
Depreciación acumulada bajas y revaluación	(296.513)	-	(138.120)	(263.134)	(697.767)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**-**	**405**	**1.075.494**	**3.231.397**	**4.307.296**
Depreciación 2024	319.448	286	43.142	325.279	688.155
Depreciación acumulada bajas y revaluación	(319.448)	-	-	-	(319.448)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**-**	**691**	**1.118.636**	**3.556.676**	**4.676.003**

14. Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento

A continuación, se presenta el reconocimiento efectuado en los estados financieros de Findeter con corte al mes de diciembre de 2024 y 2023, derivada de la aplicación de NIIF 16:

Movimiento del Activo por derecho de uso	**2024**	**2023**
Saldo Activos por derecho de uso -Edificios a 31 Dic de 2023	766.708	6.345.004
Ajuste o Adicción recálculo derechos de Uso en la vigencia	2.441.314	1.241.275
Depreciación lineal derecho de uso en la vigencia	(1.275.315)	(6.819.571)
Saldo Derecho de uso	**1.932.707**	**766.708**

Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	**2024**	**2023**
Pasivos por arrendamiento a 31 Dic de 2023	785.572	6.341.863
Ajuste recálculo Pasivo Arrendamientos de la vigencia	2.445.183	1.241.275
Pagos de Capital Pasivo en la vigencia	(1.240.309)	(6.797.566)
Saldo Pasivo por arrendamiento	**1.990.446**	**785.572**

15. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Las propiedades de inversión corresponden al concepto de edificios las cuales son medidos al valor razonable.

La propiedad de inversión corresponde a la oficina poseída en la ciudad de Neiva y la cual se encuentra arrendada generando rentas. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen restricciones sobre la misma.

El siguiente es el movimiento del valor razonable de las propiedades de inversión:

	2024	2023
Saldo inicial	**$1.272.426**	**$ 1.067.900**
Reclasificación como activo fijo (1)	(302.707)	-
Cambios en la medición por valor razonable (2)	65.941	204.526
Saldo final	**$1.035.660**	**$ 1.272.426**

(1) El movimiento de los saldos de las propiedades de inversión obedece a la reclasificación de la proporción de las oficinas regionales de Montería y Neiva, las cuales tienen uso compartido y se distribuyó como propiedad de inversión y como activo inmueble.

(2) La propiedad de inversión fue ajustada al valor razonable, de acuerdo con el último avaluó recibido al cierre de la vigencia 2024.

El siguiente es el detalle de cifras incluidas en el resultado del periodo (ver nota 29):

	2024	2023
Ingresos derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión	$ 69.576	76.586

Durante la vigencia 2024, no se incurrió en gastos de mantenimiento o reparaciones en la propiedad de inversión.

- Durante los periodos mencionados no se presentaron obligaciones contractuales de adquisición de propiedades de inversión.
- Findeter para la determinación del valor razonable de sus propiedades de inversión, contrata la firma que realiza la valoración de acuerdo con los requerimientos de la NIIF 13.
- No existen restricciones a la realización de las propiedades de inversión.

Para efectos de la medición del valor razonable de la propiedad de Inversión se determina en un nivel de jerarquía 2, Los datos observables fueron los siguientes:

- Localización del edificio en un sector de actividad económica múltiple y muy cerca o próxima a vías importantes.
- Las condiciones de reconocimiento, fachada y visualización de que goza el edificio donde se ubican la oficina, Las características del edificio, en cuanto a su equipamiento, infraestructura y dotación de servicios.
- La calidad de los acabados de la oficina y de las adecuaciones internas, las normas urbanas y usos del suelo aplicables.
- El mercado de inmuebles de similares características en el sector, la vida útil remanente asignada al inmueble y el valor razonable calculado corresponde al valor comercial del inmueble

16. Activos Intangibles

Movimiento de activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles:

		2024	2023
Saldo inicial	$	3.852.421	2.449.655
Adiciones		602.379	3.273.497
Amortización		(2.608.578)	(1.870.731)
Saldo final	**$**	**1.846.222**	**3.852.421**

Los activos intangibles están conformados por las licencias de software adquiridas para el uso de Findeter, las son amortizadas en un periodo de 24 meses, de acuerdo con lo definido en el manual de procedimiento contable.

17. Impuesto a las Ganancias Corriente y Activos por Impuestos Diferido, Neto

17.1 Componentes del gasto por impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 comprende lo siguiente:

		2024	2023
Impuesto de renta del período corriente	$	21.513.594	-
Sobretasa de impuesto de renta		3.073.370	-
Ajuste impuesto corriente periodos anteriores		-	(975.022)
Impuesto a ganancias Ocasionales		-	2.091.035
Subtotal impuesto corriente		**24.586.964**	**1.116.013**
Impuestos diferidos netos del período		42.211.536	89.422.355
Subtotal impuesto diferido		**42.211.536**	**89.422.355**
Total, impuesto a las ganancias	**$**	**66.798.500**	**90.538.368**

Al 31 de diciembre la Entidad determinó la provisión del impuesto sobre la renta y complementarios por el régimen de renta ordinario. La tarifa del impuesto sobre la renta según la tarifa señalada en el artículo 240 del estatuto tributario es del 35% y una sobretasa de 5 puntos adicionales de la tarifa general de renta durante el año gravable 2024, aplicables a las personas jurídicas que, en el año gravable correspondiente, tengan una renta gravable igual o superior a ciento veinte mil (120.000) UVT, equivalente a $5.647.800.000 siendo la tarifa total del 40%; para la vigencia fiscal 2023 la tarifa de impuesto de renta fue de 35% más una sobretasa para entidades financieras de 5% con renta gravable igual o superior a ciento veinte mil (120.000) UVT, equivalente a $5.089.440.000.

El impuesto de renta y complementarios incluida la sobretasa ascendió a 24.586.964 liquidada sobre una renta líquida gravable depurada de $ 61.467.409, base que se vio disminuida por la compensación de la pérdida fiscal originada en la vigencia 2023 por valor de $ 109.219.234.

17.2 Reconciliación de la tasa de impuestos de acuerdo con las disposiciones tributarias y la tasa efectiva:

De acuerdo con la NIC 12 en su párrafo 81 del literal C / Sección 29 el siguiente es el detalle de la conciliación entre el total de gasto de impuesto a las ganancias de la Compañía calculado a las tarifas tributarias actualmente vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en los resultados del periodo para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	**130.635.385**	**256.475.446**
Ingreso (perdida) en realización de inversiones	(41.956.919)	(80.186.846)
Ingreso (perdida) en realización de derivados	(344.736.747)	254.971.459
Impuestos pagados no deducibles de renta	13.879.841	12.764.609
Depreciaciones de activos fijos	334.051	171.539
Reexpresión activos y pasivos	353.034.374	(598.912.321)
Activos por derechos de uso	38.875	11.861
Beneficios a Empleados	17.874.273	1.889.321
Multas, sanciones, litigios y demandas	315.574	(2.392.423)
Otros gastos no deducibles	3.415.682	4.214.811
Otros ingresos no gravados	37.852.254	44.047.142
Base Depurada	**170.686.643**	**(106.945.402)**
Compensaciones	(109.219.234)	-
Total, base gravable	61.467.409	-
TTD	-	-
Tarifa de Renta	35%	35%
Tarifa de Sobretasa a la Renta	5%	5%
Impuesto sobre la renta corriente	24.586.964	-
(Menos) Descuento tributario	-	-
Total, impuesto de renta	24.586.964	-
Impuesto a las Ganancias ocasionales	-	2.091.035
Ajuste Impuesto de renta de Periodos Anteriores	-	(975.022)
Total, impuesto Corriente de renta de la Vigencia	**24.586.964**	**1.116.013**
Total, Impuestos diferido neto del período	**42.211.536**	**89.422.355**
Total, impuesto a las ganancias del periodo	**66.798.500**	**90.538.368**

Reconciliación de la tasa:		Periodos terminados al 31 de Dic	
		2024	2023
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	$	**130.635.385**	**256.475.446**
Impuesto teórico de renta		52.254.154	89.766.406
Gastos no deducibles		6.707.561	5.845.816
Ingresos no gravados		-	(851.160)
Diferencia en tasas		8.533.047	180.370
Simetría movimiento diferencia. temporaria.		42.991.432	(639.996)
Ajuste de periodos anteriores		-	(975.022)
Ganancia Ocasional		-	(2.788.046)
Compensaciones de Pérdida Fiscal		(43.687.694)	-
Total, gasto por impuesto a las ganancias del período	**$**	**66.798.500**	**90.538.368**

17.3 Impuesto a adicionar.

Como se menciona en la Nota 1 y considerando que por documento inscrito en Cámara de Comercio el 13 de noviembre de 2020 bajo el número 02635088 del libro IX, se estableció la situación de control directa

y grupo empresarial por parte de Grupo Bicentenario S.A.S. como sociedad matriz, siendo FINDETER subordinada de ésta, por lo que para efectos de estimar la Tasa de tributación Depurada -TTD- debe considerar lo establecido en el numeral 2 del parágrafo 6 del artículo 240 del E.T.
De acuerdo con lo reportado por parte de Grupo Bicentenario una vez consolidada la información como resultado del análisis realizado no se cuenta con Impuesto a Adicionar (IA) para efectos del cierre contable y fiscal por la vigencia 2024.

17.4 Activos por impuestos

El saldo de los impuestos por cobrar al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2023 está compuesto por:

		2024	2023
Anticipo de Sobretasa de renta	$	-	64.751.368
Retenciones y autorretenciones		78.919.593	77.922.870
Pasivo por impuesto de renta		(24.586.964)	(2.091.035)
Total, activos por impuestos corrientes	**$**	**54.332.629**	**140.583.203**

17.5 Pasivos por impuestos

El saldo de los impuestos por pagar al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2023 está compuesto por:

		2024	2023
Retención en la fuente por pagar	$	8.231.788	8.372.088
Impuesto sobre las ventas por pagar		4.921.341	3.568.705
Impuesto de Industria y Comercio		5.314.529	6.139.352
Impuesto de Industria y Comercio retenido		56.876	43.801
Impuesto de renta		-	2.091.035
Otros		416	8.300
Total, pasivos por impuestos corrientes	**$**	**18.524.950**	**20.223.280**

17.6 Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria

Las diferencias entre las bases de los activos y pasivos para propósitos de NIIF y las bases tributarias de los mismos activos y pasivos para efectos fiscales dan lugar a diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculadas y registradas a 31 de diciembre de 2024 y 2023, con base en las tasas tributarias vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversaran. El movimiento del impuesto diferido generado entre las bases contables y fiscales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

Impuesto diferido activo	2023	Efecto en resultados	Efecto en ORI	Reclasificación	2024
Reserva Técnica FNG	4.508.855	(3.236.098)	-	-	1.272.757
Otras Cuentas por Cobrar	639.555	474.058	-	-	1.113.613
Provisión de otros activos	244.186	113.250	-	-	357.436
Propiedad y equipo-Otros activos	56.562	76.661	-	(14.403)	118.820
Activos intangibles-Cargos diferidos	994.263	736.603	-	-	1.730.866
Pérdida en derivados	82.100.794	(80.948.560)	-	-	1.152.234
Beneficios a empleados	811.817	511.821	-	-	1.323.638
Provisiones de otros gastos	3.149.316	5.255.222	-	-	8.404.538
Diferencia en cambio no realizada	73.023.102	132.292.383	-	-	205.315.485
Pasivo por arrendamiento NIIF 16	314.229	481.950	-	-	796.179
Inversiones en títulos de deuda negociables	2.200.285	-	234.938	-	2.435.223
Pérdida Fiscal	42.778.160	(42.778.160)	-	-	-
	210.821.124	**12.979.130**	**234.938**	**(14.403)**	**224.020.789**

Impuesto diferido pasivo	2023	Efecto en resultados	Efecto en ORI	Reclasificación	2024
Inversiones en títulos de deuda negociables	12.103.062	(2.491.427)	-	-	9.611.635
Inversiones en títulos participativos-Acciones	2.151.421	-	1.123.233	-	3.274.654
Propiedad y equipo-Otros activos	14.403	-	-	(14.403)	-
Utilidad en derivados	389.828	56.946.139	-	-	57.335.967
Costo de propiedades y equipo	6.436.686	269.552	766.215	-	7.472.453
Arrendamientos NIIF 16	306.683	466.400	-	-	773.083
	21.402.083	**55.190.664**	**1.889.448**	**(14.403)**	**78.467.792**
Total	**189.419.041**	**(42.211.534)**	**(1.654.510)**	**-**	**145.552.997**

Impuesto diferido activo	2022	Efecto en resultados	Efecto en ORI	Reclasificaciones	2023
Reserva Técnica FNG	7.339.933	(2.831.078)	-	-	4.508.855
Otras Cuentas por Cobrar	-	639.555	-	-	639.555
Provisión de otros activos	190.262	53.924	-	-	244.186
Propiedad y equipo-Otros activos	51.843	(140.085)	-	144.804	56.562
Activos intangibles-Cargos diferidos	870.917	123.346	-	-	994.263
Pérdida en derivados	5.918.242	76.182.551	-	-	82.100.793
Beneficios a empleados	689.772	122.045	-	-	811.817
Provisiones de otros gastos	3.832.888	(683.572)	-	-	3.149.316
Diferencia en cambio no realizada	298.961.441	(225.938.339)	-	-	73.023.102
Pasivo por arrendamiento NIIF 16	134.813	179.416	-	-	314.229
Inversiones en títulos de deuda negociables	8.584.409	(2.890.004)	(3.494.119)	-	2.200.286
Pérdida Fiscal	-	42.778.160	-	-	42.778.160
	326.574.520	**(112.404.080)**	**(3.494.119)**	**144.804**	**210.821.124**

Impuesto diferido pasivo	2022	Efecto en resultados	Efecto en ORI	Reclasificaciones	2023
Inversiones en títulos de deuda negociables	8.702.966	3.400.096	-	-	12.103.062
Inversiones en títulos participativos-Acciones	1.392.715	-	758.707	-	2.151.422
Propiedad y equipo-Otros activos	-	(130.401)	-	144.804	14.403
Utilidad en derivados	26.195.860	(25.806.032)	-	-	389.828
Costo de propiedades y equipo	6.351.097	(620.057)	705.644	-	6.436.684
Arrendamientos NIIF 16	132.013	174.670	-	-	306.683
	42.774.651	**(22.981.724)**	**1.464.351**	**144.804**	**21.402.083**
Total	**283.799.869**	**(89.422.356)**	**(4.958.470)**		**189.419.041**

17.7 Efecto de impuestos corrientes y diferidos en cada componente de otro resultado integral en el patrimonio

Los efectos de los impuestos diferidos en cada componente de otro resultado integral se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Monto antes de impuesto	**Impuesto diferido**	**Neto**	**Monto antes de impuesto**	**Impuesto diferido**	**Neto**
Revaluación de terrenos	2.137.357	(18.140)	2.119.217	2.016.126	-	2.016.126
Revaluación de Edificios	120.931	(748.075)	(627.144)	-	(705.644)	(705.644)
Inversiones en instrumentos de patrimonio y acciones	7.488.222	(1.123.233)	6.364.989	5.058.044	(758.707)	4.299.337
Inversiones en títulos de deuda	(671.251)	234.938	(436.313)	9.983.199	(3.494.120)	6.489.079
	9.075.259	**(1.654.510)**	**7.420.749**	**17.057.369**	**(4.958.470)**	**12.098.899**

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la Compañía estipulan que en Colombia:

- Para los años 2023 y 2024, de acuerdo con la Ley para la igualdad y la justicia social 2277 de 2022, la tarifa de impuesto de renta es del 35% y para las instituciones financieras que obtengan en el periodo una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT se aplican 5 puntos adicionales.

- A partir del año 2023, la para la igualdad y la justicia social, adiciona el parágrafo 6 del artículo 240 del E.T., en que se crea la Tasa de Tributación Depurada -TTD-, la cual es una tasa mínima de tributación para los contribuyentes del impuesto sobre la renta, la cual se calculará a partir de la utilidad financiera depurada y no podrá ser inferior al quince por ciento (15%), sobre la Utilidad Financiera depurada.

- La Compañía se puede tomar como deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta, excepto el gasto del impuesto de renta y complementarios; así mismo, será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad productora de renta.

- Siguen los descuentos tributarios con el IVA pagado en la importación, formación, construcción o adquisición de activos fijos reales productivos incluidos los servicios necesarios para su construcción y puesta en marcha, actualmente la entidad no posee activos fijos reales productivos.

- La Ley 2077 de 2022 sigue dejando el término de firmeza para las declaraciones del impuesto sobre la renta de los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales o que estén sujetos al régimen de precios de transferencia, será de cinco (5) años a partir de la presentación de la declaración de renta.

- De conformidad con el Art. 117 de la ley 2010 de 2019, el término de firmeza de los artículos 147 y 714 del Estatuto Tributario de la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios de los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales, o que estén sujetos al Régimen de Precios de Transferencia, será de cinco (5) años.

- El artículo 147 del E.T. señala que las sociedades podrán compensar las pérdidas fiscales, con las rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los doce (12) períodos gravables siguientes, sin perjuicio de la renta presuntiva del ejercicio, por este motivo, se reconoció un impuesto diferido activo por el derecho que se tiene a disminuir el impuesto de los períodos siguientes en los que se compensen dichas pérdidas.

- El término de firmeza de las declaraciones ordinarias, que no que determinen o compensen pérdidas es de tres (3) años

- Mediante el artículo 69 de la Ley 2294 de 2023, se prorrogó el beneficio de auditoría para los años gravables 2024, 2025 y 2026, en los términos establecidos en el art. 689-3 del E.T, esto significa que para el año 2024, 2025 y 2026 los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 35%, la declaración de renta quedará en firme en 6 meses a la fecha de su presentación, y si el incremento es de por lo menos el 25% y menor al 35%, la declaración de renta quedará en firme dentro de los 12 meses siguientes.

- No son deducibles pagos por afiliaciones a clubes sociales, gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta, gastos personales de los socios, partícipes, accionistas, clientes y/o sus familiares, todos los cuales serán considerados ingreso en especie para sus beneficiarios.

- El 3% anual de la renta líquida ordinaria el monto de la sumatoria de algunos ingresos no constitutivos de renta, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios está limitado.

- El impuesto por ganancia ocasional está gravado a la tarifa del 15%.

- La tasa mínima, es la Tasa de Tributación Depurada (TTD) la cual no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) y será el resultado de dividir el impuesto depurado (ID) sobre la utilidad depurada (UD), así:

TTD= ID/UD
Por su parte, el impuesto depurado (ID) y la utilidad depurada (UD) se calculará así:
ID= INR + DTC - IRP
ID: Impuesto depurado.
INR: Impuesto neto de renta.
DTC: Descuentos tributarios o créditos tributarios por aplicación de tratados para evitar la doble imposición y el establecido en el artículo 254 del Estatuto Tributario.
IRP: Impuesto sobre la renta por rentas pasivas provenientes de entidades controladas del exterior. Se calculará multiplicando la renta líquida pasiva por la tarifa general del artículo 240 del Estatuto Tributario (renta líquida pasiva x tarifa general).
UD = UC + DPARL - INCRNGO - VIMPP - VNGO - RE - C
UD: Utilidad depurada.
UC: Utilidad contable o financiera antes de impuestos.
DPARL: Diferencias permanentes consagradas en la ley y que aumentan la renta líquida.
INCRNGO: Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o financiera.
VIMPP: Valor ingreso método de participación patrimonial del respectivo año gravable.
VNGO: Valor neto de ingresos por ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o financiera.

RE: Rentas exentas por aplicación de tratados para evitar la doble imposición - CAN, las percibidas por el régimen de compañías holding colombianas -CHC y las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 y el numeral 7 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario.
C: Compensación de pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva tomados en el año gravable y que no afectaron la utilidad contable del periodo.
Cuando la Tasa de Tributación Depurada (TTD) sea inferior al quince por ciento (15%), se deberá determinar el valor del impuesto a adicionar (IA) para alcanzar la tasa del quince por ciento (15%).

17.8 Incertidumbres en posiciones fiscales:

A partir del 1ero de enero de 2020 y mediante Decreto 2270 de 2019 fue adoptada para propósitos de los estados financieros locales Grupo I, la interpretación CINIIF 23- Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias ,la cual aclara cuando aplican los criterios de reconocimiento y medición de la NIC 12-impuesto a las ganancias, en el evento que exista incertidumbre frente a posiciones adoptadas para efectos de la determinación del impuesto a las ganancias, que pudieran no ser aceptadas por la autoridad tributaria en el evento de una revisión.
En ese orden de ideas la Compañía evalúo la aplicación del CINIIF 23 con el fin de si existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias, dentro de los cuales se observó:

- Si la Compañía considerará por separado el tratamiento impositivo incierto
- Los supuestos que la Compañía realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales.
- Cómo determinará la Compañía la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- Cómo considerará la Compañía los cambios en hechos y circunstancias.

Por lo anterior, la entidad al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no presenta incertidumbres fiscales que le generen una provisión por dicho concepto, teniendo en cuenta que el proceso de impuestos de renta y complementarios se encuentra regulado bajo el marco tributario actual. Por consiguiente, no existen riesgos que puedan implicar una obligación fiscal adicional.

17.9 Realización de impuestos diferidos activos

En periodos futuros se espera continuar generando rentas líquidas gravables contra las cuales poder recuperar los valores reconocidos como impuestos diferidos activos. La estimación de los resultados fiscales futuros está basada fundamentalmente en la proyección de la operación en marcha de la entidad, cuya tendencia positiva se espera que continúe.

Las estimaciones de estas proyecciones financieras son la base para la recuperación de impuestos diferidos activos sobre Reserva técnica del FNG, Realización de la diferencia en cambio producto del pago de las obligaciones en moneda extranjera y la realización de las inversiones en títulos y derivados.
El activo/pasivo neto por el impuesto a las ganancias diferidos se compone de los siguientes conceptos:

	2024	2023
Impuesto diferido activo	224.020.789	210.821.124
Impuesto diferido pasivo	78.467.792	21.402.083
Impuesto diferido, neto	145.552.997	189.419.041

18. Otros Activos, Neto

El siguiente es el detalle de otros activos:

	Seguros	Otros Activos	Total
31 de diciembre de 2022	**4.492.284**	**2.102**	4.494.386
Adiciones 2023	4.361.447	-	4.361.447
Amortización 2023	(4.652.090)	-	(4.652.090)
31 de diciembre de 2023	**4.201.641**	**2.102**	**4.203.743**
Adiciones 2024	3.482.680	-	3.482.680
Amortización 2024	(4.328.526)	-	(4.328.526)
31 de diciembre de 2024	**3.355.795**	**2.102**	**3.357.897**

(1) Corresponden a las pólizas de seguro pagadas y las cuales se están amortizando durante el periodo de cobertura de estas, generalmente 12 meses de cobertura clasificado como corriente, las cuales a 31 de diciembre de 2024 ascendieron a $3.355.794, entre las cuales se encuentran las pólizas de responsabilidad civil y manejo global bancario.

El gasto total por concepto de otros activos asciende a $4.799.086, ver nota 30, de los cuales $4.328.526 corresponde a la amortización y $470.560 corresponde a pagos imputados directamente al gasto por la naturaleza del concepto.

19. Certificados de Depósitos a Término

El siguiente es el detalle de depósitos y exigibilidades a largo plazo:

	2024			2023			
Depósitos y Exigibilidades	**Capital**	**Interés**	**Total**	**Capital**	**Interés**	**Total**	**Tasa Efectiva**
Emitidos menos de 6 meses	-	-	-	253.540.000	2.267.255	**255.807.255**	-
Emitidos igual a 6 meses y menor de 12 meses	649.700.000	10.954.220	**660.654.220**	1.578.470.000	25.671.996	**1.604.141.996**	10,32%
Emitidos igual a 12 meses y menor de 18 meses	3.663.146.000	53.875.243	**3.717.021.243**	3.180.878.000	50.476.921	**3.231.354.921**	10,44%
Emitidos igual o superior a 18 meses	6.046.732.000	128.036.695	**6.174.768.695**	3.494.877.000	57.140.672	**3.552.017.672**	11,86%
Total	**10.359.578.000**	**192.866.158**	**10.552.444.158**	**8.507.765.000**	**135.556.844**	**8.643.321.844**	

De acuerdo con lo dispuesto por las Resoluciones 1318 del 25 de junio de 2020 y Resoluciones 1357 del 02 de julio de 2020 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se estableció la emisión de CDT producto de los recursos del Fondo de Mitigación de la Emergencia- FOME, destinados para atender los desembolsos de crédito directo establecidos. El siguiente es el detalle de los títulos que están incluidos en el saldo total del cuadro anterior:

CDT's MINHACIENDA - FOME				
	Monto	**Tasa**	**F. Emisión**	**F. vencimiento**
Ministerio de Hacienda-FOME	28.367.000	0,5% P.V.	29/12/2020	29/12/2030
TOTAL	**28.367.000**			

El siguiente es el detalle de los vencimientos de los depósitos y exigibilidades:

AÑO	**2024**	**AÑO**	**2023**
2025	6.802.002.051	2024	6.678.834.325
2026	3.132.984.940	2025	1.935.977.521
2027	289.032.142	2026	-
Posteriores al 2027	328.425.025	Posteriores al 2026	28.509.998
	10.552.444.158		**8.643.321.844**

El siguiente es el detalle de los depósitos y exigibilidades por sector:

	2024	**Participación**	**2023**	**Participación**
Depósitos y exigibilidades				
Privado	9.835.568.370	93,21%	7.640.139.312	88,39%
Publico	302.807.386	2,87%	683.823.982	7,91%
Mixto	414.068.402	3,92%	319.358.550	3,69%
TOTAL	**10.552.444.158**	**100%**	**8.643.321.844**	**100%**

Los depósitos y exigibilidades se negocian en el mercado secundario.

20. Títulos de Inversión en Circulación

El siguiente es el detalle de los títulos de inversión en circulación:

	2024	**2023**
Bonos Internacionales	-	973.432.063
Bonos de Desarrollo Urbano	28.006	27.511
Bonos Subordinados	-	208.938.524
Bonos Ordinarios Sostenibles	268.004.953	401.939.127
	268.032.959	**1.584.337.225**

- Bonos Internacionales:

2024							
Año Emisión	**Tipo de emisión**	**Serie**	**Capital**	**Interés**	**Tasa de interés**	**Fecha de emisión**	**Fecha de vencimiento**
2014	Bonos ordinarios en el exterior	Serie única (tasa fija)	-	-	7,875%	12/08/2014	12/08/2024 (*)

2023							
Año Emisión	**Tipo de emisión**	**Serie**	**Capital**	**Interés**	**Tasa de interés**	**Fecha de emisión**	**Fecha de vencimiento**
2014	Bonos ordinarios en el exterior	Serie única (tasa fija)	944.444.113	28.987.951	7,875%	12/08/2014	12/08/2024

(*) Los bonos internacionales se vencieron en el mes de agosto de 2024.

- Bonos de Desarrollo Urbano:

2024				
Tipo de emisión	**Fecha de emisión**	**Fecha de vencimiento**	**Capital**	**Interés (*)**
Bonos de Desarrollo Urbano	Pasivo heredado del extinto Banco Central Hipotecario	Los títulos son prorrogables hasta encontrar el titular del bono para empezar el proceso de redención.	4.199	23.808

2023				
Tipo de emisión	**Fecha de emisión**	**Fecha de vencimiento**	**Capital**	**Interés (*)**
Bonos de Desarrollo Urbano	Pasivo heredado del extinto Banco Central Hipotecario	Los títulos son prorrogables hasta encontrar el titular del bono para empezar el proceso de redención.	4.199	23.313

(*) Los intereses de estos bonos, se reconocen de acuerdo con la tasa de referencia determinada por parte de la mesa de dinero de Findeter, al 31 de diciembre de 2024, la tasa de referencia utilizada es del 10.0984% efectiva anual.

- Bonos Subordinados:

2024

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2017	Bonos Subordinados	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	-	-	IPC + 3.57%	26/04/2017	26/04/2024 (*)

2023

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2017	Bonos Subordinados	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	203.680.000	5.258.524	IPC + 3.57%	26/04/2017	26/04/2024

(*) Los bonos subordinados se vencieron en el mes de abril de 2024.

- Bonos Sostenibles:

2024

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A5	-	-	IPC + 2.54%	18/06/2019	18/06/2024 (*)
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	267.173.000	831.953	IPC + 2.90%	18/06/2019	18/06/2026

2023							
Año Emisión	**Tipo de emisión**	**Serie**	**Capital**	**Interés**	**Tasa de interés**	**Fecha de emisión**	**Fecha de vencimiento**
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A5	132.827.000	631.582	IPC + 2.54%	18/06/2019	18/06/2024
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	267.173.000	1.307.545	IPC + 2.90%	18/06/2019	18/06/2026

(*) Los bonos sostenibles Serie A (Atada al IPC) Subserie A5 se vencieron en el mes de junio de 2024.

El siguiente es el detalle por sector de los bonos subordinados y sostenibles al 31 de diciembre de 202:

	2024	**Porcentaje de Participación**	**2023**	**Porcentaje de Participación**
Privado	233.146.745	86,99%	501.408.374	82,08%
Público	34.858.208	13,01%	109.469.277	17,92%
Mixto	-	0,00%	-	0,00%
Total	**268.004.953**	**100%**	**610.877.651**	**100%**

Todos los capitales de los títulos de inversión en circulación – Bonos, tienen fecha de vencimiento, posterior al 31 de diciembre de 2024.

21. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	2024					
Entidad	**Capital**	**Interés**	**Comisión**	**Total**	**Tasa de interés**	**Fecha Vencimiento**
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2314	132.274.500	756.585	-	133.031.085	1,41%	05-ago-30
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2768	214.946.063	175.116	-	215.121.179	1,75%	21-dic-37
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3392	323.334.433	2.429.972	-	325.764.405	1,66%	15-jul-35
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3596	549.800.446	11.397.775	-	561.198.221	4,43%	15-jul-41
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3842	473.754.665	1.373.332	43.572	475.171.569	6,23%	23-dic-44
Agencia Francesa de Desarrollo-AFD101801K	210.911.690	1.449.315	-	212.361.005	5,89%	20-nov-27
KFW Bankengruppe-KFW 28318	247.338.324	1.443.972	-	248.782.296	4.47%	15-may-33
KFW Bankengruppe-KFW 28708	61.694.416	3.085	-	61.697.501	1.80%	30-dic-33
KFW Bankengruppe-KFW 30037	267.854.278	473.761	39.848	268.367.887	1,59%	15-may-36
JPMorgan	248.680.492	9.021.529	-	257.702.021	11,73%	12-sep-25
BBVA España (1)	840.386.813	10.956.103	-	851.342.916	5.93%	16-jul-27
	$ 3.570.976.120	**$ 39.480.545**	**$ 83.420**	**$3.610.540.085**		

	2023					
Entidad	**Capital**	**Interés**	**Comisión**	**Total**	**Tasa de interés**	**Fecha Vencimiento**
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2314	133.771.750	794.549	-	134.566.299	1,46%	05-ago-30
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2768	200.657.625	167.662	-	200.825.287	1,80%	21-dic-37
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3392	305.760.942	2.366.187	-	308.127.129	1,71%	15-jul-35
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3596	504.626.626	11.986.853	-	516.613.479	4,65%	15-jul-41
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3842	242.976.169	639.127	1.164.025	244.779.321	5,92%	23-dic-44
Agencia Francesa de Desarrollo-AFD101801K	243.770.349	1.675.109	-	245.445.458	5,89%	20-nov-27
KFW Bankengruppe-KFW 26770	50.960.667	17.801	-	50.978.468	4.25%	29-dic-24
KFW Bankengruppe-KFW 28318	239.628.011	1.702.746	-	241.330.757	5,44%	15-may-33
KFW Bankengruppe-KFW 28708	63.202.371	3.160	-	63.205.531	1.80%	30-dic-33
KFW Bankengruppe-KFW 30037	192.566.261	320.705	425.714	193.312.680	1,59%	15-may-36
JPMorgan	495.549.754	22.510.748	-	518.060.502	14,69%	12-sep-25
	$ 2.673.470.525	**$ 42.184.647**	**$ 1.589.739**	**$2.717.244.911**		

Al 31 de diciembre de 2024, y a la fecha de este informe, la tasa que reemplazó la Libor en operaciones activas y pasivas es la SORF, la cual tiene diferentes metodologías de cálculo. En la actualidad las obligaciones se causan con la tasa SORF según la metodología dada por cada Banca Multilateral.

El aumento en la causación de los créditos se debe a la variación de la TRM.

En relación con las obligaciones financieras con la banca multilateral y otras entidades, existen unas condiciones contractuales, entre las que se encuentran las señaladas a continuación:

Condiciones Financieras AFD

- Su Índice de Solvencia (CAR) deberá permanecer por encima del nivel prescrito en la regulación colombiana aplicable al sector bancario;
- Su índice de Morosidad (NPL) deberá permanecer por debajo de 5% AFD

Condiciones Financieras KFW 26770

- Coeficiente de solvencia del capital ponderado por riesgo (CAR) (No será inferior al 11%)
- Relación de exposición del crédito abierto (No podrá exceder del 10%)
- Índice de apalancamiento (No podrá ser inferior al 5%)

Condiciones Financieras KFW 28318, 28708, 30037

- Razón adecuada de capital ponderada por riesgo (CAR) (No será inferior al 11%)
- Ratio de exposición de crédito abierto (No podrá exceder del 10%)
- Índice de liquidez (No será inferior al 100%)

Los covenants fueron cumplidos en su totalidad al 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo con cada contrato.

(1) Crédito BBVA España

Según Acta de Junta Directiva 405 de 2022, se aprobó una operación de crédito con el Banco BBVA España en pesos o en dólares, hasta por $900.000, esta aprobación se ratifica con el Acta de Junta Directiva 429 de 2024 con las condiciones de negociación de cierre de la operación. Como parte de esta autorización se tramitó un crédito por USD196.000.000, el cual fue desembolsado en el mes de julio de 2024.

22. Beneficios a Empleados

De acuerdo con la legislación laboral colombiana y con base en las convenciones laborales y pactos colectivos firmados entre Findeter y sus empleados, donde se establecieron beneficios a corto plazo, tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales y cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990; y beneficios a largo plazo, tales como: primas de antigüedad extralegales y beneficios por retiro, tales como: bonificación por retiro y bonificaciones por quinquenios, los cuales son pagaderos por una sola vez al momento del retiro del trabajador.

Derivado de los planes de beneficios al personal, como las bonificaciones por retiro y quinquenios, Findeter está expuesto a una serie de riesgos (de tasa de interés y operacional), los cuales se buscan minimizar a través de la aplicación de las políticas y procedimientos de administración de riesgos, los cuales se detallan más adelante.

El siguiente es el detalle de los saldos de pasivos por beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Beneficios de corto plazo	$13.401.772	$12.186.424
Beneficios de largo plazo	3.418.530	2.096.661
	$16.820.302	**$14.283.085**

- **Beneficios a Corto Plazo**

  El detalle de los beneficios a corto plazo es:

	2024	2023
Nómina Por Pagar	$ 35.535	14.320
Cesantías	2.778.104	2.317.957
Prima legal	235.653	216.948
Prima extralegal	4.134.641	3.790.091
Vacaciones	5.889.357	5.553.513
Intereses de Cesantías	328.481	293.595
	$13.401.771	**$12.186.424**

- **Otros Beneficios a Largo Plazo:**

  El detalle de los beneficios a largo plazo es:

	2024	2023
Bonificación quinquenios	$1.932.650	$1.058.596
Bonificación por pensión	1.485.880	1.038.066
	$3.418.530	**$2.096.662**

- **Beneficio de Quinquenio por Antigüedad:**

  De acuerdo con lo estipulado en la convención colectiva de Findeter, los empleados tienen derecho a un beneficio extralegal por quinquenios que será pagado en el periodo que se cumpla el tiempo laborado y que corresponderá a lo establecido en la siguiente tabla:

Antigüedad	Días de salario aplicados al beneficio
5 años	15
10 años	20
15 años	25
20 años	30
25 años	35

- **Supuestos Financieros:**

  Para la actualización y proyección de los flujos futuros se emplearon las siguientes tasas:

TASA	2024	2023
Tasa de descuento	12.43%	17.10%
Tasa de inflación (afecta salarios)	4.02%	3%
Tasa de rotación de empleados (primeros 5 años)	6.74%	6.76%

- **Supuestos Actuariales Bonificación por Pensión**

  Findeter emplea para los cálculos de valoración de sus beneficios a empleados, formulación de matemática actuarial para medir contingencias de vida. de esta manera, a partir de una tabla publica de decesos anuales, se establece la probabilidad de sobrevida para una persona con características determinadas de una población, Las tablas construidas con este objetivo para Colombia son las tablas de vida publicadas por la Superintendencia Financiera mediante resolución número 1555 de 2010. Para estas tablas se asume que un individuo, ya sea hombre o mujer, no vivirá más allá de 110 años.

  Por otro lado, las probabilidades de permanencia en la entidad (o de rotación) fueron calculadas a partir de la historia de retiros de Findeter a partir de 2010.

- **Otros supuestos que afectan el modelo:**

  Edad de Pensión: La cantidad de años que le faltan a una persona por llegar a la pensión, se calculan suponiendo que, si es hombre, se pensionará a los 62 años y si es mujer a los 57.

- **Análisis de sensibilidad bonificaciones**

  El análisis de sensibilidad del pasivo por beneficios post-empleo de las diferentes variables financieras y actuariales es el siguiente, se afecta por+/- 1% la tasa de descuento aplicada manteniendo las demás variables constantes:

Beneficio	Valor presente sin cambios	+1% tasa de descuento	-1% tasa de descuento
Quinquenios	$ 1.932.650	1.856.385	2.015.712
Pensión	$ 1.485.880	1.423.924	1.555.306

- Comparativo con 2023 se generan los siguientes impactos:

  Como resultado de la variación entre 2023 y 2024 de las tasas empleadas como supuestos en el cálculo actuarial, se genera el siguiente impacto en el pasivo por beneficios a empleados, la información se desagrega por rubro.

Beneficio	2024	2023	Impacto
Quinquenio	$1.932.650	$ 1.058.596	$ 874.054
Pensión	$1.485.880	$ 1.038.066	$ 447.814
Total	**$3.418.530**	**$ 2.096.662**	**$1.321.868**

23. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	2022	Recuperaciones	2023	Recuperaciones	2024
Reserva Técnica FNG	20.971.238	(8.088.792)	12.882.446	(9.245.993)	3.636.453
Reserva Bonos de Agua	10.951.109	(1.953.063)	8.998.046	14.814.347	23.812.393
	31.922.347	**(10.041.855)**	**21.880.492**	**5.568.354**	**27.448.846**

Las garantías financieras presentaron un aumento de $5.568.354, dado a que no se conoce la fecha exacta para el pago por siniestros de estas garantías, la variación corresponde a los siguientes movimientos:

- El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de $9.245.993, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas en el Fondo.

- El registro de la garantía sobre los bonos de agua, que ampara el posible siniestro de los créditos otorgados por los intermediarios financieros a las entidades territoriales acreedoras, presento un aumento por $14.814.347, de acuerdo con el análisis de la posible siniestralidad, ajustando la curva de riesgo de los bonos.

La garantía otorgada tiene vencimiento en julio de 2028.

24. Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones por procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones:

Saldo al 31 de diciembre de 2023	**-**
Provisiones nuevas (1)	175.500
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**175.500**

(1) Al cierre del periodo existen 166 procesos en contra de Findeter de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, se encuentra un proceso provisionado que se pueda calificar según NIC 37 como probable.

25. Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar y otros pasivos:

	2024	2023
Proveedores y servicios (1)	$ 2.255.406	$6.028.410
Honorarios por pagar	140.172	2.336.571
Arrendamientos	44.938	-
Cuentas por pagar Pre-inversión (2)	3.500.705	4.935.002
Ingresos Anticipados	140.217	26.919
Otras cuentas por pagar	1.556.837	3.806.314
Impuesto de industria y comercio por pagar (3)	5.314.000	6.133.164
Retención en la fuente por pagar	13.261.762	8.316.041
Impuesto a las ventas por pagar	-	3.568.705
	$26.214.037	**$35.151.126**

(1) La cuenta de proveedores y servicios corresponde principalmente a las cuentas de cobro de contratistas que quedaron pendiente de giro y los servicios facturados a Findeter y que no alcanzaron a ser girados al cierre de la vigencia.

(2) Las cuentas por pagar de Pre-inversión corresponden a los saldos de las contrapartidas entregadas al Fondo, por parte de las entidades que se encuentran en desarrollo de proyectos manejados en dicho fondo.

(3) El saldo al cierre del periodo de estas cuentas, Impuestos de industria y comercio por pagar, se originó principalmente por la provisión.

26. Patrimonio de los Accionistas

26.1 Capital Emitido

Las acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación de Findeter tienen un valor nominal de cien mil pesos ($100.000) por cada una, se encuentran representadas de la siguiente manera:

	2024	2023
Número de acciones suscritas y pagadas	13.126.201	12.223.852
Capital suscrito y pagado	$ 1.312.620.100	$ 1.222.385.200
Remanentes capitalización	409	2.392
Capital Emitido	**$ 1.312.620.509**	**$ 1.222.387.592**

El movimiento de las acciones suscritas y pagadas se detalla a continuación:

	Saldo Inicial	Capitalización	Saldo final
Número de Acciones	12.223.852	902.349	13.126.201

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 $90.332.917. El trámite legal surtió efectos en el mes de junio de 2024; así mismo en la Asamblea General de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2023, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de $ 78.165.354. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

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

26.2 Reservas

La composición de las reservas es la siguiente:

	2024	2023
Legal	$105.352.638	$88.758.931
Estatutarias y ocasionales - Otras	91.480.326	32.369.872
	$196.832.964	**$121.128.803**

26.3 Reserva Legal

De acuerdo con disposiciones legales, todo establecimiento de crédito debe constituir una reserva legal, apropiando el diez punto cero por ciento (10.0%) de las utilidades líquidas de cada ejercicio hasta llegar a los cincuenta puntos cero por ciento (50.0%) del capital suscrito. La reserva podrá ser reducida a menos del cincuenta punto cero por ciento (50.0%) del capital suscrito, cuando tenga por objeto cubrir pérdidas en exceso de utilidades no repartidas. La reserva legal no podrá destinarse al pago de dividendos ni a cubrir gastos o pérdidas durante el tiempo en que Findeter tenga utilidades no repartidas.

26.4 Reservas Estatutarias y Ocasionales

Registra los valores que por mandato expreso de la asamblea general de accionistas se han apropiado de las utilidades líquidas de ejercicios anteriores obtenidas por Findeter, con el objeto de cumplir disposiciones legales, estatutarias o para fines específicos. En la Asamblea General de Accionistas de Findeter celebrada el 19 de marzo del 2024, según acta No. 070, se ordenó:

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	(50.000.000)
4. Constitución de Reserva Ocasional- Fondo para la Inclusión Financiera	(10.000.000)

"Las pérdidas se enjugarán con las reservas que hayan sido destinadas especialmente para ese propósito y, en su defecto, con la reserva legal. Las reservas cuya finalidad fuere la de absorber determinadas pérdidas no se podrán emplear para cubrir otras distintas, salvo que así lo decida la asamblea. "Si la reserva legal fuere insuficiente para enjugar el déficit de capital, se aplicarán a este fin los beneficios sociales de los ejercicios siguientes". (Artículo 456 C. de Co.).

26.5 Reservas Ocasionales Disponibles

Giros realizados de:	**2024**	**2023**
Asistencia técnica Pre-inversión	$ -	$14.594.483
Tasa compensada saneamiento fiscal	-	5.103.235
Tasa compensada educación fiscal	-	2.192.068
Utilidades Pre-inversión 2019	254.611	
Asistencia técnica	634.935	-
Recursos disponibles por:		
Utilidades años anteriores 2003	34.116	34.116
Asistencia técnica	-	634.935
Utilidades Pre-inversión 2019	150.906	405.518
Fondo para la inclusión financiera	20.000.000	10.000.000
Fondo transformando regiones	71.295.303	21.295.303
Total de recursos disponibles comprometidos	**91.480.325**	**32.369.872**
Saldo Reservas Ocasionales	**91.480.325**	**32.369.872**

26.6 Otros Resultados Integrales y Resultados Adopción por Primera Vez

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, $59.647.150 y $52.226.399, presentando una variación por $7.420.751, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por $1.748.350, por el reconocimiento de las acciones otorgadas en Enterritorio derivadas del decreto 1962 de 2023 $5.068.623, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por ($1.654.510), además del efecto de la revaluación de activos inmuebles (edificios y terrenos) por $2.258.288.

27. Ingresos y Gastos Operacionales

Los siguientes son los ingresos y gastos operacionales:

Intereses cartera de créditos	**2024**	**2023**
Recursos ordinarios redescuento	$1.315.468.185	$1.438.264.029
Crédito directo	554.111.902	392.228.638
Moratorios créditos directos	33.714	46.267
Empleados vivienda	1.287.709	845.654
Exempleados vivienda	588.452	514.485
Consumo	242.572	226.656
	$1.871.732.534	**$1.832.125.729**

Los intereses de la cartera de créditos en Findeter presentaron un incremento de $39.606.805, generado principalmente por la variación del saldo de la cartera comercial en $1.351.666.172.

	2024	**2023**
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto (*)		
Depósitos a la vista	$ 155.771.723	$ 150.593.493
Utilidad valoración Inversiones Negociables	82.872.643	98.573.733
Utilidad Fondos de Capital Privado	6.085.617	9.683.785
Utilidad en venta de Inversiones	385.108	424.522
Dividendos	1.962.581	1.529.556
Pérdida Valoración Inversiones Negociables	(53.170.093)	(43.140.003)
Pérdida Valoración Inversiones a Costo Amortizado	(9.743)	
Pérdida Fondos de Capital Privado	(1.704.822)	(6.734.839)
Pérdida en venta de Inversiones	(511.811)	(115.796)
	$191.681.203	**$210.814.451**

(*) La utilidad por valoración de inversiones tuvo una disminución, debido a la menor valorización de los títulos de deuda pública durante 2024, instrumentos de patrimonio y demás títulos del portafolio, con una tasa de rentabilidad del 7.9752%EA.

	2024	**2023**
Neto Valoración Inversiones Costo Amortizado		
Utilidad valoración Inversiones a Costo	$ 5.095.724	$ 13.284.029
Pérdida valoración Inversiones a Costo	-	-
	$5.095.724	**$13.284.029**

Gastos por intereses obligaciones financieras	2024	2023
Intereses BID 1967/OC-CO	$-	$138.262
Intereses BID 2314	1.881.718	2.108.507
Intereses BID 2768	3.807.552	4.023.883
Intereses BID 3392	5.446.474	5.469.068
Intereses BID 3596	23.244.842	25.172.705
Intereses BID 3842	19.996.353	6.001.543
Intereses AFD 1018 01 K	14.432.806	17.669.733
KFW 26770	1.772.645	3.948.284
BCIE 2142	-	1.828.085
KFW 28318	13.586.836	13.415.516
KFW 28708	1.185.183	1.136.099
KFW 30037	3.564.094	611.337
JP Morgan	48.882.086	86.740.152
BBVA España	24.744.978	-
	$162.545.567	**$168.263.174**

28. Ingresos y Gastos por Comisiones, Honorarios y Otros Servicios, neto

	2024	2023
Ingresos comisiones y otros servicios		
Ingresos Asistencia técnica (1)	78.007.602	64.050.706
Ingreso bonos de agua	1.401.589	1.891.590
Comisión FNG	24.670	458.281
Comisiones cartera (2)	1.254.372	2.485.558
Insfopal	453	5.275
Consultoría (3)	(350.673)	-
	$ 80.338.013	**$ 68.891.410**
Gastos comisiones y otros (4)		
Servicio deuda y negocios fiduciarios	$2.379.595	2.722.248
Servicios bancarios	77.809	66.330
Otros (Contragarantía BID- FNG)	12.733.013	13.193.527
	15.190.417	**15.982.105**
	$ 65.147.596	**52.909.305**

(1) El siguiente es el detalle de la composición de los ingresos por asistencia técnica a 31 de diciembre:

	2024	2023
Vivienda- Desarrollo territorial	$ 9.996.404	10.124.531
Aguas - Medio ambiente	19.131.183	12.584.467
Infraestructura	37.361.185	32.505.256
Transporte y Movilidad	11.518.830	9.022.329
Consultoría	-	568.162
Banca de Inversión	-	(754.039)
	$ 78.007.602	**64.050.706**

Los ingresos de asistencia técnica presentaron un aumento de ($13.606.223), como producto de los mayores valores de causación de los contratos, los principales aumentos de ingresos se presentaron en las gerencias de aguas $6.546.716, infraestructura $4.855.929 y transporte y movilidad $2.496.501.

(2) El ingreso comisiones de cartera presento una disminución de ($1.231.183). los cuales corresponden, al menor cobro de comisiones de disponibilidad enmarcadas en los contratos de empréstito, las cuales son liquidadas sobre el saldo de los créditos aprobados y no desembolsados.

(3) Corresponde a reversión de ingresos estimados de la vigencia 2023, cuyo cobro no fue procedente.

(4) El gasto por comisiones de compromiso de créditos fue derivado de los créditos de banca en el año 2025, tales como los créditos BID -2314-2768-3392-3596,3842, además de los créditos KFW 28318-30037, JP Morgan y BBVA.

29. Otros Ingresos

Los siguientes son el detalle de los otros ingresos:

	2024	2023
Arrendamientos	$ 69.576	$189.187
Recuperaciones Provisión cuentas por pagar	2.003.786	1.253.317
Ingreso beneficio tasa interés cartera empleados (1)	9.509.014	7.716.496
Recuperaciones Reservas (2)	9.850.684	10.041.855
Recuperación litigios	-	2.412.153
Otras recuperaciones	650	853.252
	$21.433.710	**$22.466.260**

(1) El ingreso por beneficio de tasa de interés de cartera corresponde al reconocimiento del diferencial de tasa interés otorgado a los empleados por beneficio convencional, y que se reconoce de acuerdo con lo requerido por la NIC 19, beneficio a empleados, el cual presentó un aumento de $1.792.518, por el incremento del desembolso de cartera de crédito a los empleados.

(2) Las recuperaciones de las reservas técnicas de Fondo nacional de garantías y los créditos ET Bonos de agua, presento una disminución de ($191.171), generado principalmente por el análisis de los créditos ET aguas ajustando la curva de siniestros.

30. Otros Gastos

Los siguientes son el detalle de los otros gastos:

	2024	2023
Predial, registro y anotación, IVA y GMF	$33.796.393	$30.255.567
Impuesto de industria y comercio (1)	33.400.122	32.375.920
Gastos legales	307.444	305.089
Honorarios (2)	21.332.359	10.169.243
Sanciones, demandas y litigios	140.074	19.731
Arrendamientos	9.448.871	9.266.592
Contribuciones y afiliaciones	8.513.289	7.283.837
Seguros	4.799.086	5.350.694
Mantenimiento y reparaciones (3)	7.089.000	5.131.111
Instalaciones eléctricas	63.608	42.851
Depreciación	688.156	600.098
Depreciación Derecho de uso	1.275.315	804.599
Amortizaciones	2.608.578	1.870.731
Servicios de aseo y vigilancia	1.251.873	1.267.200
Publicidad y propaganda	353.253	281.476
Servicios públicos	1.319.183	1.016.131
Gastos de viaje	3.500.869	3.046.203
Transporte	771.888	747.680
Útiles y papelería	95.621	124.387
Promoción y divulgación	1.525.190	834.464
Gasto utilidades a programas	898.325	889.547
Otros menores (4)	3.035.341	1.304.187
Beneficios a empleados (5)	160.010.200	136.458.324
Beneficios empleados- tasa cartera	7.374.552	5.726.309
Pérdida por siniestros	2.237.820	1.891.113
	$305.836.410	**$257.063.084**

1. Impuesto de industria y comercio por $1.024.202, la variación originada principalmente por el incremento de la base del ingreso gravado en 2024.

2. Honorarios profesionales y asesorías en $11.163.116 variación debido al incremento del gasto por servicios profesionales y asesorías derivados de la ejecución de nuevos proyectos, por lo que se debe realizar nuevas contrataciones.

3. Mantenimiento y reparaciones en $1.957.889 el Incremento debido a las adecuaciones y mantenimientos realizados en las diferentes sedes de Findeter para el año 2024.

4. Otros menores en $1.731.154 Incremento en pago administración, correo, afiliaciones, suscripciones, cafetería y elementos de aseo entre otros.

5. Los gastos por beneficios a empleados un incremento neto por $23.551.876, Aumento salarial de 2024 de 12%, además del efecto prestacional y convencional de las nuevas incorporaciones del personal de planta.

31. Compromisos y Contingencias

Las cuentas contingentes incluyen:

	2024	2023
Pignoración créditos BID (1)	$73.643.131	$62.172.081
Por litigios (pretensiones) (2)	24.073.131	21.807.158
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	2.026.297.372	1.122.304.460
Intereses créditos suspendidos (4)	1.537.672	1.315.212
	$ 2.125.551.306	**$ 1.207.598.911**

(1) Pignoración créditos BID

Findeter suscribió los Contratos de Préstamos con el BID, crédito 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-dic-24	Valor a cubrir COP 31-dic-24	Cubrimiento 120%
73.643.131	61.105.432	120,52%

Saldo cuenta CUD 31-dic-23	Valor a cubrir COP 31-dic-23	Cubrimiento 120%
62.172.081	50,919,799	122,10%

(2) Corresponde a las pretensiones 166 procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 31 de diciembre de 2024, entre los que existen, procesos laborales y administrativos, y cuya evaluación de pérdida es considerada de riesgo medio y bajo, la cual se revela con el valor de las pretensiones indexadas de los demandantes, lo que sustenta realmente la posible contingencia.

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

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

Entidad bancaria	2024	2023
Crédito Directo	2.026.297.372	1.122.304.460
	$2.026.297.372	**$1.122.304.460**

(4) Intereses Suspendidos

Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a exfuncionarios 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 diciembre de 2024 existen 22 (19 en 2023) créditos generando estos intereses, de los cuales 11 son en la modalidad de vivienda (10 en 2023), 8 de consumo (6 en 2023) y 3 de crédito comercial (3 en 2023).

Otras Disposiciones

- Findeter dentro del análisis de las implicaciones del Decreto 492 de 2020 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se da instrucciones a Findeter, para efectuar aportes de capital por valor de $100.000.000 para el Fondo Nacional de Garantías, con el fin de fortalecer el proceso de otorgamiento de garantías crediticias, se sigue adelantando el proceso de entendimiento, para lo cual se hizo extensiva una solicitud al Ministerio de Hacienda y Crédito Público con el fin de determinar, el reconocimiento que debemos efectuar al momento de realizar este desembolso. Al 31 de diciembre de 2024, la administración no ha obtenido respuesta por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

32. Cuentas de Orden

Las cuentas de orden permiten el registro de operaciones y otras situaciones que no corresponden en todos los casos a las cuentas activas ni pasivas, pero cuya información es importante para la administración, esta revelación, se incluye dando cumplimiento a los requisitos establecidos en la Resolución 193 de 2020, expedida por la Contaduría General de la Nación. Dichas cuentas incluyen entre otras: bienes y valores entregados en custodia y en garantía, créditos a favor no utilizados, activos castigados, créditos a favor no utilizados, propiedad y equipo totalmente depreciado, valor fiscal de los activos, bienes y valores recibidos en custodia y en garantía admisible, Recursos recibidos en Administración de manera directa o mediante patrimonios autónomos separados, etc. Los cuales registran los siguientes saldos:

	2024	2023
Deudoras:		
Valores entregados en custodia	13.663.867.618	12.275.199.777
Activos castigados	2.792.761	2.792.761
Créditos a favor no utilizados	1.258.430.475	462.375.598
Costo Fiscal activos fijos	37.729.184	37.729.184
Depreciación Fiscal activos fijos	(24.869.953)	(24.869.953)
Costo Fiscal programa software	21.138.251	21.138.251
Amortización programas software	(14.800.071)	(14.800.071)
Liquidación de convenios utilidades	819.829	819.829
	$ 14.945.108.094	**$ 12.760.385.376**

	2024	2023
Acreedoras:		
Bienes y valores recibidos en custodia	4.641.550	4.641.550
Bienes y valores recibidos en garantía	15.606.468.581	13.733.707.050
Rendimiento en inversiones	46.622.223	50.900.158
Calificación créditos de vivienda	122.478.639	89.882.256
Calificación créditos de consumo	8.983.533	7.360.449
Calificación cartera garantía. admisible	13.641.708.640	12.322.687.426
Recursos recibidos en administración (1)	3.786.718.501	2.933.280.640
Otras cuentas de orden	46.263.499	61.077.847
	$ 33.263.885.166	**$ 29.203.537.376**

(1) Findeter registra en esta cuenta de orden, el saldo de los activos que registran al cierre del periodo, los estados financieros de los vehículos financieros creados por Findeter en atención a los dispuesto en los convenios interadministrativos de asistencia técnica que firma la entidad.

En el marco de la administración, Findeter dio cumplimiento ante la Contraloría General de la República con el reporte de las obras Inconclusas de acuerdo con lo estipulado en los requerimientos normativos, y sobre el cual se reportó que no existen obras inconclusas en el periodo.

33. Partes Relacionadas

De acuerdo con la NIC24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considero miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa. Dentro de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con Findeter, entidades que son miembros del mismo grupo (controladora y subsidiaria), asociadas o negocios conjuntos de la entidad o de entidades del grupo, planes de beneficio post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada.
Se consideran partes relacionadas:

1) Un vinculado económico: es una persona o entidad que está relacionada con alguna entidad a través de transacciones como transferencias de recursos, servicios u obligaciones, con independencia de que se cargue o no un precio.

2) Los Accionistas que individualmente posean más del 10% del capital social de Findeter (Grupo Bicentenario).

3) Personal clave de la gerencia: Son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad directa o indirectamente, incluyendo cualquier director o administrador (sea o no ejecutivo) de Findeter, Incluye al Presidente, Vicepresidentes y miembros de Junta Directiva.

Operaciones con partes relacionadas:

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

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

Entre Findeter y sus partes relacionadas se presentan:

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

	2024	2023
Honorarios de Junta Directiva	$928.658	$1.103.083

2. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Findeter registra saldos de la cartera de créditos y remuneración con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	2024	2023
Cartera de Créditos	$2.881.870	$4.795.265
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	4.318.630	3.759.112

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

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

Por lo antes mencionado, con corte al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario, identificando su clase:

SALDOS AL 31 de DIEMBRE de 2024							
Concepto/Entidad	**Banco Agrario**	**Financiera de Desarrollo Nacional**	**Enterritorio**	**Fondo Nacional de Garantías**	**Positiva**	**Fiduciaria La Previsora**	**Total**
Bancos	-	-	-	2.751.374	-	189.058	2.940.432
Inversiones	-	-	5.068.623	167.979.310	-	20.467.170	193.515.103
Cartera	12.312.851	276.538.727	-	-	-	-	288.851.578
Cuentas Por Cobrar	103.624	6.303.016	-	649.929	-	1.899.331	8.955.900
Cuentas Por Pagar	-	-	-	623.533	-	10	623.543
Ingresos	1.153.987	30.368.046	-	25.658.345	-	1.888.598	59.068.976
Gastos	-	-	-	16.441.508	1.600.567	4.277.863	22.319.938

SALDOS AL 31 de DIEMBRE de 2023						
Concepto/Entidad	**Banco Agrario**	**Financiera de Desarrollo Nacional**	**Fondo Nacional de Garantías**	**Positiva**	**Fiduciaria La Previsora**	**Total**
Bancos	-	-	9.514.818	-	170.848	9.685.666
Inversiones	-	-	151.813.518	-	20.340.040	172.153.558
Cartera	16.688.753	236.041.302	-	-	-	252.730.055
Cuentas Por Cobrar	199.741	7.069.778	1.318.328	-	-	8.587.847
Cuentas Por Pagar	-	-	1.563.659	-	503.559	2.067.218
Ingresos	2.436.537	43.395.274	44.281.144	-	528.584	90.641.539
Gastos	-	-	19.116.955	1.353.669	50.654	20.521.278

34. Administración del riesgo

34.1 Proceso Gestión de Riesgos

Findeter, en el curso ordinario de sus negocios se expone a diferentes riesgos financieros y no financieros, la gestión del riesgo se considera como uno de los ejes principales de la administración y como un proceso estratégico.

Como premisa fundamental la gestión de los riesgos es transversal a Findeter y su gestión parte desde la Junta Directiva y la Alta Dirección.

La Entidad conforme a lo definido en el Capítulo XXXI de la Circular Externa Básica Contable y Financiera 100 de 1995 establece el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), a través de este se administran los diferentes riesgos, acorde con el apetito y perfil de riesgos definidos por la normatividad interna y externa, en dicho sentido, en el SIAR se gestionan los riesgos de Crédito, Mercado, Liquidez, Operacional, Seguridad de la Información y Ciberseguridad, Ambientales y Sociales, Protección de Datos Personales, Fraude y Corrupción y Continuidad del Negocio, así mismo, se administran a través del SARLAFT los riesgos de Lavado de Activos, Financiación al Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Cada uno de estos riesgos cuenta con modelos, metodologías, políticas y límites y Marco de Apetito al Riesgo definidos en línea con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Todos estos componentes son aprobados por la Junta Directiva de la Financiera y enfocados a la toma de sus decisiones estratégicas.

Para el año 2024 el SIAR continúa generando información relevante para la toma de decisiones a través del Marco de Apetito de Riesgos - MAR, el cual es monitoreado por la administración y la Junta Directiva.

Junta Directiva

La Junta Directiva de la Financiera es responsable de adoptar, entre otras, las siguientes decisiones relativas a la adecuada organización del Sistema Integral De Administración De Riesgos (SIAR):

- Aprobar el plan de negocio de la entidad y verificar su cumplimiento.
- Aprobar y verificar el cumplimiento del MAR, las políticas del SIAR, los límites generales de exposición y concentración, la estructura de gobierno de riesgos, las estrategias para gestionar: (i) los riesgos, (ii) el capital, (iii) la liquidez y (iv) los conflictos de interés y su revelación; así como sus actualizaciones. Para lo anterior debe verificar que sean acordes con el perfil y apetito de riesgo, el plan de negocio, la naturaleza, el tamaño, la complejidad y diversidad de las actividades que desarrolle la entidad, y los entornos económicos y los mercados en donde esta opera.
- Aprobar: (i) los lineamientos de los informes internos que se le presenten en relación con la gestión integral de los riesgos y (ii) el plan de contingencia de liquidez; así como sus actualizaciones.
- Aprobar las medidas a implementar y realizar seguimiento a su aplicación y efectividad, cuando se presenten: (i) incrementos en la exposición a los riesgos que resulten en sobrepasos en los umbrales y/o límites regulatorios y/o internos definidos por la entidad o incumplimientos en el MAR, (ii) debilidades en el SIAR para realizar una gestión integral de los riesgos acorde con las economías y mercado en donde opera la entidad, su nivel de capital y liquidez, el marco regulatorio, el plan de negocio y el perfil y apetito de riesgo de la entidad y (iii) las acciones correctivas y de mejora, una vez se hayan superado las instancias previas en la estructura de gobierno.
- Conocer los resultados de las pruebas de estrés y aprobar las medidas o planes a implementar para mitigar los riesgos con base en sus resultados.
- Monitorear, por lo menos una vez al año, la efectividad e idoneidad del SIAR para realizar una adecuada gestión de los riesgos y su concordancia con el plan de negocio y con las economías y mercados en donde opera la entidad, así como aprobar las acciones de mejora.
- Aprobar de forma previa la reclasificación de una posición en el libro de tesorería o en el libro bancario, como resultado de una estrategia de cobertura identificada. La reclasificación sólo regirá

a partir de los 30 días hábiles siguientes a su adopción. Lo anterior no supone ni permite la reclasificación de inversiones para efectos de valoración y contabilización, cuyas reglas se encuentran consignadas en el Capítulo de valoración de inversiones de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF). En todo caso, las estrategias de cobertura a implementar deberán cumplir los criterios definidos en el Capítulo XVIII de la CBCF.

- Aprobar las políticas asociadas al ciclo del crédito, así como los reglamentos para las diferentes operaciones de Crédito (Redescuento, Crédito Directo, Empleados y Exempleados).
- Recibir y evaluar los informes presentados por la Unidad de seguridad de la información y la ciberseguridad de acuerdo con los términos establecidos en el numeral 3.2.3 del Capítulo V, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica (C.E. 029 de 2014).
- Las demás que le sean asignadas por la normatividad interna y/o externa aplicable.

En relación con recursos:

- Designar los miembros que hacen parte del comité de riesgos, aprobar su reglamento y definir sus funciones.
- Aprobar, por lo menos una vez al año, la política de capacitación del personal que hace parte de la estructura del gobierno para la administración integral de riesgos de la entidad, así como los lineamientos en materia de ética o conducta y de control interno relacionados con el SIAR.

Comités asociados a la gestión del riesgo

i. Comité de Riesgos y GAP

Objetivo General: Apoyar a la Junta Directiva y a la presidencia de la entidad en la definición, seguimiento, control, implementación de políticas y procedimientos de la gestión integral de riesgos.

Principales Funciones:

- Realizar seguimiento al perfil y apetito de riesgo de la entidad, así como evaluar su coherencia con el plan de negocio, los niveles de capital y liquidez, e informar a la JD sobre los principales resultados y emitir las correspondientes recomendaciones, cuando resulte necesario.
- Asesorar a la JD sobre las operaciones, eventos o actividades, incluida la incursión en nuevos mercados.
- Revisar las políticas del SIAR al menos una vez al año y proponer a la Junta Directiva para su respectiva aprobación los ajustes correspondientes.
- Evaluar la idoneidad del plan de continuidad del negocio y los planes de contingencia.
- Informar a la Junta Directiva su análisis del resultado de los reportes mensuales recibidos de la Vicepresidencia de Riesgos y el Oficial de Cumplimiento.
- Brindar asesoría y apoyo al Oficial de Cumplimiento.
- Evaluar y propender para que se adelantan las acciones para el tratamiento de los principales eventos de riesgos e incidentes de seguridad y ciberseguridad de la información que se presenten en la entidad.

ii. Comité de Gestión del Riesgo de Crédito

Objetivo General: Este Comité tiene como objetivo analizar, validar y mantener un control interdisciplinario de todos los temas relacionados con la gestión del riesgo de crédito. El Comité de gestión del Riesgo de Crédito se realizará con una periodicidad mínima mensual.

Principales Funciones:

- Realizar seguimiento a los indicadores de alerta temprana.
- Definir las entidades que deben ser auditadas conforme a los análisis cuantitativos y cualitativos.
- Analizar el nivel de provisiones.
- Analizar las conciliaciones periódicas entre la cartera registrada por FINDETER y la registrada por los Intermediarios.
- Analizar la concentración de la cartera.
- Realizar recomendaciones al Comité de Riesgos.
- Analizar las variaciones de los Valores Máximos de Exposición propuestos.
- Definir los puntos cualitativos a evaluar de cada intermediario.
- Analizar los resultados de las auditorías a las operaciones de Redescuento y evaluar las acciones pertinentes en los casos que aplique.
- Otras que el vicepresidente de Riesgos, y/o el Comité de Riesgos y GAP consideren.

34.1.1 Sistema Integral de Administración de Riesgos – SIAR

En cumplimiento de las disposiciones de la Circular Externa 018 del 2021, Findeter implementa el Capítulo XXXI Sistema Integral de Administración de Riesgos SIAR. A continuación, se presenta el detalle de cada una de las gestiones que componen el sistema:

34.1.2 Gestión del Riesgo de crédito

A continuación, se describen los aspectos cualitativos relevantes en materia de Riesgo de Crédito, como, por ejemplo, en que operaciones se produce, tipos de políticas aprobadas, procedimientos, generalidad de las metodologías de medición etc.

Operaciones sobre las cuales se tiene exposición al riesgo de crédito

Cartera – Redescuento:

Se origina en las operaciones de crédito que intermedian los establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera y en operaciones que se originaron en los Institutos de Fomento Regional – en adelante INFIS. Igualmente, con la creación de la Línea de Vivienda de Interés Social VIS, se autorizaron otros intermediarios como son: Cajas de Compensación Familiar vigilados por la Superintendencia de Subsidio Familiar, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Fondos de empleados vigilados por la Superintendencia de Economía Solidaria.

Las metodologías implementadas para evaluar, calificar y controlar periódicamente los diferentes tipos de intermediarios se fundamentan en:

- Análisis financiero y probabilidad de deterioro: Evaluación matemática y estadística de los estados financieros de los intermediarios.
- Aspectos cualitativos y auditorias in situ: El objetivo de esta componente es realizar un análisis cualitativo a una serie de información enviada por el intermediario, con la cual se pretende profundizar en el conocimiento del cliente sobre su modelo de negocio y estrategia, marco de gobierno corporativo, entre otros.

Todos los Valores Máximos de Exposición son aprobados exclusivamente por la Junta Directiva de Findeter.

Cartera – Crédito Directo

Findeter, en virtud de las autorizaciones dadas por el Gobierno Nacional, coloca crédito directo a potenciales clientes con el fin de apoyar los territorios:

Crédito Directo a Entidades Territoriales: Se origina en las operaciones de crédito directo y/o créditos sindicados con entidades de derecho internacional público dirigidas a distritos, municipios y/o los departamentos en virtud del decreto 468 del 23 de marzo de 2020.

Crédito Directo a Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios PPSPD vigiladas por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios: Se origina en las operaciones de crédito directo que fueron otorgadas a las personas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, en virtud de los decretos 581 de abril de 2020, 798 y 819 ambos de junio de 2020. Esta línea estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2020, actualmente la cartera con este tipo de entidades se encuentra en proceso de recuperación.

Crédito Directo a Distribuidoras y comercializadoras de Energía Eléctrica: Mediante la expedición de la ley 2299 de 2023, en su artículo 5°, se autoriza a Findeter a otorgar Crédito Directo a Empresas Distribuidoras y Comercializadoras de Energía Eléctrica de naturaleza oficial, mixta y/o privada, que hayan aplicado a la opción tarifaria regulatoria establecida por la comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG.

Crédito Directo PA- Fondos regionales Mediante la expedición de la ley 2279 de 2022 se autoriza a Findeter a otorgar Créditos Directos a Patrimonios Autónomos Fondo Regional que se constituyan y tengan como finalidad el desarrollo y ejecución de proyectos y/o actividades de inversión, contemplados dentro de las líneas de los respectivos planes de desarrollo de los Entes territoriales o que por iniciativa de las entidades del orden nacional sean presentados y declarados de importancia estratégica por las Entidades Territoriales y/o por el Gobierno Nacional.

Crédito directo PA – Desarrollo de Proyectos de Inversión en Infraestructura: Mediante la expedición de la ley 2294 de 2023 se autoriza a Findeter a otorgar Créditos Directos a Patrimonios Autónomos que constituya para el desarrollo de proyectos de inversión en Infraestructura en sus sectores elegibles. A corte de diciembre de 2024 no se han generado operaciones con este tipo de deudores.

La gestión de riesgo de crédito de este producto de crédito directo cumple todos los lineamientos establecidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica contable y Financiera 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Para cada una de las etapas de otorgamiento, seguimiento y recuperación, se aplican las diferentes políticas, metodologías, modelos, procedimientos, entre otros, necesarios para mantener unos niveles de riesgo acordes con lo definido por la administración y Junta Directiva.

Durante 2024, Findeter realizó un seguimiento permanente al comportamiento de los diferentes indicadores de cada uno de los intermediarios, ajustando el nivel exposición y el nivel de provisiones conforme los análisis lo indicaban, esto en conformidad con el escenario económico observado en la economía del país durante el año.

A continuación, se detallan las principales cifras acerca de la exposición al riesgo de crédito.

Exposición del capital de la cartera de créditos total:

	2024		**2023**	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Redescuento	$ 9.548.278.525	70,04%	8.805.407.919	71,91%
Crédito directo	3.951.322.081	28,99%	3.342.514.849	27,30%
Primer piso	845.647	0,01%	857.313	0,01%
Empleados	102.537.513	0,75%	70.180.257	0,57%
Exempleados	28.737.793	0,21%	26.868.039	0,22%
	$ 13.631.721.559	**100,00%**	**$ 12.245.828.377**	**100,00%**

Exposición del total de intereses cartera bruta

	2024		**2023**	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Redescuento	$ 94.763.681	66,99%	132.958.225	76,37%
Crédito directo	46.462.611	32,85%	40.913.023	23,50%
Primer piso	39.826	0,03%	39.826	0,02%
Empleados	49.748	0,03%	55.894	0,03%
Exempleados	247.458	0,11%	225.912	0,09%
	$ 141.563.324	**100,00%**	**$ 174.192.880**	**100,00%**

En el siguiente cuadro se describe la exposición cartera de redescuento distribuida entre vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia y los no vigilados por esta.

Exposición de la cartera de redescuento:

	2024		**2023**	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Vigilados	$ 9.534.038.801	99,851%	8.805.157.223	99,997%
No vigilados	14.239.724	0,15%	250.696	0,00%
	$ 9.548.278.525	**100%**	**$ 8.805.407.919**	**100%**

Exposición del total de intereses cartera de redescuento

	2024		2023	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
Vigilados	$ 94.733.240	99,968%	$ 132.957.646	100,00%
No vigilados	$ 30.441	0,03%	579	0,00%
	$ 94.763.681	**100%**	**$ 132.958.225**	**100%**

Distribución de la cartera de créditos de redescuento por tipo de entidad.

Exposición de capital cartera de redescuento:

	2024		2023	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Bancos	$ 9.086.840.505	95,17%	$ 8.409.946.072	95,51%
Institución oficial especial - IOE	276.538.727	2,90%	236.041.302	2,68%
compañías de financiamiento	81.351.819	0,85%	88.922.271	1,01%
INFI	51.835.720	0,54%	44.192.656	0,50%
Cooperativas financieras	37.472.029	0,39%	26.054.922	0,30%
Caja de compensación	13.926.494	0,15%	94.678	0,00%
Cooperativa	234.417	0,00%	60.057	0,00%
Fondo de empleados	78.814	0,00%	95.961	0,00%
	$ 9.548.278.525	**100,00%**	**$ 8.805.407.919**	**100,00%**

Exposición del total de intereses cartera redescuento

	2024		2023	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Bancos	$ 87.531.867	92,37%	$ 124.594.505	93,71%
Institución oficial especial - IOE	6.303.016	6,65%	7.069.778	5,32%
CompañÍas de financiamiento	333.098	0,35%	479.716	0,36%
INFI	371.787	0,39%	611.786	0,46%
Cooperativas financieras	193.472	0,20%	201.861	0,15%
Caja de compensación	29.697	0,03%	77	0,00%
Cooperativa	525	0,00%	234	0,00%
Fondo de empleados	219	0,00%	268	0,00%
	$ 94.763.681	**100,00%**	**$ 132.958.225**	**100,00%**

Los siguientes cuadros describen la exposición cartera de crédito directo distribuida entre Entidades Territoriales, Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios – PPSPD y Patrimonios Autónomos.

Exposición de capital cartera de crédito directo:

	2024		2023	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Entidades Territoriales	$ 3.227.636.795	81,68%	$ 3.057.716.755	91,48%
PPSPD (*)	708.254.979	17,92%	284.798.094	8,52%
Patrimonios Autónomos	15.430.307	0,39%	-	0,00%
	$ 3.951.322.081	**100,00%**	**$ 3.342.514.849**	**100,00%**

*(PPSPD) Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios

Exposición de intereses cartera de crédito directo:

	2024		2023	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Entidades Territoriales	$29.437.556	63,36%	$ 36.334.706	88,81%
PPSPD (*)	17.007.411	36,60%	4.578.317	11,19%
Patrimonios Autónomos	17.644	0,04%	-	-
	$46.462.611	**100,00%**	**$ 40.913.023**	**100,00%**

Distribución de la cartera total por calificación de riesgo:

Exposición del total cartera de créditos

CATEGORÍA	2024		2023	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
Categoría A "Riesgo Normal"	$ 13.274.962.792	97,38%	12.190.471.084	99,55%
Categoría B "Riesgo Aceptable"	8.270.182	0,06%	37.533.284	0,31%
Categoría C "Riesgo Apreciable"	335.420.044	2,46%	4.392.679	0,04%
Categoría D "Riesgo Significativo"	9.884.979	0,07%	10.275.083	0,08%
Categoría E "Irrecuperable"	3.183.562	0,02%	3.156.247	0,03%
	$ 13.631.721.559	**100,00%**	**$ 12.245.828.377**	**100,00%**

Exposición del total de intereses cartera de créditos

CATEGORÍA	2024		2023	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
Categoría A "Riesgo Normal"	$ 124.916.175	88,30%	$ 173.108.832	99,42%
Categoría B "Riesgo Aceptable"	293.332	0,21%	580.482	0,33%
Categoría C "Riesgo Apreciable"	15.772.807	11,15%	135.874	0,08%
Categoría D "Riesgo Significativo"	426.195	0,30%	232.595	0,13%
Categoría E "Irrecuperable"	154.815	0,04%	135.097	0,03%
Total Cartera Bruta	**$ 141.563.324**	**100,00%**	**$ 174.192.880**	**100,00%**

El aumento en la cartera calificada en C entre 2023 y 2024 se relaciona con el deterioro en la calificación de las operaciones de AIR-E, entidad que se encuentra intervenida por la Superintendencia de Servicios Públicos desde septiembre de 2024.

La cartera que se encuentra en categoría E pertenece a primer piso y exempleados, esta cartera se encuentra provisionada al 100%.

34.1.2.1 Gestión de 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, 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 Medición y control del riesgo de mercado

Posiciones del libro de tesorería expuestas al riesgo de tasa:

Posiciones Activas (derechos)	**2024**	**2023**
Inversiones (sin fondos de capital privado, fondos de inversión colectiva y acciones) (1)	585.839.547	427.194.743
Posiciones activas moneda extranjera (derechos)		
Forwards derechos	3.326.924.295	2.204.138.224
posiciones pasivas (obligaciones)		
Forward obligaciones	3.185.060.499	2.259.187.229

iii. A los fondos y acciones les son aplicados otras sensibilidades determinadas por la Superintendencia Financiera.

Posiciones activas y pasivas que determinan el riesgo en tasa de cambio:

	2024	**2023**
Forward de compra de dólares y euros	3.326.924.295	2.204.138.225
Disponible en dólares y euros	4.233.779	479.043
	$3.331.158.074	**$2.204.617.268**

	2024	**2023**
Deuda banca multilateral	$3.570.976.120	$2.673.470.525
Otros pasivos y Cuentas por pagar	39.563.964	43.774.386
	$3.610.540.084	**$2.717.244.911**

Diferencia en valor absoluto	279.382.009	512.627.643
VaR Tasa de Cambio	19.364.437	18.391.824

El cálculo del VaR se realiza aplicando el modelo estándar y, de acuerdo con las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Básica Contable y Financiera, se reporta diariamente, esto implica que los valores empleados para estimar el riesgo de mercado son previos al cierre contable, por lo que se pueden presentar diferencias con lo reflejado en balance.

Posiciones expuestas a riesgo accionario y por posiciones en fondos de inversión colectiva y de capital privado:

	2024	2023
Acciones	48.152.092	40.663.870
FICs y FCP	52.613.229	49.711.440

Valor en riesgo por módulo de acuerdo con el modelo de la Superintendencia Financiera de Colombia:

Mes	**2024**	**2023**
Tasa de interés	69.405.141	45.360.028
Tasa de cambio	5.395.511	6.803.112
Precio de acciones	6.270.803	5.864.300
Fondos de inversión colectiva	7.721.322	7.298.823
Valor en riesgo	**88.792.778**	**65.326.264**
Patrimonio técnico	1.404.616.941	1.341.929.290
VaR GLOBAL	**6.32%**	**4.87%**

Se destaca el mayor riesgo por tasa de interés, explicado por el aumento en el monto y plazo de las coberturas de acuerdo con las estrategias de FINDETER, así mismo se evidencia una leve disminución en módulo de tasa de cambio.

Valor en riesgo vs Límite Global:

El valor en riesgo global del libro bancario y de tesorería al 31 de diciembre de 2024 se ubicó en 6,32% por debajo del límite de 8% establecido por la Junta Directiva, comparado con el 4,87% al cierre de 2023 presenta por el incremento en el módulo de tasa de interés, precio de acciones y fondos de inversión colectiva.

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 el límite del 2%.

El VaR en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 se ubicó en 0,7% por debajo del límite de 2% establecido por la Junta Directiva, comparado con el 0,8% al cierre de 2022 presenta un descenso generado por el calce de las posiciones activas y pasivas expuestas a este riesgo y el incremento en el PT.

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 $69.405.141.925 a $74.943.672.250, lo que representa un incremento del 7.98% 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 31 de diciembre de 2024 llegaron a USD 759.332.318 y EUR 13.468.219. 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.

En la siguiente tabla, se observa el valor de los forwards constituidos por entidad y la participación por entidad para el cierre del año 2023:

	2024	
ENTIDAD	**Operaciones por entidad USD**	**Participación**
Banco BBVA	12.300.000	2%
Bancolombia	150.510.000	20%
Banco de Bogotá	73.650.000	10%
Banco de occidente	158.498.666	21%
Itaú CorpBanca Colombia	25.000.000	3%
Corficolombiana	65.350.000	9%
Scotiabank Colpatria	113.948.652	15%
Davivienda S.A. Red Bancafé	103.500.000	14%
Banco Popular	56.575.000	7%
	759.332.318	

2023		
ENTIDAD	**Operaciones por entidad USD**	**Participación**
Banco BBVA	71,080,000	12%
Bancolombia	21,400,000	4%
Banco de Bogotá	44,150,000	7%
Banco de occidente	106,207,104	18%
Itaú CorpBanca Colombia	26,201,000	4%
Corficolombiana	10,000,000	2%
Scotiabank Colpatria	99,093,321	17%
Davivienda S.A. Red Bancafé	162,195,590	28%
Banco Popular	48,800,000	8%
	589.127.015	

Las posiciones cambiarias globales con corte al 31 diciembre de 2024 y 2023 presentaron valores de USD -134.764 y USD -918.437 respectivamente, localizándose dentro de los límites permitidos del 20% y (5%) con respecto al patrimonio técnico a octubre de 2023, de acuerdo con lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DODM 285 del Banco de la República:

CÁLCULO POSICION CAMBIARIA GLOBAL - VALOR EN DÓLARES (USD)

DERECHOS	**2024**	**2023**
Bancos	960.226	125.337
Forward	759.332.318	574.162.084
	760.292.544	**574.287.421**

OBLIGACIONES	**VALOR USD**	**VALOR USD**
	760.427.308	**575.215.858**
Posición Cambiaria Global (USD)	(134.764)	(928.437)

LÍMITES ESTABLECIDOS

	Miles de USD	**Miles de USD**
Patrimonio Técnico mes de octubre en USD	**307.364**	**315.684**
20%	61.473	63.137
-5%	(15.368)	(15.784)

34.1.2.2 Gestión del riesgo de liquidez. GRL

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).

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:

	2024		2023	
Mes	**IRL 7 DÍAS**	**IRL 30 DÍAS**	**IRL 7 DÍAS**	**IRL 30 DÍAS**
Enero	1.253.017.622,50	1.127.718.462,30	1,345,110,654.30	1,187,451,727.70
Febrero	903.525.591,60	769.218.477,70	1,428,692,731.50	1,097,647,031.40
Marzo	999.129.637,50	814.813.961,40	1,124,202,616.50	803,557,428.60
Abril	1.185.026.379,50	997.064.769,10	889,752,748.60	749,263,560.40
Mayo	1.757.477.474,40	1.591.063.466,00	1,254,398,173.10	1,064,185,688.30
Junio	1.298.908.562,60	1.090.456.217,30	1,020,086,250.10	925,868,145.50
Julio	1.807.829.284,30	983.468.893,60	1,200,194,982.90	963,947,656.00
Agosto	1.083.176.700,70	1.000.150.042,80	1,282,260,925.10	1,311,877,053.60
Septiembre	1.619.736.906,50	1.405.067.320,80	789,382,352.50	630,871,426.60
Octubre	1.397.672.619,50	1.182.446.273,00	1,790,643,306.90	1,570,200,243.50
Noviembre	1.442.282.916,00	1.274.097.918,00	1,797,335,169.20	1,665,359,992.60
Diciembre	1.240.911.515,30	1.117.101.409,80	1,434,011,876.00	1,309,236,601.40

El modelo interno para el cálculo del riesgo de liquidez se basa en el modelo estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia, ampliado a otras bandas de tiempo. Teniendo en cuenta la naturaleza de las operaciones de FINDETER es importante ver la proyección del flujo de caja a plazos superiores a 30 días.

El indicador de Riesgo de liquidez (IRL) se determinará así:

IRL = ALM - RLN donde:

ALM: Activos líquidos ajustados por liquidez de mercado, riesgo cambiario y encaje requerido.
RLN: Requerimiento de Liquidez Neto estimado para la banda de tiempo.

La composición de los ALM y RLN se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo VI, anexo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

El grado de exposición al riesgo de liquidez, de las posiciones que presentan vencimientos contractuales en fechas preestablecidas, se estima mediante el análisis del descalce de los flujos de efectivo de sus activos, pasivos y posiciones fuera de balance.

Los resultados del modelo interno de riesgo de liquidez se pueden observar a continuación, es importante tener en cuenta que los valores de disponible y de inversiones que conforman los activos líquidos no pueden tener ningún tipo de restricción y además les son aplicados haircut de liquidez de mercado requeridos por la normatividad (Circular Básica Contable y Financiera). Por consiguiente, los activos reconocidos como restringidos no forman parte del cálculo.

Indicador de riesgo de liquidez para diferentes bandas al 31 de diciembre de 2024:

Banda		1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	Efectivo	$ 972,529	$ 972,529	$ 841,677	$ 510,501	$ 411,424	-$ 678,910
	Portafolio	$ 275,425	$ 275,425	$ 275,425	$ 275,425	$ 275,425	ND
Requerimiento		-$ 7,042	-$ 130,852	-$ 331,176	-$ 99,077	-$ 1,365,758	-$ 4,678,046
IRL		$ 1,240,912	$ 1,117,101	$ 785,926	$ 686,849	-$ 678,910	-$ 5,356,955
IRL Relativo		17721%	953.7%	337.3%	793.2%		

Indicador de riesgo de liquidez para diferentes bandas al 31 de diciembre de 2023:

Banda		1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	Efectivo	$ 1,180,908	$ 1,180,908	$ 1,041,969	$ 769,462	$ 522,585	-$ 208,268
	Portafolio	$ 267,268	$ 267,268	$ 267,268	$ 267,268	$ 267,268	ND
Requerimiento		-$ 14,164	-$ 138,939	-$ 272,507	-$ 246,878	-$ 998,120	-$ 3,319,607
IRL		$ 1,434,012	$ 1,309,237	$ 1,036,730	$ 789,852	-$ 208,268	-$ 3,527,875
IRL Relativo		10224%	1042.3%	480.4%	419.9%		

Sensibilidad al riesgo de liquidez

Findeter determinó dos escenarios de estrés de liquidez relacionados con el recaudo de Cartera, suponiendo que se presenten incumplimientos que lo reduzcan al 75% y 50% de los flujos contractuales.

2024

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,247,954	$ 1,247,954	$ 1,117,101	$ 716,030	$ 572,323	-$ 984,051
Requerimiento	-$ 7,042	-$ 130,852	-$ 401,071	-$ 143,707	-$ 1,556,374	-$ 5,050,174
IRL	$ 1,240,912	$ 1,117,101	$ 716,030	$ 572,323	-$ 984,051	-$ 6,034,225
IRL Relativo	17721%	953.7%	278.5%	498.3%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 25% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2024.

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,247,954	$ 1,247,954	$ 1,117,101	$ 645,995	$ 418,851	-$ 1,328,521
Requerimiento	-$ 7,042	-$ 130,852	-$ 471,107	-$ 227,143	-$ 1,747,373	-$ 5,423,048
IRL	$ 1,240,912	$ 1,117,101	$ 645,995	$ 418,851	-$ 1,328,521	-$ 6,751,569
IRL Relativo	17721%	953.7%	237.1%	284.4%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 50% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2024.

2023

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,448,176	$ 1,448,176	$ 1,309,237	$ 960,461	$ 637,157	-$ 575,253
Requerimiento	-$ 14,164	-$ 138,939	-$ 348,776	-$ 323,304	-$ 1,212,410	-$ 3,718,551
IRL	$ 1,434,012	$ 1,309,237	$ 960,461	$ 637,157	-$ 575,253	-$ 4,293,805
IRL Relativo	10224%	1042.3%	375.4%	297.1%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 25% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2023.

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,448,176	$ 1,448,176	$ 1,309,237	$ 884,038	$ 484,155	-$ 942,975
Requerimiento	-$ 14,164	-$ 138,939	-$ 425,198	-$ 399,883	-$ 1,427,130	-$ 4,118,295
IRL	$ 1,434,012	$ 1,309,237	$ 884,038	$ 484,155	-$ 942,975	-$ 5,061,269
IRL Relativo	10224%	1042.3%	307.9%	221.1%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 50% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2023.

Es importante resaltar que durante el 2024 y el 2023 no se presentaron situaciones adversas respecto a la liquidez de Findeter, mostrando la excelente gestión por parte de la administración y permitiendo cumplir con todas las obligaciones contractuales derivadas del giro ordinario del negocio.

34.1.2.3 Gestión del riesgo de tasas de Interés del libro bancario. GRTILB

Findeter como establecimiento de crédito realiza intermediación financiera y por lo tanto, está expuesta al Riesgo de Tasa de Interés del Libro Bancario (en adelante, RTILB) entendido como el riesgo presente o futuro sobre su capital y sus ganancias que puede derivarse del impacto de los movimientos adversos de las tasas de interés en sus posiciones del libro bancario.

La SFC atendiendo las mejores prácticas del Comité de Supervisión Bancaria de Basilea consideró necesario incorporar dentro del Sistema Integral de Administración de Riesgos – SIAR, las instrucciones para que las Entidades vigiladas, como Findeter, adopten las estrategias, políticas y procedimientos específicos para la adecuada gestión del RTILB.

En 2024, la Entidad desarrolló el cronograma de implementación para la gestión de este nuevo riesgo e incorporó las políticas, herramientas y documentación para la adecuada identificación, medición y control del RTILB, dando cumplimiento a la normatividad.

Exposición al RTILB

Se realizó un ejercicio de identificación de aquellas posiciones de activos, pasivos y partidas fuera de balance que conforman el libro bancario, las cuales deben considerarse para la medición del RTILB, es decir aquellas cuyos flujos de fondos son sensibles ante perturbaciones de la tasa de interés. A continuación, se muestran las partidas con exposición al RTILB, de acuerdo con el ejercicio mencionado:

Activos Expuestos al RTILB	Pasivos Expuestos al RTILB
Inversiones al vencimiento Cartera comercial Cartera de consumo Cartera de vivienda Créditos interbancarios	Depósitos a plazo – CDT Bonos ordinarios Obligaciones financieras – Endeudamiento Externo

A diciembre de 2024, las posiciones del libro bancario por moneda son las siguientes:

Instrumentos	Saldo Capital Millones				Total
	COP	USD	EUR	UVR	
Activo	**$ 13,713,149**	**$ -**	**$ -**	**$ 67,007**	**$ 13,780,156**
Creditos	$ 13,395,154	$ -	$ -	$ 67,007	$ 13,462,160
Inversiones	$ 13,337	$ -	$ -	$ -	$ 13,337
Interbancario	$ 304,659	$ -	$ -	$ -	$ 304,659
Pasivo	**$ (10,876,231)**	**$ (3,284,408)**	**$ (61,694)**	**$ -**	**$ (14,222,333)**
Bonos	$ (267,173)	$ -	$ -	$ -	$ (267,173)
CDT	$ (10,359,578)	$ -	$ -	$ -	$ (10,359,578)
End. Externo	$ (249,480)	$ (3,284,408)	$ (61,694)	$ -	$ (3,595,582)
PN	**$ 2,836,918**	**$ (3,284,408)**	**$ (61,694)**	**$ 67,007**	**$ (442,178)**

En la parte metodológica, Findeter implementó la metodología estándar documentada en el anexo 15 de la circular 25 de 2022, la cual establece los pasos para la medición del RTILB por medio de dos (2) indicadores en seis (6) escenarios de tasas de interés:

- Valor Económico del Patrimonio (VEP): Cuando la tasa de interés cambia, el valor presente y la distribución temporal de los flujos de fondos cambia, esto lleva a que se modifique el valor subyacente de los activos, pasivos y posiciones fuera de balance y por lo tanto cambie el valor económico del patrimonio de la Entidad.

- Margen Neto de Intereses (MNI): Los cambios en la tasa de interés también afectan los resultados financieros de la Entidad alterando los ingresos y egresos sensibles a la tasa de interés afectando los ingresos netos por intereses.

Al cierre del 2024 y teniendo en cuenta los criterios mencionados anteriormente, se mapearon los flujos del activo y pasivo a las diferentes bandas normativas. Posterior al mapeo de flujos para cada escenario se estimaron las métricas de VEP y NIM bajo los diferentes escenarios establecidos por el modelo estándar de la SFC y se comparó frente al escenario base por cada una de las monedas (ΔVEP) que se tienen en el libro bancario. Como resultado se obtuvo que la cartera se ve afectada en mayor medida ante la bajada de tasas en el corto plazo y la subida en el largo (inclinación de la pendiente de la curva de tasas de interés) y su principal exposición se encuentra en las monedas de COP y UVR.

De acuerdo con el criterio establecido por la normativa, aquellas Entidades Financieras, que su medida de riesgo ∆VEP estandarizado supere el 15 % del Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones (PBO) más el Patrimonio Básico Adicional (PBA) serán consideradas atípicas. En base a esto, se estimó el cambio del VEP a la fecha de corte:

Cálculo Límite Regulatorio (Millones de pesos)

PBO + PBA (DIC/2024)	∆VEP	PORCENTAJE (∆VEP)
$ 1.403.319	$ 62.480	4,45%

En caso de superar el límite normativo se deberá informar a la SFC para luego definir el plan de acción a seguir, entre los cuales podrían ser reducir la exposición al RTILB, integrar capital, entre otras. A la fecha el indicador se encuentra dentro de los rangos establecidos por el regulador.

34.1.2.4 Gestión Integrada de Riesgos no Financieros.

FINDETER tiene implementada la gestión de riesgos no financieros la cual abarca riesgos Operacionales, SARLAFT, SGSI, Ciberseguridad, Protección de Datos Personales, Continuidad del Negocio, Ambientales y Sociales, de Proveedores y de Prevención de Fraude y Corrupción; a través del desarrollo de cada una de sus etapas y elementos, brindando información relevante para la toma de decisiones respecto a la gestión de riesgos asociada a la operación de la Entidad y lideradas por la Vicepresidencia de Riesgos.

La identificación de los riesgos se realiza a partir de los procesos, éstos son valorados y controlados con el objeto de obtener el riesgo residual. De la consolidación del riesgo residual se obtiene el perfil de riesgos para la Entidad. Cada una de las etapas de la gestión de los riesgos no financieros cuenta con las respectivas políticas y metodologías que contribuyen a su gestión, estas se encuentran contenidas dentro del Manual SIAR, el cual ha sido debidamente aprobado por la Junta Directiva, y es de conocimiento tanto del Comité de Auditoría como del Comité de Riesgos.

Esta gestión cuenta con los procedimientos necesarios para desarrollar la administración integral del riesgo, los cuales se encuentran contenidos dentro del Sistema Integrado de Gestión. Así mismo, cuenta con el registro de eventos de riesgo operacional e incidentes de seguridad, una herramienta fundamental en la gestión del riesgo que propicia el fortalecimiento de los procesos al identificar sus fallas y corregirlas, generando de este modo mayor control y eficiencia operativa al reducir los errores, creando de esta forma un marco propicio para el desarrollo de la operación, así como de sus diferentes productos y líneas operativas.

En lo que respecta al registro de eventos para el 2024 la Financiera presentó perdida por riesgo operacional correspondientes a tres eventos de perdida que suman $ 140.073.539, las cuales fueron contabilizadas en la cuenta de multas y sanciones, litigios, indemnizaciones y demandas. Adicionalmente, estos tres eventos de perdida cuentan con el respectivo registro de evento, así como los planes de acción correspondientes para su atención.

De acuerdo con los resultados del último monitoreo realizado con corte al 31 de diciembre de 2024, el perfil de riesgo residual de FINDETER se concentra en MODERADO, el cual se deriva de la aplicación de las metodologías definidas en el manual para la gestión de los riesgo y controles asociados a los procesos que la Financiera ha definido para su operación.

Dentro del riesgo operacional se encuentra contenido el Plan de Continuidad del Negocio – PCN el cual incluye el Plan de Atención de Emergencias y el Plan de Recuperación de Desastres Tecnológicos –

DRP, estos tienen como objetivo fundamental responder ante situaciones de interrupción de la operación, de tal forma que los procesos críticos se mantengan operando hasta el retorno a la normalidad. Para tal efecto, la Financiera ha definido a través del análisis de impacto del negocio sus procesos críticos, los cuales son sometidos anualmente a diferentes tipos de pruebas algunas en el Centro Alterno de Operaciones – CAO y otras en escritorio, que buscan asegurar su funcionamiento en este tipo de situaciones.

Cada prueba es debidamente documentada con el objeto de identificar aquellas actividades que requieren ser fortalecidas en la crisis, estas brechas generan planes de acción los cuales son objeto de seguimiento por parte del Comité de Riesgos, quien tiene la responsabilidad de velar por el cumplimiento del PCN.

34.1.2.5 Sistema de administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT.

FINDETER, como entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cumplimiento del marco regulatorio aplicable y consciente de la necesidad de generar una infraestructura de control frente a los riesgos de Lavado de Activos Financiación del Terrorismo - LA/FT, tiene implementado el SARLAFT 4.0, el cual contempla la infraestructura organizacional, políticas, metodologías, procedimientos, y la adopción de controles que permiten la mitigación de los riesgos que se generen a través de los factores de riesgo asociados a lavado de activos y financiación del terrorismo.

Durante el año 2024 a través de las metodologías de identificación, análisis y control de riesgos, realizamos el monitores de los factores que son agentes generadores del riesgo de LA/FT: Clientes, Productos, Canales de distribución y Jurisdicciones, así como la medición de los impactos asociados a su materialización: Reputacional, Legal, Operacional y Contagio, obteniendo que el riesgo residual consolidado de la Financiera se mantuvo en un nivel moderado, como resultado del nivel de criticidad de nuestros clientes frente al riesgo LA/FT.

Es así como el 94% de nuestros clientes se encuentran en nivel de vulnerabilidad bajo y el restante 6% en nivel medio; en cuanto a nuestros productos, el 92% se encuentran en nivel de vulnerabilidad bajo y el 8% en nivel medio.

De otra parte, con la activación de la línea de crédito de redescuento para las Cooperativas vigiladas por la Superintendencia de Economía Solidaria y las Cajas de Compensación, realizamos la gestión de los riesgos LA/FT identificados, en especial con las Cooperativas, dada su característica de organizaciones sociales sin ánimo de lucro atendiendo la recomendación número 8 del Grupo de Acción Financiera Internacional - GAFI.

Evaluamos los elementos que componen el sistema, obteniendo un resultado considerado óptimo, buscando de esta forma proteger adecuadamente a la Entidad ante este riesgo.

Realizamos cumplidamente los reportes a la Unidad de Información y Análisis Financiero – UIAF y atendimos satisfactoriamente los requerimientos de los organismos de control.

Como consecuencia del cambio de alcaldes y gobernadores, procedimos a realizar la respectiva actualización de información de las entidades territoriales.

Adicionalmente, realizamos capacitaciones a los trabajadores nuevos dentro de su periodo de inducción, así como la capacitación anual dirigida a todos los trabajadores de la entidad

De esta manera, a través de la adecuada gestión del SARLAFT se pretende brindar transparencia a las actuaciones de la Financiera y confianza a los grupos de interés y la población en general, preservando la imagen y reputación de esta.

Política Antifraude y Anticorrupción

Findeter dispone de la "Política Antifraude y Anticorrupción", la cual tiene como objetivo establecer un sistema integral, que permite administrar los riesgos de fraude y corrupción, generando una cultura de prevención, detección y respuesta oportuna a los riesgos y conductas fraudulentas para proteger sus intereses y la responsabilidad frente a sus colaboradores, proveedores, clientes y demás grupos de interés.

La Política define la "cero" tolerancia frente al fraude y corrupción y cuenta con mecanismos de denuncia mediante el cual cualquier tercero puede poner en conocimiento de la Administración, una eventual conducta fraudulenta por parte de sus trabajadores,

Durante el año 2024, la "Política Antifraude y Anticorrupción", fue objeto de revisión en lo referente al mapa de riesgos el cual se encuentra publicado en la página Web de la entidad. Como parte del monitoreo se realizó la medición del perfil de riesgo de la Financiera, dando como resultado un perfil de riesgo residual consolidado en nivel moderado.

Durante el transcurso del año dentro del programa de sensibilización, publicamos en la intranet diferentes artículos alusivos al tema. Adicionalmente, efectuamos la evaluación de los elementos que componen la Política, obteniendo un resultado considerado óptimo.

La relevancia de la Política Antifraude y Anticorrupción radica en la transparencia y confianza generada en los grupos de interés y en la población del país en general respecto a las actuaciones de los colaboradores de la Entidad, preservando la imagen y reputación de esta

Finalmente, es importante resaltar que no se evidenció algún evento o presunto evento de fraude o corrupción que involucre a la Alta Gerencia o trabajadores de la Entidad.

34.1.2.6 Riesgo legal

La Dirección Jurídica soporta la labor de gestión del riesgo legal en las operaciones efectuadas por Findeter. En particular, define y establece los procedimientos necesarios para controlar adecuadamente el riesgo legal de las operaciones, velando que éstas cumplan con las normas legales, que se encuentren documentadas y analiza y redacta los contratos que soportan las operaciones realizadas por las diferentes unidades de negocio.

Findeter, en concordancia con las instrucciones impartidas por el ente de control, valoró las pretensiones de los procesos en su contra con base en análisis y conceptos de los abogados encargados y constituyó las provisiones necesarias para cubrir las probabilidades de pérdida. En la nota 24 a los estados financieros se detallan los procesos en contra de Findeter, diferentes a aquellos calificados como de probabilidad remota.

35. Manejo de Capital Adecuado

Los objetivos de Findeter en cuanto al manejo de su capital adecuado están orientados a: a) cumplir con los requerimientos de capital establecidos por el gobierno colombiano a las entidades financieras y b) mantener una adecuada estructura de patrimonio que le permita generar valor a sus accionistas.

Las relaciones mínimas de solvencia que se debe dar cumplimiento de acuerdo con el capítulo XIII – 16, Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 1771 de 2012, Decreto 1648 de 2014, Decreto 1477 de 2018 y Decreto 1421 de 2019, son las siguientes:

- Relación de Solvencia Total, se define como el valor del Patrimonio Técnico dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de los riesgos de mercado y operacional, esta relación no puede ser inferior al nueve por ciento (9%),

- Relación de Solvencia Básica, Se define como el valor del Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones dividido por el valor de los Activos Ponderados por Nivel de Riesgo Crediticio y de los riesgos de mercado y operacional, esta relación no puede ser inferior a los cuatro puntos cinco por ciento (4.5%),

- Relación de Solvencia Básica Adicional, Se define como la suma del valor del Patrimonio básico Ordinario y el Patrimonio Básico Adicional dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de los riesgos de mercado y operacional, esta relación no puede ser inferior al seis por ciento (6%),

- Relación de Apalancamiento: Se define como la suma del valor del Patrimonio básico Ordinario y el Patrimonio Básico Adicional dividido por el valor de apalancamiento, esta relación no puede ser inferior a 3%.

El cumplimiento de estas relaciones de solvencia se verifica mensualmente acorde a lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde la implementación del nuevo marco normativo Findeter ha presentado un impacto positivo con respecto a las relaciones mínimas de solvencia requeridas por el ente regulador.
La clasificación de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio, en cada categoría se efectúa aplicando los porcentajes determinados por la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo con el análisis de riesgo crediticio, a cada uno de los rubros del balance general de acuerdo con el Catálogo Único de Información Financiera CUIF. Adicionalmente se incluyen los riesgos de mercado y riesgos operacionales como parte de los activos ponderados por nivel de riesgo para el cálculo del margen de solvencia.

Para gestionar el capital desde el punto de vista económico y de la generación de valor a sus accionistas, la administración mantiene un seguimiento detallado de los niveles de rentabilidad para cada una de sus líneas de negocio y sobre las necesidades de capital de acuerdo con las expectativas de crecimiento de cada una de las líneas. de igual manera la gestión del capital económico implica el análisis de los efectos que sobre el mismo puedan tener los riesgos de crédito, mercado, liquidez y operativo a los que está sujeto Findeter en el desarrollo de sus operaciones.

El siguiente es el detalle de la composición del margen de solvencia y otros requerimientos de patrimonio para Findeter:

CONCEPTO	2024	2023
Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones (PBO)	1.403.318.930,16	1.295.935.560,48
Patrimonio Básico Adicional (PBA)	-	-
Patrimonio Adicional (PA)	1.298.011,29	82.431.545,79
Patrimonio Técnico	1.404.616.941,44	1.378.367.106,28
Total de Activos Ponderados por Nivel de Riesgo Crediticio	4.502.777.034,85	3.612.296.622.63
Total Riesgo de Mercado	986.586.425,03	725.847.382,09
Total Riesgo Operacional	1.614.478.318,86	1.361.513.641,20
Valor del Apalancamiento	18.390.970.470,85	15.976.492.707,12
Relación de Apalancamiento	7,63	8,11
Relación de Solvencia Básica	19,75	22,74
Colchón Combinado	15,25	18,24
Relación de Solvencia Básica Adicional	19,75	22,74
Relación de Solvencia Total	19,77	24,18

36. Gobierno Corporativo

FINDETER cuenta con un Código de Buen Gobierno de FINDETER que establece el conjunto de valores, políticas, mecanismos e instrumentos, procesos y mejores prácticas, mediante los cuales se enmarcan y regulan las actuaciones de gobierno corporativo de la Entidad y se dirigen y administran los riesgos bajo un sistema de control que asegura transparencia, eficiencia, publicidad y en especial, buscan la confianza de los grupos de interés, el mercado y la ciudadanía en general, en la gestión sostenible que desarrolla FINDETER. En dicho documento se incorpora las buenas prácticas adoptadas por la entidad, el reglamento de Asamblea, Junta Directiva, equipo directivo, sistema de control interno, comités de apoyo de Junta Directiva, Revisoría Fiscal y Defensor del consumidor entre otros, así como diferentes políticas de gestión de Findeter.

37. Hechos Relevantes

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a diciembre 31 de 2024 se vieron influenciados por condiciones del entorno macroeconómico local y externo que se describen a continuación:

Contexto internacional

Inflación

En 2024, la economía global mantuvo una tendencia de ajuste gradual en los niveles de inflación, consolidando la reducción iniciada en 2023, aunque a un ritmo más heterogéneo entre las regiones. Este comportamiento se vio influenciado por una moderada relajación de la política monetaria en algunas economías avanzadas, la cual fue menos acelerada de lo previsto, así como por la estabilización de las cadenas de suministro y la moderación en los precios internacionales de las materias primas, especialmente de la energía.

No obstante, la inflación subyacente, que excluye alimentos y energía, mostró una disminución más lenta debido a la persistencia de presiones en los precios de los servicios y ajustes salariales moderados, en un contexto de recuperación gradual del mercado laboral.

En Estados Unidos, la inflación anual se situó en 2,90% en diciembre de 2024, reflejando una tendencia a la baja en comparación con los picos alcanzados en 2022. Este comportamiento se debe, en parte, a la disminución de los precios de la energía y a incrementos más moderados en los precios de los alimentos. No obstante, la inflación en el sector servicios permaneció elevada, impulsada por aumentos en los costos de vivienda y alquileres (Cuadro 1).

Cuadro 1. Inflación anual a nivel mundial

Ítem	Dic-23	Dic-24	Diferencia en pp
Avanzadas			
Estados Unidos	3,40%	2,90%	**-0,50**
Zona euro	2,90%	2,40%	**-0,50**
Reino Unido	4,00%	2,50%	**-1,50**
América Latina			
Brasil	4,62%	4,83%	**0,21**
México	4,66%	4,21%	**-0,45**
Colombia	9,28%	5,20%	**-4,08**
Chile	4,80%	4,53%	**-0,27**
Perú	3,24%	1,97%	**-1,27**
Europa Oriental			
Turquía	64,77%	44,38%	**-20,39**
Polonia	6,20%	4,70%	**-1,50**
Rumania	6,60%	5,10%	**-1,50**
República Checa	6,90%	3,00%	**-3,90**
Hungría	7,90%	3,70%	**-4,20**

Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Al igual que en Estados Unidos, en la zona euro, el proceso de desinflación fue más lento frente a lo esperado a comienzos de 2024. Así, para diciembre de 2024, la inflación interanual se ubicó en 2,40%, cifra que, si bien representa una disminución desde el máximo de 10,6% alcanzado en octubre de 2022, se vio influenciada por la persistencia de la inflación en los servicios y por las tensiones políticas generadas por la guerra entre Ucrania y Rusia que afectaron los precios de la energía y algunos alimentos.

En América Latina, algunas economías vieron interrumpida la tendencia decreciente de la inflación, debido a factores como el fenómeno de El Niño, que presionó al alza el precio de los alimentos y la energía.

En el caso de Brasil, esta coyuntura resultó en un aumento de la inflación interanual en 2024 en comparación con el año anterior, alcanzando un 4,83% en diciembre. Ante esta situación, el Banco Central de Brasil, se vio obligado a revertir parte de los recortes previos y a aumentar nuevamente las tasas de interés para frenar las presiones inflacionarias.

Para 2025, las proyecciones económicas apuntan a una consolidación de la tendencia decreciente de la inflación global, aunque de forma heterogénea entre países. Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), se espera que la inflación mundial se ubique en un 4,3%, mientras que el Banco Mundial estima una cifra más baja, del 3,4%[1]. Estas perspectivas reflejan una convergencia gradual hacia los objetivos inflacionarios de los bancos centrales, impulsada por mercados laborales más equilibrados, precios de materias primas más estables y un menor impacto de los choques energéticos observados en años anteriores.

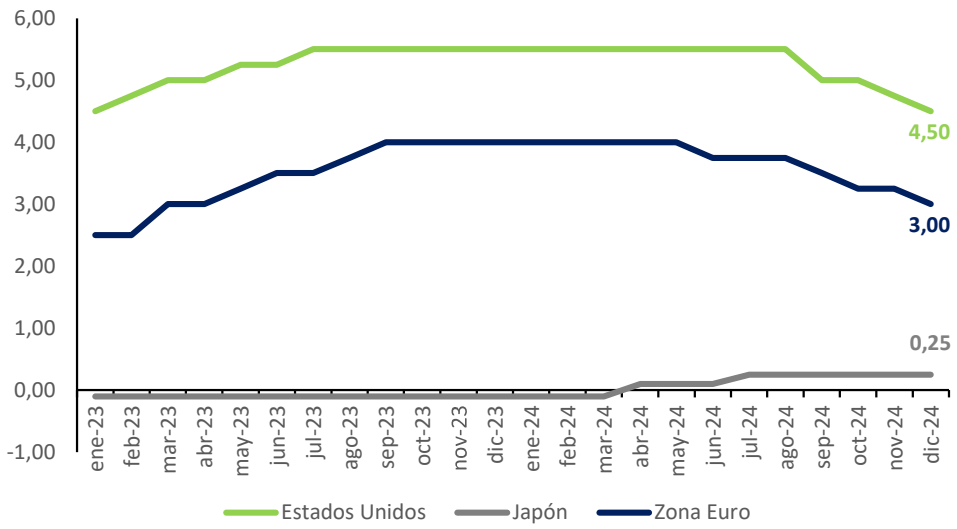
Sin embargo, las economías emergentes enfrentan retos adicionales debido a la depreciación de sus monedas y a las presiones inflacionarias derivadas del costo de bienes importados, lo que podría limitar la velocidad de la corrección.

Política monetaria

Durante 2024, los bancos centrales de las economías desarrolladas ajustaron sus políticas monetarias en respuesta al desempeño de la economía y de la inflación. No obstante, el inicio del ciclo de recorte de tasas se postergó más allá de lo esperado a comienzos de año, debido a la persistencia de la inflación.

En efecto, la Reserva Federal (Fed) de los Estados Unidos empezó a rebajar sus tasas en septiembre, reduciendo 50 puntos básicos (pb) y situando las tasas en un rango de 4,75%-5%. Posteriormente, en noviembre y diciembre, realizó reducciones de 25 pb, cerrando el año en un rango de 4,25%-4,5% (Gráfico 1).

Gráfico 1. Tasas de intervención economías desarrolladas



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Por su parte, el Banco Central Europeo (BCE) inició un ciclo de recortes en junio de 2024 para estimular la economía. El primer ajuste consistió en una reducción de 25 pb, bajando la tasa de depósito del 4,0%

[1] El Economista (2024). "Para el FMI, el PIB global crecería 3,2% en 2025 y la inflación sería de 4,3%". Disponible en: https://eleconomista.com.ar/internacional/para-fmi-pib-global-creceria-32-2025-inflacion-seria-43-n78696?utm_source=chatgpt.com#google_vignette.

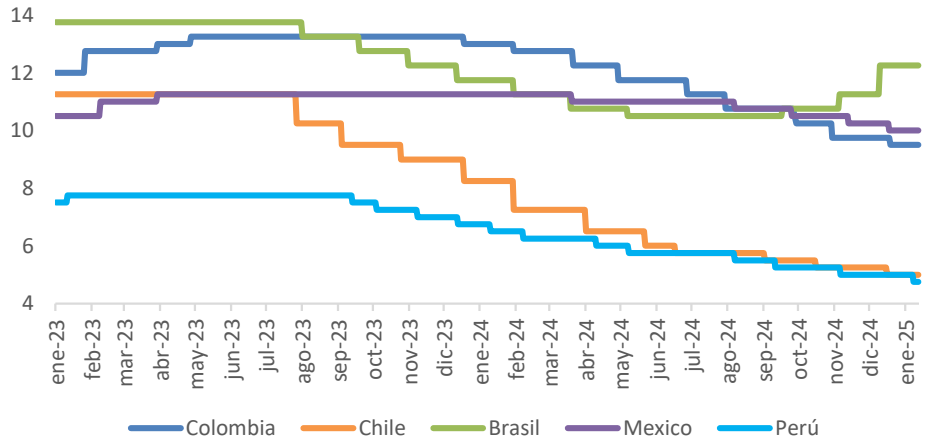
a 3,75%. Posteriormente, en septiembre, aplicó otro recorte de 25 puntos básicos, situándola en 3,50%. Continuó en octubre con una nueva reducción a 3,25%, y finalmente, en diciembre, llevó la tasa a 3,0%. Estos movimientos reflejan su enfoque para contrarrestar el bajo crecimiento y la inflación moderada.

En el caso de Japón, el banco central realizó en marzo su primera subida de tasas en 17 años, al elevar la tasa de interés de referencia a corto plazo al 0,1%, abandonando así la política de tasas negativas que mantenía desde 2016[2]. Posteriormente, en julio, incrementó nuevamente la tasa al 0,25%, alcanzando niveles no vistos desde 2008.

Estos cambios en la política monetaria japonesa impactaron significativamente en las estrategias de 'carry trade', donde inversores tomaban préstamos en yenes a tasas bajas para invertir en activos de mayor rendimiento en otras monedas. El aumento de tasas en Japón fortaleció el yen, haciendo menos atractivas estas operaciones y provocando una liquidación de posiciones que generó volatilidad en los mercados financieros globales[3].

Por su parte, en América Latina, los bancos centrales también adoptaron una política monetaria acomodaticia. Economías como Chile, Perú y Brasil continuaron con el ciclo de reducción de tasas de interés iniciado en el último trimestre de 2023. Por otro lado, Colombia y México iniciaron sus recortes en del primer trimestre de 2024, Sin embargo, a lo largo de este año se empezaron a observar algunas presiones inflacionarias en la región debido a una devaluación de las monedas frente al dólar y afectaciones climáticas como el fenómeno de El Niño, que llevaron a los bancos centrales a adoptar una mayor cautela en sus recortes. Se destaca el caso de Brasil donde su banco central, en busca de controlar los niveles de inflación optó por aumentar nuevamente su tasa de política monetaria (Gráfico 2).

Gráfico 2. Tasas de intervención economías de América Latina



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

[2] Cinco días (2024). "El Banco de Japón sube los tipos de interés por primera vez en 17 años". Disponible en: https://cincodias.elpais.com/mercados-financieros/2024-03-19/el-banco-de-japon-sube-los-tipos-de-interes-por-primera-vez-en-17-anos.html?utm_source=chatgpt.com

[3] Bloomberg en línea (2024). "Estas son las lecciones y los temores que dejó el carry trade del yen que sacudió los mercados". Disponible en: https://www.bloomberglinea.com/2024/08/12/estas-son-las-lecciones-y-los-temores-que-dejo-el-carry-trade-del-yen-que-sacudio-los-mercados/?utm_source=chatgpt.com

Mercados financieros

Durante 2024, los rendimientos de los bonos del Tesoro de los Estados Unidos mostraron una tendencia al alza, alcanzando niveles no vistos en más de una década. El rendimiento del bono a 10 años bordeó el 4,79% en mayo, el nivel más alto en 14 meses, impulsado por datos económicos sólidos y por la expectativa de que la Reserva Federal mantendría una política monetaria restrictiva por más tiempo. Asimismo, el rendimiento del bono a 2 años subió de manera sostenida durante los primeros meses del año, alcanzando un máximo de 5,04 % en abril (Gráfico 3).

Gráfico 3. DXY y Tesoros a 2 y 10 años en 2024



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

En el último trimestre del año, las elecciones presidenciales condujeron a un periodo de volatilidad en los rendimientos de los bonos del Tesoro, que experimentaron incrementos significativos tras los resultados de la contienda, considerando la incertidumbre frente al devenir de la política fiscal en el país, así como su impacto sobre la inflación y, por tanto, en las decisiones de la Reserva Federal. Así, en diciembre, el rendimiento del bono a 10 años se elevó hasta el 4,58%, acumulando un alza de casi 60 puntos básicos en el año.

En cuanto al dólar global, se observó una apreciación del DXY desde septiembre de 2024, explicada, tanto por el proceso electoral, como por el cambio de expectativas de la Reserva Federal a lo largo del año. Así, el DXY cerró el año en niveles del 108.

Según Bank of America, esta apreciación del dólar intensificó los desafíos para las economías emergentes, aumentando los costos de financiamiento externo y generando presiones en las monedas locales, lo que contribuyó a una mayor volatilidad en los mercados internacionales[4].

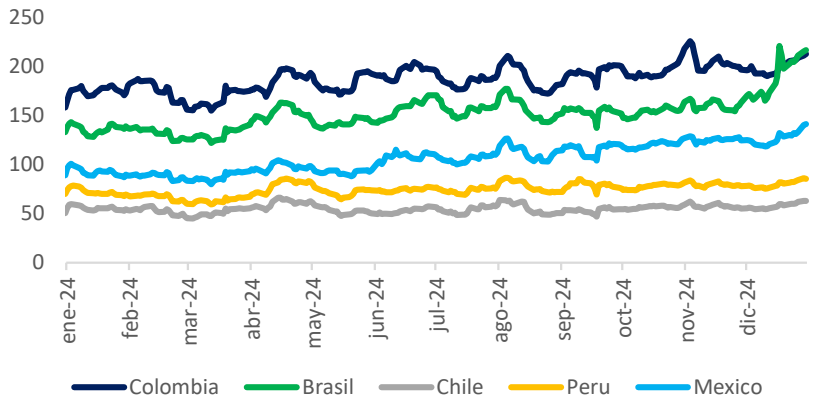
[4] Ámbito (2024). "Ganó Donald Trump las elecciones en Estados Unidos: cómo impacta en los mercados emergentes, según el Bank Of America". Disponible en: https://www.ambito.com/finanzas/gano-donald-trump-las-elecciones-estados-unidos-como-impacta-los-mercados-emergentes-segun-el-bank-of-america-n6078874?utm_source=chatgpt.com

Riesgo país en América Latina

El comportamiento de los márgenes de riesgo de las economías de la región a lo largo de 2024 se vio influenciado por factores globales tales como la política monetaria de las economías desarrolladas, los conflictos sociopolíticos existentes, y el fortalecimiento del DXY, entre otros. A nivel local, aspectos fiscales y políticos explicaron los cambios en la percepción de riesgo de los inversionistas.

Así, entre junio y agosto de 2024, los Credit Default Swap (CDS) de Colombia aumentaron debido a las crecientes discusiones sobre la sostenibilidad fiscal del país, ante el bajo recaudo tributario. Entre octubre y noviembre, volvieron a elevarse, debido a la incertidumbre en el contexto externo, que se sumó a mayores presiones sobre las finanzas públicas del país (Gráfico 4).

Gráfico 4. CDS a 5 años en América Latina (2024)

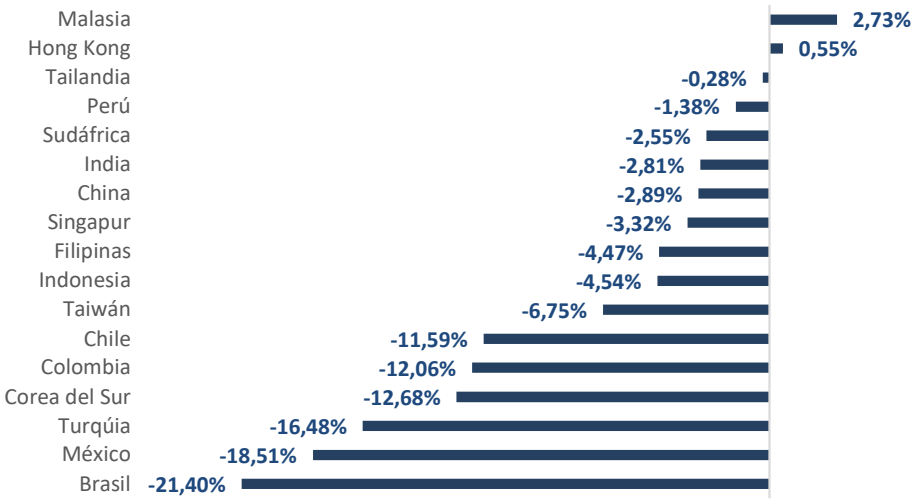


Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Tasa de cambio

La conjunción de los factores internos y externos mencionados anteriormente incidió en el desempeño de las monedas de los países emergentes en el transcurso del año, cuyo comportamiento tendió, en su mayoría, a la depreciación. Así, la moneda con una mayor desvalorización del grupo de países emergentes fue el Real Brasileño (-21,4%), y la más apreciada fue el Ringgit Malayo (2,73%) (Gráfico 5).

Gráfico 5. Devaluaciones de las Economías Emergentes durante 2024 (variación anual entre 2023-2024)



Fuente: Bloomberg; elaborado por Findeter.

Por su parte, el peso colombiano se depreció un 12,06%. Sin embargo, en el transcurso del año exhibió un comportamiento mixto. Así, durante la primera mitad de 2024 se valorizó, destacándose, de hecho, como una de las monedas de mejor desempeño en América Latina durante el primer trimestre del año.

Este comportamiento respondió, principalmente, al contexto externo, caracterizado, entre otros factores, por: i) los altos precios del petróleo y el café; ii) la elevada afluencia por concepto de remesas (explicada por la resiliencia de las economías de donde estas provienen), iii) los menores niveles de riesgo país, reflejados en una caída en el CDS a 5 años en ese periodo; iv) las altas tasas de interés en la economía colombiana frente a otros países, y v) una importante caída en las importaciones del país.

No obstante, desde junio de 2024, la moneda empezó a depreciarse, cerrando el año en USD 4.409,15. Los aspectos que explicaron esta tendencia, nuevamente, fueron en su mayoría externos: i) la reducción en los precios del petróleo, debida a las perspectivas de una menor demanda de crudo a nivel global y la ausencia de disposiciones de la OPEP+ en cuanto a recortes en la producción; ii) la menor velocidad en la reducción de tasas de la Fed frente a la esperada por el mercado a inicios de año, así como el anuncio de una mayor gradualidad de recortes en 2025, y iii) la intensificación de los conflictos sociopolíticos existentes, en particular, en el Medio Oriente.

Asimismo, en el ámbito local, se dio un importante incremento en los niveles de riesgo país, debido al trámite de las reformas contempladas por parte del Gobierno, y a la incertidumbre frente a la sostenibilidad de las cuentas fiscales del país, entre otros.

De cara a 2025, la evolución de los mercados financieros dependerá de la convergencia de la inflación hacia los objetivos de los bancos centrales, la estabilidad en los precios de los *commodities* y la resiliencia de las economías emergentes frente a un entorno global más lento.

Si bien se proyecta una moderación en las tensiones monetarias, los riesgos asociados a choques geopolíticos, los altos niveles de endeudamiento y la depreciación de las monedas en algunos países

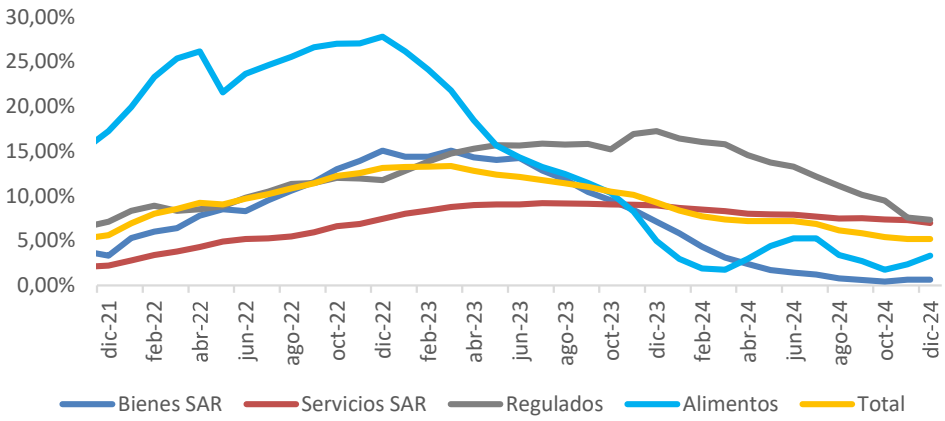
emergentes seguirán siendo determinantes. Asimismo, los mercados están atentos a las disposiciones de la nueva administración en los Estados Unidos y sus consecuencias sobre la economía global.

Contexto local

Inflación

Durante 2024 la inflación continuó su senda bajista, la cual inició en marzo de 2023. Así, a cierre del año la inflación anual se ubicó en 5,20 %, lo que representa una disminución 4,08 pp frente al mismo mes del año anterior (Gráfico 6).

Gráfico 6. Inflación total y por subcanastas (2020-2024)



Fuentes: DANE y Banco de la República; elaboración Findeter.

Al revisar el comportamiento por subcanastas, se observa que, tras la importante corrección exhibida durante 2023, la inflación de alimentos se incrementó durante la primera mitad de 2024, llegando a bordear el 5,27% en junio, para luego retomar su senda decreciente hasta el final del año.

Por su parte, la inflación básica mantuvo su senda decreciente, impulsada por la corrección en el precio de los bienes, ya que la desaceleración del consumo exhibida en 2023, y su gradual recuperación en 2024, conllevó pocas presiones inflacionarias sobre esta subcanasta.

Los regulados también corrigieron, debido a la finalización de los ajustes sobre los precios de la gasolina, un ajuste más moderado frente al contemplado inicialmente en los precios del ACPM, y la corrección en las tarifas de servicios públicos como la electricidad y el gas.

Entretanto, los servicios se vieron presionados por el efecto de la indexación de los precios al ajuste salarial para 2024 (12,07%), así como a una inflación del 9,28% para el cierre de 2023, que, particularmente, presionó al alza los arriendos efectivos e imputados. Asimismo, se evidenció un efecto transmisión del precio de los alimentos sobre el rubro de restaurantes y comidas fuera del hogar.

De forma prospectiva, los analistas que respondieron a la *Encuesta* del Banco en diciembre de 2024 esperan que la inflación se ubique en un 3,91% al cierre de 2025, cifra que implica una importante

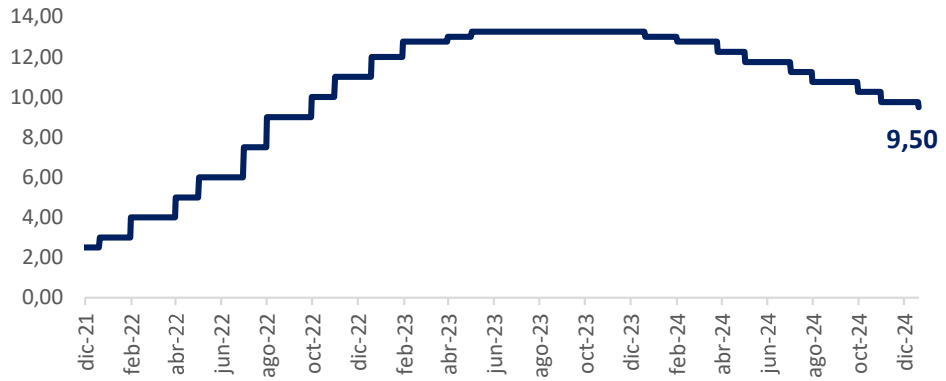
corrección en materia de precios frente al nivel actual, llevando a la inflación a ubicarse dentro del rango meta del Emisor (2%-4%).

Esto se daría gracias a la menor incidencia del efecto de la indexación de los arriendos sobre los precios, así como a menores presiones sobre los alimentos debido a la renovación de cultivos y menores precios internacionales.

Política monetaria

A partir de la corrección evidenciada por la inflación anual durante 2024, así como la resiliencia evidenciada por la actividad económica, el Banco de la República adoptó una postura monetaria acomodaticia durante el año. de esta manera, redujo su tasa de política monetaria (TPM) hasta llevarla en diciembre al 9,5% (Gráfico 7).

Gráfico 7. Tasa de Política Monetaria (fecha de decisión) (2021-2024)



Fuente: Banco de la República; elaborado por Findeter.

De cara a 2025, la inflación de cierre del año anterior soportaría la continuidad de los recortes de tasas de interés por parte del Emisor. Así, la media de la *Encuesta* del Banco de la República de diciembre ubica la TPM de fin de año en el 6,38%.

Ahora bien, es importante tener en cuenta que durante 2025 continúa siendo significativo el efecto de la indexación, por cuenta del salario mínimo. Adicionalmente, el nivel general de precios continúa viéndose expuesto a riesgos al alza tales como: i) la volatilidad en la tasa de cambio y su eventual transmisión a los precios, y ii) ajustes en materia de regulados tales como los peajes y el ACPM, entre otros.

Adicionalmente, el Emisor continuará monitoreando, en el frente externo, las perspectivas en torno a la reducción de tasas por parte de la Fed y, en el interno, la evolución de las cuentas fiscales del país de corto, mediano y largo plazo.

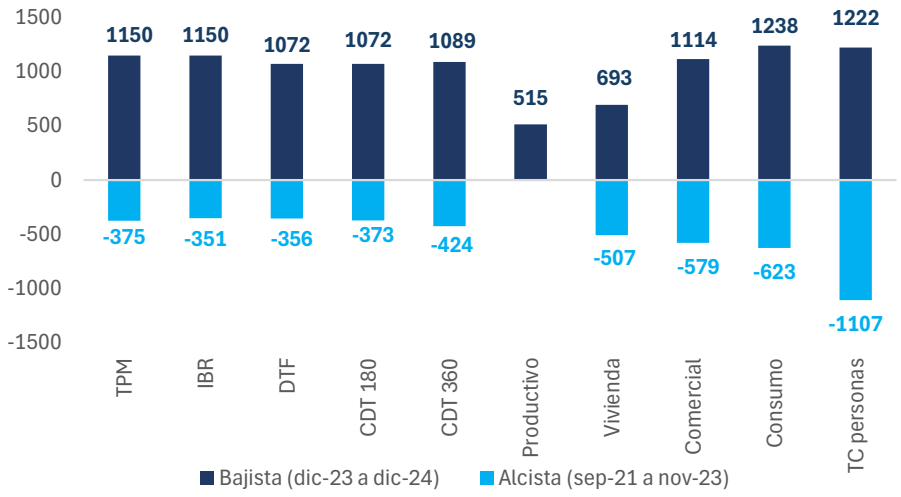
Tasas de interés

Es importante mencionar que las decisiones en materia de política monetaria están ligadas a los costos financieros que asumen los diferentes agentes de la economía. En particular, las disposiciones sobre la tasa de política se ven reflejadas en el comportamiento de las tasas de colocación y de captación del

mercado, y, por tanto, la política monetaria tiene la capacidad de incentivar o desincentivar la demanda agregada, con sus consecuentes repercusiones sobre la inflación.

De esta manera, tras la reducción de la TPM llevada a cabo entre diciembre de 2023 y el mismo mes de 2024, las diferentes tasas relevantes en materia de intermediación financiera se redujeron. Las tasas de colocación, de hecho, ya exhiben decrecimientos más que proporcionales (Gráfico 8). de forma prospectiva se espera que, conforme el Banco avance en su proceso de rebaja de tasas, se dé un *pass-through* paulatino sobre las tasas de mercado.

Gráfico 8. Variación de la TPM y las tasas de captación y colocación (puntos básicos) (sep-21 a dic-24)



Fuente: Asobancaria; elaboración de Findeter.

Las decisiones del Banco de la República también se verán reflejadas en la economía a través del canal de transmisión de las expectativas, que consiste en que, ante los anuncios de rebajas en la tasa de intervención por parte del Emisor, los agentes anclarán sus expectativas inflacionarias a la baja a partir de la confianza existente en la capacidad de la autoridad monetaria para conducir a la inflación a su nivel objetivo.

De esta manera, y considerando las expectativas de rebajas en la TPM durante 2025, se espera una reducción paulatina en los costos financieros en la economía colombiana.

38. Controles de Ley

Posición Cambiaria Global

Corresponde a la diferencia entre todos los derechos y obligaciones denominadas en moneda extranjera, registrados dentro y fuera del balance, realizados o contingentes. Findeter da cumplimiento a las disposiciones emanadas por la Junta Directiva del Banco de la Republica y la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Patrimonio Técnico y Margen de Solvencia

Capítulo XIII-16 de la SFC, señala los criterios y parámetros que las entidades destinatarias de este deben observar para el cumplimiento de los márgenes de solvencia y otros requerimientos de patrimonio establecidas en el Título 1 del Libro 1 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010. Lo anterior, con el objeto de que mantengan niveles adecuados de capital de buena calidad que les permitan absorber pérdidas inesperadas procedentes de la materialización de los riesgos a los cuales están expuestas, y de esta forma preservar la confianza del público en el sistema financiero y la estabilidad de este.

39. Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2024 y el 19 de febrero de 2025, fecha de la aprobación para la publicación de los estados financieros, no existen hechos que impacten los estados financieros que deban ser revelados, o que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de esta.

40. Informe de la Contraloría

La Contraloría General de la República en ejercicio de sus funciones y competencias de control fiscal establecidas en el artículo 267 de la Constitución Política y la ley, adelanta auditorías, sobre el desarrollo de las actividades de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter. La auditoría recae sobre la información contenida en los estados financieros y registros contables de la Entidad e incluyen la comprobación de las operaciones financieras, administrativas y económicas conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables, así como la estructura del sistema del control interno contable y las decisiones adoptadas. Se inicio el proceso de auditoría de los estados financieros de 2024.

41. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron aprobados por la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el acta No. 438 del 19 de febrero de 2025, para ser presentada a la Asamblea General de Accionistas el próximo 19 de marzo de 2025 para su aprobación.

FINANCIERA de DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Certificación de los Estados Financieros

19 de febrero de 2025

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 diciembre de 2024 y 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.

Juan Carlos Muñiz Pacheco
Representante Legal

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. - FINDETER

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 e
Informe del Revisor Fiscal

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Índice

Informe del Revisor Fiscal..... 1

Estados de Situación Financiera 8
Estados de Resultados..... 9
Estados de Otros Resultados Integrales..... 10
Estados de Cambios en el Patrimonio..... 11
Estados de Flujo de Efectivo..... 12

Notas a los Estados inancieros..... 14

Certificación de Estados Financieros..... 132

Calle 93 No. 15 – 40 Piso 4
Bogotá, Colombia
Tel: +57 (1) 256 30 04
www.mazars.com.co

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores
Asamblea de Accionistas
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER
Bogotá D.C.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados y de otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, además de un resumen de las políticas contables significativas y revelaciones explicativas. Además auditamos los fondos y cuentas especiales que se indican en este informe y que son administrados por Findeter.

2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, auditados por nosotros, y que fueron fielmente tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Findeter al 31 de diciembre de 2023, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de auditoría aceptadas en Colombia – NIAs. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección “Responsabilidades del Revisor fiscal en la auditoría de los estados financieros” de este informe. Somos independientes de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas internacionales de ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código de Ética del IESBA y de la Ley 43 de 1990.

4. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

Asuntos clave auditoría

5. Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo tanto, no representan una opinión por separado:

Calle 93 No. 15 – 40 Piso 4
Bogotá, Colombia
Tel: +57 (1) 256 30 04
www.mazars.com.co

Evaluación de la provisión por riesgo crediticio de la cartera de redescuento y cartera comercial directa según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia	
Asunto clave de auditoria	Findeter registra la provisión de cartera de redescuento y cartera comercial directa según lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia. La constitución de provisiones individuales se realiza de acuerdo con las pérdidas esperadas determinadas en la metodología de calificación de riesgo de crédito definida en el modelo de referencia. Consideramos como un asunto clave de auditoría la estimación de la provisión por riesgo crediticio de la cartera de redescuento y cartera comercial de crédito directo dado que la metodología para la asignación de la calificación de riesgo incorpora elementos de juicio significativos. Dicha calificación de riesgo corresponde a un parámetro en los modelos de referencia utilizados para el cálculo de las provisiones por riesgo crediticio. El saldo de la cartera de créditos de redescuento y comercial directa al 31 de diciembre de 2023 asciende a $ 8.938.366 millones y $ 3.384.325 millones respectivamente; por su parte la provisión por riesgo crediticio de cada una de estas modalidades se ubicó en $ 45.937 millones y $ 44.764 millones.
Revelaciones relacionadas	Ver nota 3.7 y 11 a los estados financieros
Respuesta de auditoría	Los procedimientos de auditoría para abordar el asunto clave de auditoria incluyeron entre otros: • Entendimiento del proceso de cartera de redescuentos y cartera comercial directa e identificación de controles. • Evaluación del diseño e implementación y eficacia operativa de los controles relevantes asociados con el monitoreo sobre la asignación de calificaciones por riesgo de crédito y el resultado del cálculo de los modelos de referencia de la cartera de crédito de redescuento y cartera comercial directa. • Evaluación de controles de tecnología de la información del aplicativo que soporta los cálculos del modelo de deterioro de cartera. • Verificación de la exactitud e integridad de la información utilizada en el modelo, para lo cual se verificaron expedientes de la cartera de redescuento y cartera comercial directa para validar que la calificación asignada cumpla con las directrices establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. • Recálculo de la provisión al 31 de diciembre de 2023 sobre la cartea de redescuento y cartera comercial directa, de acuerdo con la normatividad aplicable.

Calle 93 No. 15 – 40 Piso 4
Bogotá, Colombia
Tel: +57 (1) 256 30 04
www.mazars.com.co

Otros asuntos

6. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por otro Revisor Fiscal quien expresó una opinión sin salvedades en su informe de fecha 27 de febrero de 2023.

Otra información

7. La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el contenido del "informe de gestión y sostenibilidad 2023", pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente, ni el informe de gestión sobre el cual nos pronunciamos en la sección de otros requerimientos legales y regulatorios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley 222 de 1995.

8. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre esta.

9. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre esa información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si de algún modo, parece que existe una incorrección material.

10. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esta otra información, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno en relación con los estados financieros

11. La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros, sus notas y anexos, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, así como instrucciones impartidas por los entes de regulación de Colombia. La responsabilidad de la administración también implica mantener una estructura efectiva de control interno relevante para la presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, hacer las estimaciones contables razonables y dar cumplimiento a las leyes y regulaciones que la afectan.

12. En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de evaluar la capacidad de Findeter para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la continuidad de la misma y de usar el principio contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

13. Los responsables del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Entidad.

Responsabilidad del Revisor Fiscal en la auditoría de los estados financieros

14. Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales

Calle 93 No. 15 – 40 Piso 4
Bogotá, Colombia
Tel: +57 (1) 256 30 04
www.mazars.com.co

de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

15. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

    a. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

    b. Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad

    c. Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

    d. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que la Entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

    e. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, de modo que logren una presentación razonable.

16. Comunicamos a los encargados de gobierno de Findeter, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

17. También proporcionamos a los encargados de gobierno corporativo la confirmación de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

18. A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de Findeter determinamos los que han sido de mayor relevancia frente a los estados financieros del período actual, por lo cual, fueron determinados como asuntos claves de la auditoría. Los asuntos claves de auditoría hacen parte de nuestro informe, a menos, que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios del interés público del mismo.

Calle 93 No. 15 – 40 Piso 4
Bogotá, Colombia
Tel: +57 (1) 256 30 04
www.mazars.com.co

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

19. La administración de Findeter también es responsable por el cumplimiento de ciertos aspectos regulatorios en Colombia, relacionados con la gestión documental contable, la preparación de informes de gestión y el pago oportuno, adecuado de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral; nuestra responsabilidad como Revisores Fiscales en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir un concepto sobre lo adecuado del cumplimiento.

20. Fundamentados en el alcance de nuestra auditoría, no estamos enterados de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de Findeter:

    a. La contabilidad se lleva de acuerdo con las normas contables y las disposiciones legales.

    b. Las operaciones registradas en los registros contables, la correspondencia, los comprobantes de contabilidad y los libros de actas, se llevan y se conservan adecuadamente.

    c. Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación de los Sistemas de Administración de Riesgos aplicables a la Entidad tales como el Sistema integral de administración de riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC).

    d. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y contables. Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

    e. La información que contiene el informe de gestión concuerda con la información financiera del ejercicio 2023 y su contenido y presentación esta conforme a la normativa aplicable. Los administradores dejaron constancia en su informe de gestión, que no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por vendedores o proveedores y que cumplieron con todas las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

    f. Se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 2195 de 2022 en relación con el Programa de Transparencia y Ética Empresarial, mediante instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT o Sistema de Control Interno aplicable.

21. Como parte de nuestras funciones como Revisor Fiscal y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 2496 de 2015, debemos reportar sobre el cumplimiento de los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, en nuestro concepto, durante el año 2023, los actos de los administradores de la Entidad se ajustan a los estatutos y órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y existen adecuadas medidas de control interno y las medidas de conservación y custodia de los bienes o de terceros que estén en su poder.

22. Asimismo, según el Artículo 1.2.1.5 de dicho Decreto, para efectos de la aplicación del artículo 1.2.1.2, no será necesario que el Revisor Fiscal prepare informes separados, pero sí que exprese una opinión o concepto sobre cada uno de los temas contenidos en ellos. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública expedirá las orientaciones técnicas necesarias para estos fines.

Calle 93 No. 15 – 40 Piso 4
Bogotá, Colombia
Tel: +57 (1) 256 30 04
www.mazars.com.co

23. Nuestro concepto se fundamenta de acuerdo con los procedimientos de auditoría realizados, que fueron principalmente los siguientes:

    a. Obtención de una carta de declaraciones escrita de la administración sobre si los actos de los administradores se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de accionistas y si las medidas de control interno que incluyen los sistemas de Administración de Riesgos implementados tales como el Sistema integral de administración de riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) y de conservación y custodia de los bienes y los de terceros que están en su poder, son adecuadas.

    b. Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de la Entidad.

    c. Lectura de las actas de Asambleas de Accionistas, reuniones significativas del directorio y otros órganos de supervisión.

    d. Entendimiento y evaluación del diseño, implementación y efectividad sobre los controles relevantes de los componentes de control interno que incluye el reporte financiero, conforme lo requerido en la Circular Externa 012 de 2022, inmersa en el Capítulo I, Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

    e. Entendimiento y evaluación del diseño, implementación y efectividad de los controles relevantes, de los procesos clave del negocio relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.

    f. Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos sobre el Sistema integral de administración de riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC)

    g. Emisión de cartas a la gerencia y a los encargados del gobierno corporativo con nuestras recomendaciones sobre las deficiencias en el control interno consideradas no significativas, que fueron identificadas durante el trabajo de revisoría fiscal y seguimiento a los asuntos incluidos en las cartas de recomendación emitidas en periodos anteriores con relación a las deficiencias en el control interno. No hay asuntos de importancia material que puedan afectar nuestra opinión.

24. En cumplimiento de lo señalado en el Decreto 2555 de 2010 y numeral 3.3.3.2.6.10 del Capítulo III, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a continuación relacionamos los informes de auditoría sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 que se emiten en forma independiente para los fondos y cuentas especiales, administrados por la Entidad:

    a. Informes sin salvedad
        - 30007 - Fondo de infraestructura urbana
        - 30008 - Fondo de cofinanciación para la inversión social FIS
        - 30010 - Estado de cuenta recursos de inversión social regional RISR
        - 30013 - Cuenta especial Insfopal
        - 30018 - Programa de apoyo al desarrollo sostenible del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina
        - 30020 - Fondo tasas compensadas
        - 30021 - Cuenta especial sistema general de regalías

Calle 93 No. 15 – 40 Piso 4
Bogotá, Colombia
Tel: +57 (1) 256 30 04
www.mazars.com.co

- 30022 - Acuerdo específico de asistencia técnica - Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional USAID
- 30024 - Convenio interadministrativo Ibagué
- 30024 - Contrato interadministrativo municipio de Rionegro y somos Rionegro S.A.S
- 30024 - Convenio interadministrativo Departamento de Cundinamarca, la empresa Férrea Regional, el Distrito Capital de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano- IDU
- 30024 - Contrato interadministrativo área metropolitana de Bucaramanga (AMB)
- 30024 - Contrato interadministrativo municipio San Sebastian de Mariquita
- 30024 - Convenio interadministrativo Popayán
- 30024 - Contrato interadministrativo Mariquita II
- 30025 - Acuerdo de cooperación – NAMA
- 30026 - Cooperación técnica no reembolsable ATN/FM-15632-Co GEF-BID
- 30027 - Programa Prosperity Fund
- 30028 - Fondo de desarrollo de Abu Dhabi
- 30029 - Cooperación KFW
- 30032 - ADCO Contrato Interadministrativo de asistencia técnica y administración de recursos al Departamento de Risaralda – Secretaria de Salud
- 30032 - ADCO Contrato Interadministrativo 4321 Municipio San Jose de Cúcuta
- 30032 - ADCO Contrato Interadministrativo 4334 Municipio San Jose de Cúcuta

b. Informes sin salvedad con párrafos de énfasis

- 30030 - Acuerdo de cooperación - NAMA COAD residuos sólidos - (en liquidación)
- 30031 - Cooperación técnica no reembolsable – NAMA MOVE (en liquidación)



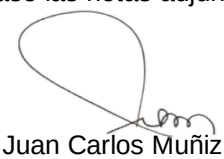
HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T
En representación de:
Mazars Colombia S.A.S.

Bogotá D.C., 16 de febrero de 2024

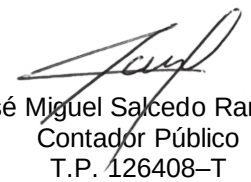
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2.023	2.022
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	1.431.619.711	1.033.518.547
Activos financieros de inversión y derivados	10	517.572.801	534.440.830
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	11	12.326.019.892	11.161.477.854
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	12	135.908.245	100.515.111
Propiedades y equipo, neto	13	32.717.921	31.230.151
Activo por derechos de uso, neto	14	766.708	330.032
Propiedades de inversión	15	1.272.426	1.067.900
Activos intangibles, neto	16	3.852.421	2.449.655
Activo por impuesto corriente	17	140.583.203	-
Activos por impuestos diferidos, neto	17	189.419.041	283.799.869
Otros activos, neto	18	4.203.743	4.494.386
Total de activos		**14.783.936.112**	**13.153.324.335**
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable	10.3	205.251.985	14.795.606
Impuestos a las ganancias corriente, neto	17	-	117.620.894
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	25	35.151.126	28.519.181
Certificados de depósito a término	19	8.643.321.844	6.780.523.885
Títulos de inversión en circulación	20	1.584.337.225	1.582.021.770
Obligaciones financieras	21	2.717.244.911	3.198.872.502
Pasivo por arrendamiento	14	785.572	337.035
Beneficios a empleados	22	14.283.085	12.655.067
Garantías financieras	23	21.880.492	31.922.347
Provisiones	24	-	2.412.153
Total pasivos		**13.222.256.240**	**11.769.680.440**
Capital suscrito y pagado	26.1	1.222.387.592	1.154.222.237
Reservas	26.2	121.128.803	103.104.300
Resultados adopción por primera vez		39.925.003	39.925.003
Otros resultados integrales	26.6	12.301.396	202.498
Utilidad del Periodo		165.937.078	86.189.857
Patrimonio de los accionistas		**1.561.679.872**	**1.383.643.895**
Total de patrimonio y pasivos		**14.783.936.112**	**13.153.324.335**

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



Juan Carlos Muñiz Pacheco
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



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

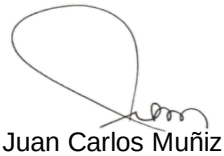


Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 –T
En representación de
Mazars Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del
16 de febrero de 2024)

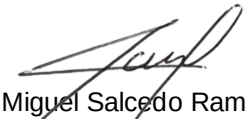
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos colombianos)

	Nota		2023	2022
Ingresos netos operacionales ordinarios				
Intereses cartera de créditos	27	$	1.832.125.729	1.073.462.808
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	27		210.814.451	100.584.499
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	27		13.284.029	7.507.469
(Pérdida) utilidad por valoración derivados, neto			(693.441.953)	314.623.747
Gastos operacionales				
Intereses certificados de depósito a término			(1.067.669.505)	(553.162.684)
Intereses títulos de inversión en circulación			(167.350.930)	(145.348.999)
Intereses obligaciones financieras	27		(168.263.174)	(85.733.249)
Utilidad por diferencia en cambio, neto			506.466.695	(438.364.529)
Margen financiero, neto		**$**	**465.965.342**	**273.569.062**
Deterioro y recuperación para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto	11		(28.303.620)	(2.410.058)
Reintegro (Deterioro) de otras cuentas por cobrar			501.243	(929.917)
Margen financiero, después de deterioro, neto		**$**	**438.162.965**	**270.229.087**
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios				
Ingresos de asistencia técnica	28		64.050.706	67.397.354
Ingresos por comisiones y otros servicios	28		4.840.704	4.948.464
Gastos por comisiones y otros servicios	28		(15.982.105)	(12.136.884)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	28	**$**	**52.909.305**	**60.208.934**
Otros ingresos y gastos				
Otros ingresos	29		22.466.260	14.434.675
Otros gastos	30		(257.063.084)	(209.212.385)
Otros ingresos y gastos, neto		**$**	**(234.596.824)**	**(194.777.710)**
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		**$**	**256.475.446**	**135.660.311**
Gasto por impuestos a las ganancias			(90.538.368)	(49.470.454)
Resultado del periodo		**$**	**165.937.078**	**86.189.857**

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



Juan Carlos Muñiz Pacheco
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
16 de febrero de 2024)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Otros Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2023	2022
Utilidad del ejercicio		$ 165.937.078	86.189.857
Partidas que no serán reclasificadas a resultados del ejercicio			
Revalorización de activos fijos		2.016.126	3.922.682
Partidas que serán reclasificadas a resultados del ejercicio			
Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta.	26.6	15.041.242	(12.681.422)
Reconocimiento de impuesto diferido	26.6	(4.958.470)	2.532.421
Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		**12.098.898**	**(6.226.318)**
Resultado integral del periodo		**$ 178.035.976**	**79.963.539**

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

Juan Carlos Muñiz Pacheco
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
16 de febrero de 2024)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos colombianos)

		Capital suscrito y pagado	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros Resultados integrales ORI	Utilidad del Periodo	Total patrimonio de los accionistas
			legal	ocasionales				
Al 1 de enero de 2022	**$**	**1.084.671.848**	**72.422.057**	**23.053.753**	**52.075.778**	**(6.485.686)**	**77.178.879**	**1.302.916.629**
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades		69.550.389	7.717.888	(89.398)	-	-	(77.178.879)	-
Utilidad del período		-	-	-	-	-	86.189.857	86.189.857
Realización de partidas Adopción por Primera vez		-	-	-	763.727	-	-	763.727
Reclasificaciones		-	-	-	(12.914.502)	12.914.502	-	-
Otro resultado integral		-	-	-		(6.226.318)	-	(6.226.318)
Total cambios en el patrimonio		69.550.389	7.717.888	(89.398)	(12.150.775)	6.688.184	9.010.978	80.727.266
Al 31 de diciembre de 2022	$	**1.154.222.237**	**80.139.945**	**22.964.355**	**39.925.003**	**202.498**	**86.189.857**	**1.383.643.895**
Saldo al 1 de enero de 2023	**$**	**1.154.222.237**	**80.139.945**	**22.964.355**	**39.925.003**	**202.498**	**86.189.857**	**1.383.643.895**
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades		68.165.355	8.618.985	9.405.517	-	-	(86.189.857)	-
Utilidad del período		-	-	-	-	-	165.937.078	165.937.078
Otro resultado integral		-	-	-	-	12.098.898	-	12.098.898
Total cambios en el patrimonio		68.165.355	8.618.985	9.405.517	-	12.098.898	79.747.221	178.035.976
Al 31 de diciembre de 2023	**$**	**1.222.387.592**	**88.758.930**	**32.369.873**	**39.925.003**	**12.301.396**	**165.937.078**	**1.561.679.872**

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

Juan Carlos Muñiz Pacheco
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
16 de febrero de 2024)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos colombianos)

	Notas		2023	2022
Utilidad del periodo		$	**165.937.078**	**86.189.857**
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	17		90.538.368	49.470.454
Deterioro cartera de Créditos			24.367.199	11.863.804
Deterioro cuentas por cobrar			594.098	332.204
Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto	12		(501.243)	933.988
Reintegro provisiones de cartera de créditos			(14.638.027)	(18.996.747)
Reintegro provisiones de cuentas por cobrar			(287.448)	(82.407)
Reintegro por provisión de garantías financieras	23		(10.041.855)	(7.424.472)
Depreciaciones propiedades y equipo	13		600.099	523.145
Depreciaciones por derecho de uso	14		804.599	1.305.063
Amortizaciones de intangibles	16		1.870.731	1.607.420
Amortizaciones otros activos	18		4.652.090	3.500.398
Perdida en venta de activos, neto			6.700	8.460
Provisiones	24		(2.412.153)	279.085
Diferencia en cambio de bancos en moneda extranjera			6.365.128	(12.513.621)
Utilidad por valoración de inversiones, neto			(224.098.480)	(108.091.968)
(Pérdida) utilidad por valoración derivados, neto			693.441.953	(314.623.747)
Intereses cartera de créditos	27		(1.832.125.729)	(1.073.462.808)
Gastos por intereses por depósitos y exigibilidades			1.067.669.505	553.162.684
Gastos por intereses por obligaciones financieras			168.263.174	85.733.249
Gastos por intereses por títulos de inversión en circulación			167.350.930	145.348.999
Cambios en activos y en pasivos operacionales:				
Inversiones negociables			256.007.751	49.598.103
Instrumentos financieros derivados			(502.985.574)	326.913.850
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto			657.854.519	(507.034.725)
Cuentas por cobrar			(35.198.541)	(30.609.689)
Impuestos a las ganancias corriente neto			(117.620.895)	(44.617.401)
Impuesto diferido			39.987.190	(17.459.100)
Inversiones en circulación			(165.035.474)	(139.211.610)
Beneficios a empleados			1.628.018	5.336.083
Realización de partidas Adopción por primera vez			-	763.727
Cuentas por pagar y otros pasivos			6.631.945	10.069.535
Impuesto pagado de renta			(181.686.405)	(60.388.930)
Intereses pagados			(126.640.904)	(59.262.225)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		$	**141.298.347**	**(1.060.839.342)**
Actividades de inversión				
Adiciones de propiedades y equipo	13		(78.442)	(687.904)
Adiciones de otros activos intangibles			(3.273.497)	(1.811.761)
Aumento propiedades de inversión	15		(204.526)	(142.945)
Adiciones de otros activos	18		(4.361.447)	(4.737.450)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		$	**(7.917.912)**	**(7.380.060)**

Continúa

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos colombianos)

Continuación

Actividades de financiación				
Adquisición de obligaciones financieras			304.594.534	817.937.114
Pagos de obligaciones financieras			(315.012.572)	(317.890.744)
Efecto por diferencia en cambio en obligaciones financieras			(512.831.822)	441.716.949
Aumento de captaciones			795.128.455	35.286.862
Pagos por capital contratos de arrendamiento			(792.738)	(1.313.610)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de Financiación		$	**271.085.857**	**975.736.571**
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio			**404.466.292**	**(92.482.831)**
Efecto diferencia en cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo			(6.365.128)	12.513.621
Disminución neta de efectivo y equivalente al efectivo		$	**398.101.164**	**(79.969.210)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	9		1.033.518.547	1.113.487.756
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	9	$	**1.431.619.711**	**1.033.518.546**
Disponible Restringido	9		(9.685.666)	(1.515.663)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido		$	**1.421.934.045**	**1.032.002.883**

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

Juan Carlos Muñiz Pacheco
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
16 de febrero de 2024)

1. Entidad que Reporta

La Financiera de Desarrollo Territorial S. A., (en adelante Findeter o la Entidad) fue constituida por escritura pública No. 1570 del 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 624 en 2023 (606 en 2022).

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

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

En el marco de apoyar las políticas económicas del gobierno, le fueron otorgadas facultades mediante los Decretos Presidenciales No. 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.

Durante los últimos dos años se realizaron las reformas estatutarias relacionadas con el capital autorizado y pagado mediante la escritura No. 0538 del 23 de mayo de 2023 y Escritura No. 1010 del 2022 de 17 de junio de 2022 respectivamente.

En cumplimiento de las funciones definidas por el estatuto orgánico del sistema financiero, Findeter podrá celebrar contratos para administrar recursos destinados al desarrollo de su objeto social, en ese sentido, se detalla el listado de los contratos de administración de recursos suscritos, que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2023:

FONDO

Convenio GEF_BID
Convenio USAID
Convenio ABU DHABI
Convenio Cooperación KFW
Convenio NAMA COOPERACION KFW
Convenio NAMA MOV Cooperación GIZ Findeter
Convenio NAMA COAD
Convenios Administrados- COAD -Dpto. Cundinamarca - IDU
Convenios Administrados- COAD- Ibagué
Convenios Administrados- COAD- Popayán
Convenios Administrados- COAD- AMB Bucaramanga
Convenios Administrados- COAD- Mariquita
Convenios Administrados- COAD- Mariquita II
Convenios Administrados- COAD- Rionegro
Fondo REGALIAS
Administración de Convenios- ADCO-Risaralda
Administración de Convenios- ADCO-Cúcuta Gasoducto
Administración de Convenios- ADCO-Cúcuta Imsalud
Convenio BID San Andrés
Fondo para la Prosperidad
Tasas Compensadas
Fideicomiso de Administración del INSFOPAL
Fondo de Inversión Social- FIS
Fondo de Cofinanciación para la Infraestructura urbana- FIU
Recursos de Inversión Social y Regional- RISR

2. Bases de preparación y presentación

2.1 Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con 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, el 938 de 2021 y el 1611 de 2022. Las NCIF Grupo 1 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

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

- La aplicación de la NIC 39 y la NIIF 9, respecto del tratamiento de la cartera de crédito 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).

Los estados financieros de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad e Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicables.

2.2 Bases de preparación

La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, ha definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda funcional y de presentación o reporte para todos los efectos. Para el caso de Findeter no se efectúa distribución de dividendos, según lo estipulado en los artículos 3 de la ley 57 de 1989 y articulo 30 de Ley 1328 de 2009.

2.3 Negocio en marcha

La Administración al realizar la evaluación de sus estados financieros concluye que no existe incertidumbre en sus operaciones, y además tiene la capacidad de continuar como negocio en marcha en los próximos 12 meses. Por lo tanto, continúa adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

2.4 Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros que se acompañan se presentan teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Estado de Situación Financiera

Se presenta mostrando las diferentes cuentas de activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez, en caso de venta o su exigibilidad, respectivamente, por considerar que para una entidad financiera esta forma de presentación proporciona una información fiable más relevante.

Estado de Resultados del Ejercicio

El estado de resultados se presenta discriminado según la naturaleza de los gastos, modelo que es el más usado en las entidades financieras debido a que proporciona información más apropiada y relevante.

Estado de Otros Resultados Integrales

El estado de otros resultados Integrales (ORI), reconoce las partidas que, por su medición, no se tratan específicamente como un ingreso o gasto, debido a que estas partidas son ganancias o pérdidas no realizadas en el periodo, y son reconocidas en el patrimonio.

Estado de Cambios en el Patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio tiene como finalidad mostrar las variaciones que sufran los diferentes elementos que componen el patrimonio, en un periodo determinado. Además de mostrar esas variaciones, el estado de cambios en el patrimonio busca explicar y analizar cada una de las variaciones, sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la entidad.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo informa la generación del efectivo por categorías (operación, inversión y financiación) durante un periodo de tiempo determinado. La clasificación de los flujos según las actividades citadas suministra información que permite a los usuarios evaluar el impacto de estas en la posición financiera de la entidad, así como sobre el importe final de su efectivo y demás equivalentes de efectivo.

Bajo las Normas de Contabilidad e Información Financiera en Colombia, la Entidad podrá informar acerca de sus flujos de efectivo de las operaciones utilizando unos de los siguientes métodos:

- Método directo: el cual consiste en presentar por separado las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

- Método indirecto: el cual comienza presentando la ganancia o pérdida en términos netos, cifra que después se corrige por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y acumulaciones (devengo) que son la causa de cobros en el pasado o en el futuro, así como de las perdidas o ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o financiación.

Findeter presenta sus estados de flujos de efectivo bajo el método indirecto.

Dentro de las principales categorías están:

- **Actividades de Operación**
  Son las actividades que constituyen la fuente principal de ingresos para Findeter, actividades como cobros procedentes de colocaciones de cartera, ingresos por inversiones, ingresos por asistencia técnica pagos a terceros por captaciones, colocación de bonos.

- **Actividades de Inversión**
  Son los desembolsos que dan lugar al reconocimiento de un activo en el estado de situación financiera tales como pagos, cobros por la adquisición de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros activos a largo plazo.

- **Actividades de Financiación**
  Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los préstamos tomados por parte de la entidad tales como créditos con aliados, otras obligaciones financieras y contratos en arrendamiento financiero.

2.5 Bases de Medición

Los estados financieros individuales han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera.

Partida	Base de medición
• Instrumentos financieros derivados	• Valor razonable con cambios en resultados.
• Instrumentos financieros clasificados al valor razonable	• Valor razonable con cambios en resultados y para las inversiones disponibles para la venta que se hayan designado en el reconocimiento inicial, al valor razonable con cambios en otro resultado integral.
• Propiedades de inversión	• Valor razonable con cambios en resultados.
• Propiedad (Terrenos y Edificios)	• Costo revaluado.
• Beneficios a Empleados de Largo Plazo	• Valor presente de las obligaciones por beneficios definidos.
• Garantías Financieras	• Valor razonable con cambios en resultados.
• Provisiones por procesos, demandas y Litigios en contra	• Valor presente de las pretensiones indexadas con cambios en resultados.
• Impuesto diferido	• Para la medición del impuesto diferido se tomará como base las diferencias temporarias multiplicadas por la tarifa nómina de impuesto a las ganancias conocida futura en la norma fiscal vigente al momento del reconocimiento o corte de periodo.

3. Resumen de las Políticas Contables Significativas

3.1 Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales de Findeter se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad la cual es el peso colombiano, que es la moneda funcional y la moneda de presentación. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana; con excepción de las tasas de cambio que se presentan en pesos y los dólares descritos.

3.2 Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a pesos colombianos usando la tasa de cambio publicada por el Banco de la República en la fecha de la transacción. Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional usando la tasa representativa de mercado prevaleciente en la fecha de corte del estado de situación financiera. Las diferencias en cambio son reconocidas en el estado de resultados. Al 31 de diciembre 2023 y 2022, las tasas de cambio por un dólar americano fueron de, $3.822,05 y $4.810,20; respectivamente.

3.3 Utilidad Neta por Acción

FINDETER capitaliza sus utilidades esto obedece a que, en concordancia con el artículo 3 de la Ley 57 de 1989 y el artículo 271 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, una vez calculadas las reservas legales, y/o ocasionales aprobará la capitalización de los excedentes de cada periodo. Es importante anotar que la Ley 1328 de 2009 en su artículo 30 modificó el artículo 271 en los siguientes términos “La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER no estará sometida a inversiones forzosas y no distribuirá utilidades en dinero efectivo”.

3.4 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el disponible, los depósitos en bancos (cuentas locales y del exterior) y operaciones de Interbancarios con vencimientos no mayores a un mes, que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de efectivo. Para que una inversión financiera pueda ser calificada como equivalente de efectivo, debe mantenerse para cumplir los compromisos de pago a corto plazo, más que para propósitos de inversión o similares, poder ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

3.5 Operaciones de Fideicomisos

Findeter podrá, celebrar contratos de fiducia para administrar recursos destinados al desarrollo de su objeto social, en ese sentido al 31 de diciembre de 2023 Findeter ha constituido los siguientes negocios fiduciarios y contratos de mandato:

Fondo Nacional de Garantías

Convenio suscrito entre Findeter y el Fondo Nacional de Garantías, como un mandato sin representación, para que este último en ejercicio de este, administre los dineros que el Mandante, le entregue y con cargo a ellos garantice los siniestros de créditos individuales o microcréditos inmobiliarios destinados exclusivamente a financiar la construcción, remodelación o adquisición de vivienda calificada como de interés social. En el marco de la Ley 812 del 2003, “Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006” que en su Capítulo II “Descripción de los principales programas de inversión “, que tenían como propósito incentivar el cumplimiento de las metas del Gobierno Nacional, en la colocación de cartera de vivienda de intereses social en Colombia.

Este mandato tiene una vigencia de ciento catorce (114) meses adicionales, contados a partir de la fecha del último desembolso de crédito que se efectúe y que cuente con garantías en virtud del convenio. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se siguen entregando garantías dentro del objeto del mandato.

Fiduciaria la Previsora –Pre-Inversión

Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos celebrado entre la Fiduciaria La Previsora S.A. y Findeter, con el fin que este último transfiera recursos con el objeto de que la fiduciaria realice los contratos de estudios y diseño de proyectos de infraestructura, dentro del marco de las operaciones autorizadas a Findeter, como son las de prestar el servicio de asistencia técnica, estructuración de proyectos, consultoría técnica y financiera.

Las operaciones antes mencionadas son un mecanismo utilizado para que Findeter desarrolle su objeto social y ejecute programas especiales de promoción del desarrollo regional y urbano.

Para el caso de los vehículos financieros del Fondo Nacional de garantías y el Fondo de Pre-inversión, Findeter reconoce en sus estados financieros, la información financiera de estos, mediante la incorporación de los saldos rubro a rubro.

3.6 Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero se define más o menos como: un contrato entre dos partes. El contrato da lugar a un activo financiero para el tenedor y a un pasivo o instrumento de patrimonio para el emisor.

Findeter, dentro su estructura de activos posee activos financieros, tales como: Inversiones, operaciones de derivados, cartera de crédito y cuentas por cobrar.

3.6.1 Activos Financieros de Inversión

Las inversiones son clasificadas de acuerdo con lo indicado por el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia respecto a: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta. Findeter en el desarrollo de su modelo de negocio orientado por los lineamientos definidos en la Junta Directiva, tiene como finalidad negociar inversiones con el fin de optimizar el manejo y administración de los recursos financieros de Findeter, que no son utilizados transitoriamente en las operaciones de crédito.

Para las inversiones que se valoran a precios de mercado, la entidad las valora utilizando la información que suministra el proveedor de precios “PRECIA S.A.”. El proveedor suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan, según lo dispuesto en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia; los diferentes tipos de inversión de acuerdo con el modelo de negocio definido por la Junta Directiva de Findeter:

Negociables		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Portafolio para gestionar inversiones de renta fija y renta variable diferentes de acciones con el propósito principal de obtener utilidades, producto de las variaciones en el valor de mercado de diferentes instrumentos y en actividades de compra y venta de títulos. Se da lugar a compras y ventas activas.	Las inversiones representadas en valores o títulos de deuda se valoran con base en el precio determinado por el proveedor de precios de valoración. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. Este procedimiento se realiza diariamente. Las participaciones en fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, entre otros, y los valores emitidos en desarrollo de procesos de titularización se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración, A menos que se encuentren listados en bolsas de valores que marquen precio en el mercado secundario, se deben valorar de acuerdo con este precio.	La contabilización de estas inversiones se realiza en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de supervisión. La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del periodo. Este procedimiento se realiza diariamente.

Para mantener hasta su vencimiento		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Títulos respecto de los cuales la entidad tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención, teniendo en cuenta que la estructura de instrumentos financieros elegibles para este portafolio implica únicamente pagos de principal e intereses.	En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días. Este procedimiento se realiza diariamente. Para las inversiones de renta fija a tasa variable, la Tasa Interna de Retorno se recalcula cada vez que cambie el valor del indicador facial. En el caso de los valores que incorporen opción de prepago la Tasa Interna de Retorno se recalcula cada vez que cambien los flujos futuros y las fechas de pago.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado". La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión Este procedimiento se realiza diariamente.

Disponibles para la venta – Títulos de deuda		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Valores o títulos y, en general cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento. De acuerdo con el modelo de negocio, en este portafolio se gestionan inversiones de renta fija con el objetivo principal de obtener flujos contractuales y realizar ventas cuando las circunstancias lo requieran, para mantener una combinación óptima de rentabilidad, liquidez y cobertura que proporcione un soporte de rentabilidad relevante.	Las inversiones representadas en valores o títulos de deuda se valoran con base en el precio determinado por el proveedor de precios de valoración. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. Este procedimiento se realiza diariamente.	La contabilización de estas inversiones se efectúa en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI". La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de resultados. La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado se registra en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI).

Disponibles para la venta – instrumentos de patrimonio		
Características	**Valoración**	**Contabilización**
Valores o títulos y, en general cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento. Principalmente títulos participativos.	las inversiones en instrumentos de patrimonio se valoran por el método de participación patrimonial	se contabiliza en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas No Realizadas (ORI), con cargo o abono a la inversión.

Deterioro o Pérdidas por Calificación de Riesgo de Emisor

El precio de las inversiones negociables o disponibles para la venta, para la cuales no exista, para el día de valoración, precios justos de intercambio y el precio de las inversiones clasificadas como inversiones para mantener hasta el vencimiento, así como también los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial, son ajustados en cada fecha de valoración con fundamento en la calificación de riesgo crediticio, de conformidad con los siguientes criterios:

- La calificación del emisor y/o del título de que se trate cuando quiera que ésta exista.

- La evidencia objetiva de que se ha incurrido o se podría incurrir en una pérdida por deterioro del valor en estos activos. Este criterio es aplicable incluso para registrar un deterioro mayor del que resulta tomando simplemente la calificación del emisor y/o del título, si así se requiere con base en la evidencia.

El importe de la pérdida por deterioro se reconoce siempre en el resultado del período, con independencia de que la respectiva inversión tenga registrado algún monto en Otros Resultados Integrales (ORI), excepto los títulos y/o valores de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFÍN.

Títulos y/o Valores de Emisiones o Emisores no Calificados

Los valores o títulos que no cuentan con una calificación externa o que sean emitidos por entidades que no se encuentren calificadas se calificarán así:

Categoría / Riesgo	Características	Provisiones
A - Normal	Cumplen con los términos pactados en el valor o título y cuentan con una adecuada capacidad de pago de capital e intereses.	No procede.
B - Aceptable	Corresponde a emisiones que presentan factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de seguir cumpliendo adecuadamente con el servicio de la deuda. Así mismo, los estados financieros y demás información disponible del emisor presentan debilidades que pueden afectar su situación financiera.	Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración. En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (costo menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) del costo de adquisición.
C - Apreciable	Corresponde a emisiones que presentan alta o media probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses. De igual forma, sus estados financieros y demás información disponible muestran deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.	Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración. En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (costo menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) del costo de adquisición.
D -Significativo	Corresponde a aquellas emisiones que presentan incumplimiento en los términos pactados en el título, así como sus estados financieros y demás información disponible presentan	Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

Categoría / Riesgo	Características	Provisiones
	deficiencias acentuadas en su situación financiera.	En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (costo menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) del costo de adquisición.
E - Incobrable	Inversiones que de acuerdo con estados financieros y demás información disponible del emisor, se estima que la inversión es incobrable.	El valor de estas inversiones se provisiona en su totalidad.

Títulos y/o Valores de Emisiones o Emisores que Cuenten con Calificaciones Externas

Los valores o títulos de deuda que cuenten con una o varias calificaciones y los valores o títulos de deuda que se encuentren calificados por calificadoras externas reconocidas por la Superintendencia Financiera de Colombia no pueden estar contabilizadas por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de la valoración:

Clasificación largo plazo	Valor máximo %	Calificación corto plazo	Valor máximo %
BB+, BB, BB-	Noventa (90)	3	Noventa (90)
B+, B, B-	Setenta (70)	4	Cincuenta (50)
CCC	Cincuenta (50)	5 y 6	Cero (0)
DD, EE	Cero (0)	5 y 6	Cero (0)

Para efecto de la estimación de las provisiones sobre depósitos a término, se toma la calificación del respectivo emisor.

En todo caso, si las provisiones sobre las inversiones clasificadas como para mantener hasta el vencimiento, respecto de las cuales se pueda establecer un valor razonable, resultan mayores a las estimadas la provisión corresponderá a la diferencia entre el valor registrado de la inversión y el valor razonable, cuando éste es inferior.

En el evento en que la inversión o el emisor cuente con calificaciones de más de una sociedad calificadora, se tiene en cuenta la calificación más baja, si fueron expedidas dentro de los últimos tres (3) meses, o la más reciente cuando exista un lapso superior a dicho período entre una y otra calificación.

3.6.2 Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados

Un derivado es un instrumento financiero cuyo valor cambia en el tiempo en respuesta a los cambios en una variable denominada subyacente (una tasa de interés especificada, el precio de un instrumento financiero, el de una materia prima cotizada, una tasa de cambio de la moneda extranjera, etc.), no requiere una inversión inicial neta o requiere una inversión inferior a la que se requeriría para otro tipo de contratos en relación con el activo subyacente y se liquida en una fecha futura.

En el desarrollo de sus operaciones, Findeter transa en el mercado instrumentos financieros derivados con fines de negociación como contratos forward.

Todos los derivados son registrados en el momento inicial por su valor razonable. Cambios posteriores en el valor razonable son ajustados con cargo o abono a resultados.

3.7 Cartera de Crédito

Para el tratamiento contable de la cartera de crédito se aplican las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia establecidas en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera "CBCF" y sus anexos.

Los préstamos se miden inicialmente por su valor de desembolso, y posteriormente al costo menos los flujos de pagos que disminuyen su saldo.

3.7.1 Tipos de Cartera

La cartera en Findeter se clasifica en las siguientes modalidades:

- **Comercial.** Son aquellos créditos otorgados a personas jurídicas para el desarrollo de actividades económicas organizadas. En Findeter en esta modalidad se incluyen los siguientes tipos de créditos:

    - **Operaciones de Redescuento:** Se origina en las operaciones de crédito que intermedian las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, Igualmente con la creación de la Línea de Vivienda de Interés Social VIS, se autorizaron otros intermediarios como son: Cajas de Compensación Familiar, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Fondos de empleados.

    - **Crédito Directo**: Se origina en las operaciones autorizadas a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter por medio de los Decretos Presidenciales Números 468 del 23 de marzo de 2020 y 581 del 15 de abril de 2020, las cuales se refieren a: otorgar créditos directos con tasa compensada y/o créditos sindicados con entidades de derecho internacional público, dirigidos a Municipios, Distritos y Departamentos. Adicionalmente con la expedición de la ley 2299 de 2023 se autorizó a la financiera a generar operaciones de Crédito Directo con Empresas Distribuidoras y comercializadoras de Energía Eléctrica.

    - **Primer Piso**: Este tipo de cartera tiene lugar cuando Findeter recibe como pago la cartera Redescontada del establecimiento de Crédito en liquidación y actúa como banco de primer piso.

- **Vivienda:** Corresponde a los créditos otorgados a empleados, independientemente de su monto, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o la construcción de vivienda individual, con tasas especiales, según convención colectiva. En Findeter esta cartera se clasifica en:

    - **Cartera de Vivienda Empleados:** Corresponde a los créditos de vivienda otorgados a los trabajadores de Findeter conforme a los beneficios acordados en la convención colectiva.

    - **Cartera de Vivienda Ex empleados:** Corresponde a los créditos de vivienda que en su momento fueron otorgados a empleados de Findeter, los cuáles al finalizar su vinculación con la entidad pasan a formar parte de este esquema de cartera. Findeter no tiene políticas de asignación de créditos para Exempleados.

- **Consumo**: Corresponde a los créditos que independientemente de su monto, son otorgados a empleados para financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, con tasas especiales, según convención colectiva. En Findeter esta cartera se divide en:

    - **Cartera de Consumo Empleados**: Corresponde a los créditos de consumo otorgados a los trabajadores de Findeter conforme a los beneficios acordados en la convención colectiva.

- **Cartera de Consumo Ex empleados:** Corresponde a los créditos de consumo que en su momento fueron otorgados a empleados de Findeter, los cuáles al finalizar su vinculación con la entidad pasan a formar parte de este esquema de cartera. Findeter no tiene políticas de otorgamiento de créditos para Exempleados.

3.7.2 Gestión de Riesgo Crediticio

Findeter, conforme a lo establecido e indicado en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, implementó la Gestión del Riesgo de Crédito (GRC) que se compone de políticas, procesos de administración del riesgo crediticio, metodologías internas y modelos de referencia para la estimación o cuantificación de pérdidas esperadas, sistema de provisiones para cubrir el riesgo de crédito y procesos de control interno.

Findeter evalúa permanentemente el riesgo incorporado en sus activos crediticios, este análisis depende del tipo de cartera.

- Para la cartera de Redescuento este análisis comienza previo a la vinculación de un nuevo intermediario, una vez vinculado se realiza seguimiento periódico de acuerdo con el tipo de intermediario; si es un establecimiento de crédito se hace mensual y para los demás intermediarios se hace trimestral. Se realizan controles a cada operación previo a la aprobación, seguimiento periódico a las operaciones, también se incluye los casos donde pueden existir reestructuraciones.

- Para la cartera de crédito directo el análisis comienza desde el conocimiento del cliente, el análisis de riesgo en la etapa de inicio del crédito y posteriormente se realiza seguimiento semestral a los deudores de esta cartera, basado en un análisis de la evolución de las principales cifras financieras, su capacidad de pago, análisis de las garantías entregadas por el beneficiario al momento del otorgamiento del crédito y el comportamiento de pago de este.

- En el caso de la cartera de empleados el seguimiento está dado a la recuperación realizada por descuento de nómina y a la relación laboral con la Financiera, la cual históricamente refleja una gran estabilidad. Una vez se termina la relación laboral y pasa a ser exempleado (consumo y vivienda) el seguimiento comienza desde la desvinculación del empleado y se realiza en forma mensual basado en el comportamiento de pago del deudor.

3.7.3 Calificación del Riesgo Crediticio

Las carteras de Findeter se clasifican y califican en las siguientes categorías de riesgo teniendo en cuenta las disposiciones normativas del capítulo XXXI de la Circular Externa Básica Contable y Financiera 100, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia:

- **Cartera Comercial de Redescuento (según el anexo 3 del capítulo XXXI)**

Categoría	Descripción
A1	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una situación financiera sólida, estable y suficiente para atender de manera permanente y oportuna sus obligaciones. Es poco probable que la solidez financiera se vea afectada de manera adversa por eventos económicos y financieros.
A2	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una situación financiera estable y suficiente para atender de manera permanente y oportuna sus obligaciones; sin embargo, existen debilidades potenciales que pueden comprometer la solidez financiera de la contraparte y por tanto su capacidad de responder con sus obligaciones. Es probable que el deterioro en el ambiente económico y financiero, afecten la capacidad para atender sus obligaciones.
A3	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una situación financiera aceptable. Existen factores que puedan comprometer de manera apreciable la solidez financiera de la contraparte y por tanto su capacidad de responder con las obligaciones. Es vulnerable al deterioro en el ambiente económico y financiero.
A4	El análisis cuantitativo y cualitativo refleja una alta posibilidad de incumplimiento de las obligaciones de la contraparte. Es altamente vulnerable al deterioro en el ambiente económico y financiero.
A5	La contraparte incumplió en el pago de la obligación.

- **Cartera comercial directa, primer piso y cartera de consumo ex empleados (según al anexo 1 del Capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia)**

Categoría	Cartera comercial (directa y primer piso)	Cartera consumo (exempleados)
AA	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención excelente. Los estados financieros de los deudores o los flujos de caja del proyecto, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago optima, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos. Los créditos ya otorgados que no presenten mora superior a 29 días en sus obligaciones contractuales, esto es entre 0 y 29 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención excelente. El análisis de riesgo sobre el deudor refleja una capacidad de pago óptima y un comportamiento crediticio excelente que garantiza el recaudo de la obligación en los términos convenidos.

Categoría	Cartera comercial (directa y primer piso)	Cartera consumo (exempleados)
A	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención apropiadas. Los estados financieros de los deudores o los flujos de caja del proyecto, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago adecuada, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos. Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 30 días e inferior a 60 días en sus obligaciones contractuales, esto es entre 30 y 59 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención adecuada. El análisis de riesgo sobre el deudor refleja una capacidad de pago apropiada y un comportamiento crediticio adecuado que permite inferir estabilidad en el recaudo de la obligación en los términos convenidos.
BB	Los créditos calificados en esta categoría están atendidos y protegidos en forma aceptable, pero existen debilidades que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, la capacidad de pago del deudor o los flujos de caja del proyecto, en forma tal que, de no ser corregidas oportunamente, llegarían a afectar el normal recaudo del crédito o contrato. Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 60 días e inferior a 90 días en sus obligaciones contractuales, esto es entre 60 y 89 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención aceptable. El análisis de riesgo sobre el deudor muestra debilidades en su capacidad de pago y comportamiento crediticio que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
B	Se califican en esta categoría los créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago del deudor o en los flujos de caja del proyecto, que comprometen el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos. Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 90 días e inferior a 120 días en sus obligaciones contractuales, es decir entre 90 y 119 días en mora.	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una atención deficiente. El análisis de riesgo sobre el deudor muestra insuficiencias en la capacidad de pago y un comportamiento crediticio deficiente, afectando el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
CC	Se califican en esta categoría los créditos o contratos que presentan graves insuficiencias en la capacidad de pago del deudor o en los flujos de caja del proyecto, que comprometan significativamente el recaudo de la obligación en los términos convenidos.	Los créditos calificados en esta categoría presentan graves insuficiencias en la capacidad de pago del deudor y en su comportamiento crediticio, afectando significativamente

	Los créditos ya otorgados que presenten mora superior o igual a 120 días e inferior a 150 días en sus obligaciones contractuales, es decir entre 120 y 149 días en mora.	el recaudo de la obligación en los términos requeridos.
Incumplimiento	Las condiciones objetivas mínimas para que el crédito sea calificado en esta categoría son los eventos descritos en el numeral 1.3.3.1 de la Circular Básica Contable y Financiera.	Las condiciones objetivas mínimas para que el crédito sea calificado en esta categoría son los eventos descritos en el numeral 1.3.3.1 de la Circular Básica Contable y Financiera.

No obstante Findeter la entidad debe otorgar una calificación de mayor riesgo a los deudores que, independientemente de que se ajusten a las definiciones señaladas en las categorías anteriores, presenten mayor riesgo por otros factores.

- **Cartera de Vivienda (Empleados y exempleados) y de Consumo Empleados (Según Anexo 2, del Capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia)**

Categoría	Riesgo	Descripción
A	Normal	Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención apropiadas. Los estados financieros de los deudores, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago adecuada, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos.
B	Aceptable	Los créditos calificados en esta categoría están aceptablemente atendidas y protegidos, pero existen debilidades que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, la capacidad de pago del deudor, en forma tal que, de no ser corregidas oportunamente, llegarían a afectar el normal recaudo del crédito o contrato.
C	Deficiente con riesgo aceptable	Créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago de la contraparte o en los flujos de caja del proyecto, que comprometen el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
D	Difícil cobro con riesgo significativo	Crédito de difícil cobro, con riesgo SIGNIFICATIVO. Créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago de la contraparte o en los flujos de caja del proyecto, que comprometen significativamente el recaudo de la obligación en los términos convenidos.
E	Irrecuperable	Es aquel que se estima incobrable.

Las carteras de vivienda y consumo empleados se encuentran calificadas en categoría A o riesgo normal.

Homologación de Calificaciones

En virtud de lo establecido en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para efectos de homologar las calificaciones de riesgo de la cartera comercial (redescuento y crédito directo) y la de consumo de ex empleados de los modelos a la calificación que debe ser reportada en los estados Financieros, Findeter aplica la siguiente tabla:

Categoría de Reporte			
Categoría Agrupada (EEFF)	**Comercial-Redescuento**	**Comercial-Directa**	**Consumo-Exempleados**
A	A1	AA	AA
	A2		
	A3		A con mora entre 0-30 días
	A4		
B		A	A con mora mayor a 30 días
		BB	BB
C		B	B
		CC	CC
D	A5	D	D
E		E	E

Procesos de Modificación y Reestructuración

Para que un crédito pueda ser considerado para realizarle una modificación (créditos que durante los últimos 6 meses no hayan alcanzado una mora mayor a 60 días para consumo; y 90 días para comercial y vivienda) o reestructuración (aquellos cambios en las condiciones originales para permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real deterioro de su capacidad de pago y que no se considerada una modificación) debe cumplir con todos los requisitos establecidos en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera “CBCF” . Este proceso comienza con la solicitud expresa de modificación de las condiciones financieras del crédito, posteriormente la Dirección de Cartera realiza un análisis de la capacidad de pago del deudor que es presentado ante Comité de Crédito Administrativo, el cuál decide si modifica o no las condiciones iniciales del crédito. La clasificación y registro contable es el determinado por la Circular Básica Contable y Financiera.

Castigos de Cartera

Son susceptibles de castigo las obligaciones que a juicio de la Administración se consideren irrecuperables o de remota recuperación y que se encuentren ciento por ciento (100%) provisionadas, luego de haber agotado todos los medios de cobro posibles, de conformidad con los conceptos por la dirección Jurídica de Findeter.

El castigo no libera a Findeter de las responsabilidades originadas por la aprobación y administración del crédito, ni los exime de la obligación de continuar las gestiones de cobro para lograr el recaudo.

La Junta Directiva es el único organismo competente para aprobar el castigo de operaciones, por recomendación del Comité de Crédito Administrativo.

3.7.4 Deterioro

Deterioro Individual

Conforme a lo establecido en el capítulo XXXI de la circular externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia Las metodologías de cálculo de provisiones responden a la filosofía de pérdidas esperadas e incorporan parámetros de probabilidad de incumplimiento y pérdidas dado el incumplimiento; en función de la calificación crediticia determinada por Findeter.

En virtud de lo anterior, Findeter, para cubrir el riesgo de crédito cuenta con un sistema de provisiones el cual, dependiendo del tipo de cartera, se encuentra descrito en los anexos 1, 2 y 3 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera, y es aplicado de la siguiente manera:

- Para la cartera de Redescuento se aplican las instrucciones dadas en el anexo 3 (Modelo para las entidades con operaciones de redescuento). Las metodologías implementadas para la clasificación de riesgo de los diferentes tipos de intermediarios se fundamentan en:

    - Análisis financiero y probabilidad de deterioro: Evaluación matemática y estadística de los estados financieros de los intermediarios.

    - Aspectos cualitativos, y visitas in situ: El objetivo de este componente es realizar un análisis cualitativo a una serie de información enviada por el intermediario, con la cual se pretende profundizar en el conocimiento del cliente y tener un mayor conocimiento sobre su modelo de negocio y estrategia, marco de gobierno corporativo etc.

- Para la cartera de consumo asociada a exempleados, se utiliza el modelo expuesto en el anexo 1 (Modelo de Referencia para de consumo)

- Para la cartera de Crédito Directa y primer piso, se aplica el Modelo de Referencia Cartera Comercial, expuesto en el anexo 1 del capítulo XXXI de la CBCF.

- Para la cartera de vivienda asociada a exempleados se aplican las instrucciones dadas en el anexo 2 (Modelo determinístico para el cálculo del deterioro); para las carteras de consumo y vivienda asociadas a empleados, también se aplica el mismo anexo.

Provisión General

En virtud de lo establecido en el capítulo XXXI de la circular externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia Findeter constituirá una provisión general que corresponde al uno por ciento (1%) sobre el saldo de la cartera bruta, sobre los portafolios de empleados y vivienda de exempleados.

3.7.5 Política para Admisión y Manejo de Garantías

Conforme a lo establecido en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia las garantías que respaldan la operación son necesarias para calcular las pérdidas esperadas en el evento de no pago y, por consiguiente, para determinar el nivel de las provisiones.

El análisis de las garantías debe incluir las siguientes características:

- Idoneidad: Según definición legal.
- Legalidad: Documento debidamente perfeccionado que ofrezca respaldo jurídico que facilite la gestión del recaudo de las obligaciones otorgadas.
- Valor: Establecido con base en criterios técnicos y objetivos.
- Posibilidad de realización: Posibilidad razonablemente adecuada para hacer efectivas las garantías.

Cartera de Redescuento

Para la cartera de redescuento Findeter tiene políticas acerca de las garantías que se deben constituir, que dependen del tipo de operación, del tipo de Intermediario y del destino final de los recursos.

En ese sentido, para los redescuentos de crédito se exige el original del pagaré del beneficiario del crédito debidamente diligenciado o pagaré en blanco con carta de instrucciones, debidamente endosado por el intermediario a la orden de Findeter.

Por otra parte, para los redescuentos de leasing se exige cesión de cánones de arrendamiento del contrato leasing o endoso del pagaré del locatario o pagaré del locatario endosado a la orden o a favor de Findeter por el intermediario financiero.

Para la cartera de Crédito Directa las garantías son aquellas que cumplan con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, y las Circulares Básica Contable y Financiera y Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como las definidas por el Gobierno Nacional en los Decretos 517, 528, 581, 798 y 819 de 2020 para el evento de operaciones de crédito con Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios.

En el caso de los créditos recibidos de un banco de primer piso intervenido, las garantías son aquellas que el intermediario financiero haya exigido al beneficiario del crédito, al momento de entregar el crédito a Findeter estas son cedidas a su favor.

Cartera de Crédito Directo

- Para las Entidades Territoriales se exige la pignoración de las rentas mínimo por el 130% del servicio anual de la deuda incluido capital e intereses, durante la vigencia del crédito.

- Para las Distribuidoras y Comercializadoras de Energía Eléctrica generalmente se exige la pignoración de las rentas o ingresos y cartas de crédito stand by que como mínimo cubrieran el 130% del servicio anual de la deuda incluido capital e intereses, durante la vigencia del crédito, en el seguimiento y recuperación de esta cartera se valida el cumplimiento de esta política.

- Para las personas prestadoras de servicios públicos domiciliarios se exigió la pignoración de las rentas o ingresos y cartas de crédito stand by que como mínimo cubrieran el 130% del servicio anual de la deuda incluido capital e intereses, durante la vigencia del crédito, esa línea no está abierta para nuevos desembolsos, sin embargo, en el seguimiento y recuperación de esta cartera se valida el cumplimiento de esta política.

Cartera Empleados y Exempleados

Para los créditos de vivienda se exige como garantía hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de Findeter.

Para los créditos de consumo se puede exigir codeudor, pignoración de vehículo y/o hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de Findeter.

3.8 Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Registra los valores pendientes de cobro tales como las comisiones y honorarios por servicios prestados, así como las sumas resultantes originadas en venta de bienes y servicios, arrendamientos, anticipos de

contratos y proveedores. Igualmente, registra adelantos de dinero a empleados de los cuales se espera rendición y legalización de cuentas en breve término, y demás sumas por cobrar devengadas por cualquier otro concepto.

Estas cuentas están constituidas principalmente, por los valores causados por concepto de asistencia técnica que presta Findeter, siendo sus principales clientes, los Ministerios y Entidades Territoriales.

Se reconocen inicialmente por el importe de la transacción y posteriormente se seguirán midiendo por su importe menos las perdidas por deterioro.

En relación con la periodicidad para la recuperación de las cuentas por cobrar, en especial las de asistencia técnica, estas, no se pueden delimitar a un periodo determinado, si tenemos en cuenta que depende de los tramites de legalización por los servicios prestados, que son variados dependiendo del Ministerio, entidades territoriales o instituciones, con la cual se encuentre suscrito el contrato, quienes en ultima son los autorizados para su cancelación.

Para efecto de la constitución de estas cuentas y en especial de asistencia técnica, se cuenta con las políticas y técnicas contables, para el cálculo y reconocimiento de los ingresos, por efecto de la labor de desempeño cumplido, en cumplimiento a lo establecido en la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

Deterioro de Otras Cuentas por Cobrar

Teniendo en cuenta que la NIIF 9 – “Instrumentos Financieros”, contempla que para las cuentas por cobrar comerciales que estén dentro del alcancé de la NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, y no contenga un componente financiero significativo, se aplicara el modelo de deterioro simplificado.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

La NIIF 9 – Instrumentos Financieros, establece las siguientes alternativas para efectos de medir siempre la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales, activos de los contratos.

a. un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles;
b. el valor temporal del dinero;
c. la información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Para dar cumplimiento con la NIIF 9– Instrumentos Financieros, en referencia al modelo simplificado de deterioro, Findeter evaluó las condiciones de los contratos de asistencia técnica suscritos, la calidad de las contrapartes, tales como (Ministerios de Vivienda Ciudad y Territorio, Ministerio de Educación, Departamento administrativo de la Presidencia de la República, Cormagdalena, Ministerio del Interior, Secretarias de Distritales de Bogotá, Entre otras), el respaldo institucional de las mismas y dado que no existen indicios ni estadísticas que indiquen que estas entidades han presentado incumplimientos de carácter crediticio, se estableció que no se debía contemplar pérdidas esperadas por riesgo de crédito, hasta tanto no exista información relevante adicional que permita pronosticar condiciones futuras que conlleven a un incumplimiento de las contrapartes.

De otra parte y teniendo en cuenta la estacionalidad de las cuentas por cobrar, de asistencia técnica que registra Findeter, originadas en el desarrollo de la labor contratada y su posterior legalización de cobro, se estableció como política de reconocimiento del posible deterioro, la pérdida del poder adquisitivo, Valor temporal del dinero.

En tal sentido, se aplicará para el reconocimiento y actualización del cálculo del deterioro, para las otras cuentas por cobrar, la siguiente formula:

Deterioro = Valor de Registro Inicial X (Índice Final de precios al consumidor/Índice Inicial de precios al consumidor) - Valor de Registro Inicial.

*Suministrado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE)

3.9 Propiedades de Inversión

Son definidas como aquellos terrenos o edificios considerados en su totalidad o en parte, que tiene dispuesto Findeter para obtener rentas, valorización del activo o ambos, en lugar de su uso para fines propios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a su valor razonable, el cual incluye:

a. Su precio de compra, incluyendo los costos de importación y de impuestos no descontables, después de deducir los descuentos comerciales.

b. Cualquier costo directamente atribuible para traer el activo a la locación y condiciones necesarias para su correcta y adecuada operación.

El reconocimiento del costo cesará cuando el elemento se encuentra en la locación y condiciones necesarias para su operación.

Las propiedades de inversión en Findeter son medidas posteriormente al valor razonable con cambios en resultados. El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos independientes usando avalúos técnicos.

Findeter tiene plenamente identificada que propiedad ha sido dispuesta para catalogarla como propiedad de inversión, la cual está destinada a plena generación de rentas.

Findeter efectúa la medición de las propiedades de inversión, en cada cierre anual, proceso adelantado por una firma experta, que evalúa los requerimientos de la NIIF 13 y determina el valor razonable de las mismas.

Para efectos de la medición del valor razonable de la propiedad de Inversión se determina en un nivel de jerarquía 2, Los datos observables fueron los siguientes:

a. Localización del edificio en un sector de actividad económica múltiple y muy cerca o próxima a vías importantes.

b. Las condiciones de reconocimiento, fachada y visualización de que goza el edificio donde se ubican la oficina, Las características del edificio, en cuanto a su equipamiento, infraestructura y dotación de servicios.

c. La calidad de los acabados de la oficina y de las adecuaciones internas, las normas urbanas y usos del suelo aplicables.

d. El mercado de inmuebles de similares características en el sector, la vida útil remanente asignada al inmueble y el valor razonable calculado corresponde al valor comercial del inmueble

3.10 Propiedades y Equipo

Las propiedades y equipo incluyen los activos, en propiedad, que Findeter mantiene para su uso actual o futuro y que espera utilizar durante más de un ejercicio.

Se registran por su costo de adquisición, menos su correspondiente depreciación acumulada y, si procede, el deterioro de valor que se presenta cuando el importe recuperable del activo es inferior al valor registrado en sus libros.

Las propiedades y equipo se miden inicialmente a su costo, el cual incluye:

a. Su precio de compra, incluyendo los costos de importación y de impuestos no descontables, después de deducir los descuentos comerciales.

b. Cualquier costo directamente atribuible para traer el activo a la locación y condiciones necesarias para su correcta y adecuada operación.

c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

d. Los costos por préstamos que se relacionan con un activo apto, que es aquel que requiere, necesariamente, de un periodo sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, son capitalizados y, en los demás casos, se reconocen en los resultados del período. en concordancia con los costos de financiación.

La depreciación se calcula, aplicando el método de línea recta, sobre el costo de adquisición de los activos, menos su valor residual, para el caso de los activos medidos al costo revaluado, estos se ajustan eliminando la depreciación acumulada y registrando el activo por su valor razonable; entendiéndose que los terrenos sobre los que se construyan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación. La depreciación se registra con cargo a resultados y se calcula con base en las siguientes vidas útiles:

Tipo de activo	Vida útil (años)
Edificios	100
Muebles y Enseres	6
Equipos de cómputo	3
Vehículo	3

La vida útil y valor residual de estos activos se basa en evaluaciones independientes, principalmente para edificios, o en conceptos de otro personal especializado y se revisan de acuerdo con la política contable establecida por Findeter.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida “Gastos de Mantenimiento”.

Findeter mide posteriormente sus activos propiedad y equipo dependiendo el tipo de activo; para efectos de los muebles y enseres y equipo informático, se determinó que serán medidos al costo, para lo referente a los terrenos y edificios, serán medidos mediante el modelo reevaluado menos pérdidas por deterioro y

depreciaciones calculadas. En Findeter una vez determinado el costo revaluado de los inmuebles los depreciara de acuerdo con las nuevas vidas útiles estimadas.

Findeter efectúa la revaluación de sus edificios y terrenos cada dos años, proceso adelantado por una firma experta, que evalúa los requerimientos de la NIIF 13 y determina los valores razonables de los mismos, de acuerdo con las variables indicadas en la nota 14, de estas notas a los estados financieros.

Baja en Cuenta de Activos Fijos

El valor en libros, incluido el valor residual de un activo de propiedad y equipo es dado de baja cuando no se esperan más beneficios económicos futuros asociados, se determina la obsolescencia o por disposición de la administración, y las utilidades o pérdidas de la baja se reconocen en los resultados del periodo.

Deterioro de Elementos de Propiedades y Equipo

En cada cierre contable, Findeter analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de deterioro, Findeter analiza si efectivamente existe tal deterioro comparando el valor en libros del activo con su valor recuperable (como mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cuando el valor en libros exceda al valor recuperable, se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable, modificando los cargos futuros en concepto de depreciación, de acuerdo con su vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, Findeter estima el valor recuperable del activo y lo reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores, y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su depreciación. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubiera reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

3.11 Arrendamientos

Findeter evalúa al inicio de un contrato, si este es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, Findeter utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

Reconocimiento como arrendatario

Medición Inicial

Findeter reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y remover el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra.

Medición Posterior

El activo por derecho de uso después de la fecha de comienzo se mide aplicando el modelo del costo, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento, se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento, por lo menos una vez al año.

Findeter mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. En Findeter para efectos de descontar los pagos de los cánones no cancelados por arrendamiento, se utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario, la cual corresponderá a la tasa de leasing para inmuebles, toda vez que sería la tasa que reflejaría la operación en el mercado.

$$\mathrm{VA} = \frac{\mathrm{VF}}{(1+\mathrm{i})^{n}}$$

VA = Valor Presente o Actual
VF = Valor Futuro
i = Tasa de Interés efectiva periódica
n = Número de periodos

Frente a las obligaciones contractuales se han de tener en cuenta que los cánones de arrendamiento se deberán actualizar con los incrementos anuales fijados para cada uno de éstos.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

Findeter ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos, para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de Cómputo, definidos como activos cuyo monto no supere el 1% del total de los activos fijos de Findeter, considerados de manera individual. En tal sentido Findeter reconoce los pagos de asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Reconocimiento como Arrendador

Findeter clasifica como un arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente, y reconocerá con cargo a resultados los ingresos derivados del mismo, durante la vida del arrendamiento.

3.12 Activos Intangibles

Los activos intangibles de Findeter se miden inicial y posteriormente al costo y se reconocerá sólo si cumple lo siguiente:

- Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad;
- El costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Vida útil de activos intangibles

La evaluación de la vida útil se realiza teniendo en cuenta los siguientes factores:

- El uso esperado del activo.
- Los ciclos típicos de vida del activo.
- La incidencia de la obsolescencia técnica, tecnológica, comercial.
- La estabilidad de la industria, o sector, y los cambios en la demanda de mercado del producto.
- Las actuaciones esperadas de los competidores o potenciales competidores.
- El nivel de los desembolsos por mantenimiento necesarios para conseguir los beneficios esperados del activo.
- Si la vida útil del software depende de las vidas útiles de otros activos.

Deterioro

Al cierre del ejercicio contable, Findeter analiza si existen indicios, tanto externos como internos, y para estos casos, se sigue la política contable de propiedades y equipo, para determinar si aplica el reconocimiento de alguna pérdida por deterioro. Cualquier pérdida por deterioro o reversiones posteriores se reconoce en los resultados del ejercicio.

3.13 Otros Activos

Se reconocen como otros activos el valor de los gastos anticipados tales como seguros, en los que incurre la Entidad en el desarrollo de su actividad con el fin de recibir en el futuro servicios. La amortización de los gastos anticipados se efectúa durante el período en que se reciben los servicios o se causen los gastos.

Al finalizar el periodo de amortización, si quedan valores residuales por efecto de aproximaciones, estos se deberán ajustar en el último periodo.

3.14 Garantías Financieras

Findeter emitió una garantía Financiera a favor de los Intermediarios que participan en la operación de sustitución de deuda que dio origen al FIDEICOMISO FINDETER CRÉDITOS ET – AGUA, estimando las pérdidas asociadas a la misma a partir de la información financiera publicada por la Contaduría General de la Nación, de los municipios beneficiarios de los créditos, adicionalmente se analizaron las series históricas de asignación del Sistema General de Participaciones publicadas por el Departamento Nacional de Planeación y series históricas de variaciones del IPC. Las pérdidas se asocian a los eventos de incumplimiento los cuales se originan en virtud de que uno o varios municipios que participan en el esquema no paguen total o parcialmente el servicio de la deuda al Fideicomiso (por diferentes factores de riesgo) y en consecuencia Findeter deba responder por esas diferencias.

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.

Esta metodología define una pérdida esperada de manera agregada, el monto máximo de cobertura es de $70.000.000, que garantiza el valor de los flujos que recibirán los intermediarios financieros durante la vigencia de los créditos.

El cálculo de estas reservas es efectuado por parte de los profesionales de la Vicepresidencia de Riesgos de Findeter quienes, de acuerdo con los modelos formulados, actualizan el cálculo las mismas cada semestre, la cual es remitida para su reconocimiento.

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 retro-garantizados por Findeter. Para los productos VIS se estimó una pérdida esperada del 5,71% para un horizonte de 8,5 años. Este horizonte es el máximo tiempo posible en el que un crédito puede contar con la garantía, considerando que el mandato garantiza los créditos durante los 7 primeros años y que se puede hacer la reclamación de una garantía que tenga máximo 18 meses de mora.

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

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

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

La reserva técnica de las garantías del Fondo Nacional de Garantías es realizada por el equipo de Riesgos del Fondo de acuerdo con la metodología descrita, la cual es remitida al cierre de cada mes para ser reconocida por Findeter.

Las garantías financieras se reconocen inicial y posteriormente al valor razonable.

3.15 Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual de Findeter para recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad o persona.

Los pasivos financieros se reconocen y se miden al costo amortizado, siempre que correspondan a las actividades típicas de captación de fondos de las entidades financieras; excepto por los derivados que se miden al valor razonable con cambios en resultados, sobre la base de la sustentación disponible sobre el cumplimiento de los requerimientos aplicables del capítulo XVIII de la Circular Básica contable y financiera 100 de 1995.

El costo amortizado de un pasivo financiero es el importe de su reconocimiento inicial, que comprende el valor razonable de la contraprestación, menos los costos de directamente atribuibles a la compra, emisión o disposición del pasivo financiero, menos los pagos de la principal, más o menos el devengo o pago de los intereses.

Los pasivos financieros están representados por, certificados de depósito a término, títulos de inversión en circulación, bonos moneda legal y obligaciones financieras extranjeras, los cuales se determinan con base en el valor nominal de la obligación.

Para los bonos en moneda extranjera, se reconocen como una deducción del pasivo, los costos de transacción asociados a la obtención de estos, recalculándose la tasa de interés efectiva, con base en la cual se reconocen los gastos financieros correspondientes en los resultados del período.

Los pasivos financieros que ha registrado Findeter no presentan reclasificaciones en su valoración y reconocimiento. En los estados financieros se presentan las partidas por ingresos y gastos netos por intereses y comisiones derivados de las operaciones de estos.

Para el caso de las estimaciones de los riesgos de liquidez, mercado y la descripción de la gestión de estos, remitirse a la Nota 9.

3.16 Beneficios a Empleados

Findeter otorga a sus empleados los siguientes beneficios, como contraprestación a cambio de los servicios prestados por los mismos:

Beneficios a Corto Plazo

Corresponde a los beneficios que Findeter espera cancelar antes de los doce meses siguientes al final del periodo sobre el que se informa. De acuerdo con las normas laborales colombianas y los acuerdos laborales en Findeter, dichos beneficios corresponden a las cesantías, intereses a las cesantías, vacaciones, primas de vacaciones, primas legales y extralegales, bonificaciones, auxilios, aportes a seguridad social y aportes parafiscales. Estos beneficios se miden al costo y se acumulan por el sistema de devengo con cargo a resultados.

Otros beneficios a Largo Plazo

Son todos los beneficios de largo plazo, que como producto de la convención colectiva disfrutan los empleados de Findeter, y que corresponden a: bonificación por pensión que corresponde a pago único al momento del retiro del empleado y las primas por quinquenios, son las canceladas cada vez que empleado, cumple 5 años de estar laborando en la Entidad.

Los pasivos por beneficios de empleados a largo plazo son determinados con base en la teoría de seguros para contingencias de vida. De acuerdo con esto, se establece que la probabilidad de un tiempo futuro de vida para una persona con características poblacionales determinadas se estima a partir de una tabla de vida con decesos anuales publicada para cada país o grupo de interés. En Colombia se emplean las tablas de la Resolución No. 1555 de 2010, y los cambios en el pasivo actuarial por cambios en los supuestos actuariales son registradas en el estado de resultados. Los resultados obtenidos de aplicar la metodología mencionada son finalmente ajustados con la unidad de crédito proyectada, la cual otorga un mayor valor a los beneficios proporcionalmente a la antigüedad del empleado. Estos valores son calculados de forma individual, es decir cada uno de los empleados beneficiarios cuentan con condiciones que los diferencian (antigüedad, género, edad y tiempo a la pensión, salario) y por lo tanto representan pasivos actuariales diferentes.

El reconocimiento de estos beneficios se efectúa basado en el cálculo que realizan los profesionales de la Vicepresidencia de Riesgos, el cual se actualiza cada semestre con los datos de los empleados vinculados en cada corte.

Se reconocen inicialmente por el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y posterior con la actualización del valor presente de las mismas.

3.17 Impuestos

Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el impuesto diferido. Se reconoce en el estado de resultados excepto en la parte que corresponde a partidas reconocidas en Otro Resultado Integral (ORI).

A continuación, se explica la política adoptada para cada uno de estos conceptos:

Impuesto Corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre la utilidad o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste relacionado con años anteriores. Se mide usando las tasas impositivas establecidas en el estatuto tributario al cierre del periodo que se informe. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

La Financiera evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación y, en caso necesario, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

La Financiera solo compensa los activos y pasivos por impuestos a las ganancias corrientes, si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto, o bien, realizar los activos y liquidar las deudas simultáneamente.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo, determinado sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales y el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros.

Los pasivos por impuesto diferidos son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto a las ganancias relacionadas con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar por concepto de impuesto a las ganancias debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación. Se entiende por diferencia temporaria la existente entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal.

Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Los pasivos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos, excepto que:
Surjan del reconocimiento inicial de la plusvalía o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y la fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;

- Correspondan a diferencias asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos sobre las que la Financiera tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Los activos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación, excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;

- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida en que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar ganancias fiscales futuras positivas para compensar las diferencias;

Los activos por impuestos diferidos que no cumplen con las condiciones anteriores no son reconocidos en el estado de situación financiera. La Financiera reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen con las condiciones para reconocer los activos por impuestos diferidos que previamente no habían sido reconocidos.

Las oportunidades de planificación fiscal, solo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuestos diferidos, si Financiera tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

Medición

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que apliquen en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa aprobada o que se encuentra a punto de aprobarse, y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Compañía (el Grupo) espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Financiera revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el importe en libros de los activos por impuestos diferidos, con el objeto de reducir dicho valor, en la medida en que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos y pasivos no monetarios de la sociedad se miden en términos de su moneda funcional. Si las pérdidas o ganancias fiscales se calculan en una moneda distinta, las variaciones por tasa de cambio dan lugar a diferencias temporarias y al reconocimiento de un pasivo o de un activo por impuestos diferidos y el efecto resultante se cargará o abonará a los resultados del período.

Compensación y clasificación

La Financiera solo compensa los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos, si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo, o bien, a diferentes sujetos pasivos que pretenden liquidar o realizar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto o realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espera liquidar o recuperar importes significativos de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el estado de situación financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Impuesto de Industria y Comercio

En aplicación del artículo 86 de la Ley 2010 de 2019, Findeter reconoce como gasto del ejercicio la totalidad del impuesto de industria y comercio causado en el año, el valor susceptible de imputarse como descuento tributario se trata como gasto no deducible en la determinación del impuesto sobre la renta del año. El descuento tributario aplicado disminuye el valor del gasto por impuesto sobre la renta corriente del periodo.

3.18 Provisiones y Contingencias

Procedimiento Destinación de Provisiones

Este se realiza con base en el reporte mensual de cada uno de los apoderados de Findeter, de los procesos que le han sido asignados. El informe contiene la calificación de las contingencias, la posibilidad de pérdida y la estimación de la provisión, de acuerdo con las Políticas Generales para Provisiones Judiciales establecidas por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, que incluyen la Resolución N°353 de 2016, y las normas NIC 37.

La calificación se hace de la siguiente manera:

a. Se determina la contingencia:

- Probable, cuando la posibilidad de pérdida del caso en opinión de la Dirección Jurídica de Findeter o del abogado encargado, es superior al 50% y/o hay sentencia condenatoria contra Findeter en primera Instancia o segunda instancia.
- Eventual: Cuando la posibilidad de pérdida del caso en opinión de la Dirección Jurídica de Findeter o del abogado encargado, es superior al 5% e inferior al 50%.
- Remota: Cuando la posibilidad de pérdida del caso en opinión de la Dirección Jurídica de Findeter o del abogado encargado, es inferior al 5%.

b. Se califica la provisión, según la etapa procesal y estado en que se encuentre el proceso.

- Se determina la probabilidad de pérdida de un proceso, así:
  - Alta: Más del 50%,
  - Media: Entre el 25% y el 50%,
  - Baja: Entre el 10% y el 25%.
  - Remoto: Menor del 10%.

  Teniendo en cuenta La Fortaleza de la Defensa (Razonabilidad y/o expectativa del demandante frente a los hechos y normas en que se fundamenta); Fortaleza Probatoria de la Defensa (Consistencia y solidez de los hechos frente a las pruebas que se aportan se practican para la defensa del proceso); Presencia de Riesgos Procesales y Extraprocesales (se relaciona con los siguientes eventos en la defensa del Estado:

  (i) Cambio de titular del despacho,

  (ii) Posición del juez de conocimiento,

  (iii) Arribo oportuno de las pruebas solicitadas,

  (iv) Número de instancias asociadas al proceso,

  (v) medidas de descongestión judicial; y el Nivel de Jurisprudencia (Antecedentes procesales similares en un proceso donde se obtuvieron fallos favorables).

  Si la probabilidad es menor al 50% se reconocerá el monto de las pretensiones como una contingencia judicial o pasivo contingente.

3.19 Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas y documentos por pagar representan las obligaciones a cargo de la entidad originadas en bienes o en servicios recibidos.

Se reconocen inicialmente al costo, que es valor de la transacción, y se miden posteriormente por el mismo valor de su transacción inicial.

- Se registran por separado las cuentas por pagar de importancia, teniendo en cuenta el Plan Único de Cuentas expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Para la constitución de cuentas por pagar se debe contar con la factura, documento equivalente, relación de facturas en el caso que estas correspondan a volúmenes excesivos que expidan los proveedores del bien y/o servicio.
- Cuando se trate de cuentas por pagar originadas en relaciones laborales se podrán constituir sin el requisito de la factura y/o documento equivalente, para este caso basta con el soporte de liquidación que realice la Jefatura de Talento Humano de la Entidad.
- Se pueden constituir cuentas por pagar a favor de terceros cuando éstos, efectúen mayores pagos de las obligaciones contraídas con Findeter. Para estos casos el soporte deberá ser el reporte que elabore el área que realice la aplicación del pago.
- Las facturas y/o documentos equivalentes que registre Findeter, deberán tener relación de causalidad con el periodo en el cual es recibido el servicio o el bien.
- La Dirección de Contabilidad, será la encargada en Findeter, de efectuar la liquidación de las facturas y/o documentos equivalentes, y del respectivo registro de causación (Orden de Pago).
- La Dirección de Contabilidad constituirá cuentas por pagar soportado en comunicación recibida por las respectivas áreas que lo soliciten.

3.20 Ingresos Operacionales

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes por cobrar por los bienes o servicios prestados. Findeter reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede medir con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos de los servicios prestados

3.20.1 Ingresos por Intereses de Cartera e Inversiones

Los ingresos por intereses provienen de operaciones crediticias, interbancarios, inversiones negociables, al vencimiento, costo amortizado y otros conceptos asimilados que se reconocen generalmente conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

3.20.2 Ingresos y Gastos por Comisiones y Otros Servicios

Findeter reconoce sus ingresos derivados de los contratos interadministrativos de asistencia técnica y administración de recursos, de acuerdo con lo estipulado en la NIIF 15 y analizando las siguientes actividades:

- Análisis de los contratos con clientes y sus principales características
- Identificación de las obligaciones de desempeño en los contratos mencionados
- Determinación de los precios de las transacciones y los efectos causados por las consideraciones variables
- Asignación de los montos de las transacciones a cada obligación de desempeño
- Análisis de lo apropiado del momento en el cual el ingreso debe ser reconocido en Findeter bien sea en un punto en el tiempo o durante el tiempo.

Metodología para el Reconocimiento de los Ingresos - Contratos Interadministrativos

Servicios de Asistencia Técnica y Administración de Recursos Gerencia de Agua	
Ingresos por Costos Fijos	Los costos fijos hacen referencia al reconocimiento de ingresos, por disponibilidad de Findeter de la infraestructura y logística para la prestación del servicio de Asistencia Técnica y se soportan en la elaboración de un informe mensual financiero y técnico.
Ingresos por Costos Variables	
Elaboración de los Términos de Referencia y Evaluación de las Convocatorias	La base de reconocimiento del ingreso es el valor adjudicado y efectivamente contratado, para la realización de las obras, interventorías y consultorías, multiplicado por el porcentaje de remuneración establecido en cada uno de los Contratos Interadministrativos.
Supervisión a la ejecución de proyectos	La base de remuneración de ingreso está dada por el valor pagado a los contratistas de obra y consultorías, multiplicado por el porcentaje de remuneración estipulado en cada uno de los Contratos Interadministrativos
Visitas Técnicas	Hacen referencia a las actividades de seguimiento de obra, verificación de avance y comités de seguimiento realizado en campo
Gestión relacionada con el rubro de seguimiento a cargo del Ministerio, correspondiente al dos por ciento (2%)	Hace referencia a la contratación y gestión administrativa de los pagos a los supervisores que son la contraparte de Findeter en el Ministerio para los proyectos del programa de Agua.

Contratos Interadministrativos Gerencia de Infraestructura Social	
Ingresos por Costos Fijos	Los costos fijos hacen referencia al reconocimiento de ingresos, por disponibilidad de Findeter de la infraestructura y logística para la prestación del servicio de Asistencia Técnica y se soportan en la elaboración de un informe mensual financiero y técnico.

Ingresos por Costos Variables	
Elaboración de los Términos de Referencia y Evaluación de las Convocatorias	La base del reconocimiento del ingreso es el valor adjudicado y efectivamente contratado por el patrimonio autónomo, para la realización de las obras, interventorías y consultorías, multiplicado por el porcentaje de remuneración establecido en cada uno de los Contratos Interadministrativos.
Visitas Mensuales de seguimiento del Proyecto	Hacen referencia a las actividades de seguimiento de obra, verificación de avance y comités de seguimiento.
Viabilizaciones	Corresponde al número de visitas realizadas para la elaboración de los certificados de viabilidad.

Contratos de Prestación de Servicios
Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano

Ingresos por Costos Fijos	Se asocian a todas las actividades relacionadas con la gestión de recursos por parte de FINDETER para el cumplimiento del objeto del contrato, es decir, la disponibilidad del personal requerido, la infraestructura técnica y logística para el cumplimiento de las obligaciones
Costos Variables	
Visitas Mensuales de seguimiento del Proyecto	Son las actividades que se realizará en cada proyecto de visitas y está condicionada a la presentación de un informe consolidado de las visitas realizadas en dicho periodo.
Visitas de Seguimiento de Hitos (lista de chequeo) por Vivienda y/o Proyecto, Certificados de Existencia y Certificados de N° de Cumplimientos	Actividades que se realizarán para cada vivienda en periodos definidos contractualmente y está condicionada a la presentación de un informe consolidado de las visitas y validaciones de la lista de chequeo realizada y certificado de existencia de las obras.
Informe Final del Contrato	Se realizará finalizada la supervisión de todos los proyectos del contrato, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula del plazo de ejecución para cada contrato.

Las políticas de estimación de ingresos, establecidas en Findeter, se basan en lo estipulado en la Norma Internacional NIIF 15, El reconocimiento de estos ingresos se soportan en el desarrollo de las obligaciones de desempeño contratadas en cada uno de convenios y a su vez en los proyectos asociados a desarrollar, los cuales solamente se facturan cuando se ha dado pleno cumplimiento de las condiciones pactadas contractualmente. Existe un alto grado de cumplimiento por parte de Findeter en la ejecución de cada uno de estos. De igual forma, por ser convenios suscritos con entidades de gobierno hay un alto grado de cobro y recaudo de estas, el cual es altamente eficiente. Ver nota 28**.**

3.21 Gastos

Los gastos representan una salida de dinero que efectúa la entidad como contraprestación de un servicio recibido, o la disminución de activo o el incremento de un pasivo.

El reconocimiento de los gastos debe hacerse con sujeción a los principios de devengo o causación y medición, de modo que refleje sistemáticamente la situación de Findeter.

Neteos de Partidas de Igual Naturaleza

Findeter en cumplimiento de los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, realiza para efectos de presentación los neteos sobre las partidas activos y pasivos de igual naturaleza, a continuación, se detallan los netos realizados al 31 de diciembre de 2023:

Cuadro Resumen Neteos BG 2023					
Concepto	Saldo Balance	Monto a Netear		Saldo Estados Financieros de Presentación	Norma que lo sustenta
		Débito	Crédito		
Impuesto Diferido Activo (a)	210.821.125	(21.402.082)	-	189.419.043	NIC 12 Párrafos del 71 al 76
Otros activos	32.035.096	(27.831.353)	-	4.203.743	NIC 1
Impuesto de Industria y Comercio	6.139.352	-	(6.118)	6.133.234	NIC 12 Párrafos del 71 al 76
Beneficios a Empleados - otros pasivos (b)	27.831.353	-	(27.831.353)	-	NIC 1
Impuesto Diferido Pasivo (a)	21.402.082	-	(21.402.082)	-	NIC 12 Párrafos del 71 al 76

a. Se realiza el neteo de la posición sobre el impuesto diferido activo y pasivo, dejando el saldo en activo diferido neto.

b. Los valores que incluyen este neteo, corresponden a la revelación en los estados financieros, de los beneficios a empleados según lo dispuesto en la NIC 19 (Beneficios Empleados), que, para el caso de Findeter, se derivan de la convención colectiva de trabajadores, en la cual los trabajadores, cuentan con préstamos con tasas por debajo del costo de oportunidad de Findeter, lo cual se convierte en un beneficio para los funcionarios; el saldo del rubro de otros activos reportado en el estado financiero corresponde a las pólizas de seguros que son amortizadas en un periodo de un año.

3.22 Reclasificaciones

Findeter reclasificó algunos importes de periodos anteriores principalmente en los conceptos que integran el Estado de Situación Financiera y Flujos de efectivo para una mejor comparabilidad con el periodo actual, estas reclasificaciones no impactan la utilidad del periodo y el patrimonio neto de la Entidad.

4. Cambios en Políticas Contables Significativas

Findeter durante el año objeto de este informe no aplicó cambios en sus políticas contables.

5. Juicios, Estimaciones y Supuestos Contables Significativos

La preparación de los estados financieros de la Entidad requiere que la Administración deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes significativos a los importes en libros de los activos o pasivos afectados. Los cambios de esas estimaciones son reconocidos prospectivamente en el periodo en el cual la estimación es revisada.

5.1 Juicios

Los juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

5.2 Estimaciones y Suposiciones

Las estimaciones contables resultantes por definición pocas veces serán iguales a os resultados reales. Los valores reconocidos como provisiones son las mejores estimaciones de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, al final del periodo sobre que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Los siguientes son los juicios contables críticos y estimaciones con efecto más significativo en la reparación de los estados financieros:

5.2.1 Deterioro de Activos Financieros

Provisión de Cartera de Crédito

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, se identificó el juicio crítico, relacionado con la determinación del nivel de riesgo del cliente, efectuado de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el anexo 3 del capítulo II de la Circular Básica Contable 100, el cual es revisado por los analistas de crédito.

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

5.2.2 Estimación para procesos legales

Una contingencia requiere clasificarse de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia de un hecho o un evento. A menos que la posibilidad de cualquier salida de recursos en la liquidación sea remota, la Financiera deberá revelar, para cada clase de pasivos contingentes, al final del período de reporte, una breve descripción de la naturaleza del pasivo contingente.

De acuerdo con la evaluación de la administración y guías establecidas en las Normas Contables de Información Financiera, se han constituido provisiones para 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.

5.2.3 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.

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 imponibles 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.

5.2.4 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.

5.2.5 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 retro-garantizados 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.

5.2.6 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.

6. 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.

6.1 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.

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 y Pasivos Financieros	Valor razonable 31 de diciembre 2023	Nivel de Jerarquía			Valor razonable 31 de diciembre 2022	Nivel de Jerarquía		
		1	2	3		1	2	3
Inversiones negociables								
Títulos de deuda otras entidades financieras	156.677.362	-	156.677.362	-	151.590.506	-	151.590.506	-
Títulos de deuda de Gobierno	175.830.783	175.830.783	-	-	125.824.324	125.824.324	-	-
Fondo de Capital Privado - Ashmore	29.371.399	-	-	29.371.399	43.123.228	-	-	43.123.228
Fondos de Inversión Colectiva	20.340.041	-	20.340.041	-	18.990.598	-	18.990.598	-
Disponibles para la venta								
Títulos de deuda de Gobierno	75.850.700	75.850.700	-	-	65.515.154	65.515.154	-	-
Acciones FNG	40.663.870	-	-	663.870	35.605.826	-	-	35.605.826
Forward de moneda	974.569	-	974.569	-	65.489.650	-	65.489.650	-
Total de inversiones	**499.708.724**	**251.681.483**	**177.991.972**	**70.035.269**	**506.139.286**	**191.339.478**	**236.070.754**	**78.729.054**
Pasivos								
Forward de moneda	205.251.985	-	205.251.985	-	14.795.606	-	14.795.606	-
Garantías financieras	21.880.492	-	-	21.880.492	31.922.347	-	-	31.922.347
Total pasivos	**227.132.477**	-	**205.251.985**	**21.880.492**	**46.717.953**	-	**14.795.606**	**31.922.347**

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 50 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	702.688.841.875.306
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	5.008.391.742.018.060
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	5.142.829.321.265.240
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	5.013.531.927.348.420
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	4.769.919.615.462.710
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	4.286.554.555.477.410
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	4.414.455.446.465.010
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	148.768.983.874.778
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	1.598.381.937.283.750
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	1.937.770.684.401.320
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	2.703.358.174.357.310
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	2.437.983.157.301.680
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	2.703.261.496.895.830
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	462.877.750.083.687
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	462.877.750.083.687
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	316.479.227.469.464
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	232.168.521.937.069
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	177.783.561.727.510
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	110.942.069.154.353
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	54.195.066.320.065
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	37.869.594.398.812
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	14.804.369.437.603
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	47.796.510.517.444
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	45.117.165.080.624
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	8.942.687.651.871
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	107.976.814.004.902
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	58.268.690.985.135
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	64.674.487.311.025
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	15.850.961.870.253
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	310.617.152.235
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	10.555.742.451.878
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	45.547.832.640.942
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	90.123.063.220.675
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	160.863.458.646.802
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	270.664.918.985.821
2022	Octubre	44.352.250	6.519.781	120.521.953.608.074
2022	Noviembre	44.994.773	6.614.232	63.863.219.815.503
2022	Diciembre	43.123.227	6.339.114	278.603.452.637.164
2023	Enero	43.871.658	6.449.134	174.564.939.940.975
2023	Febrero	44.898.343	6.600.056	71.228.656.911.913
2023	Marzo	42.573.454	6.258.298	370.449.573.777.551
2023	Abril	42.845.164	6.298.239	323.424.544.712.244
2023	Mayo	36.463.744	5.360.170	2.270.365.116.962.260
2023	Junio	36.973.313	5.435.077	2.050.241.579.989.350
2023	Julio	37.399.458	5.497.720	1.874.771.819.621.000
2023	Agosto	37.708.531	5.543.154	1.752.418.155.840.390
2023	Septiembre	33.836.128	4.973.911	3.583.572.177.209.330
2023	Octubre	29.234.786	4.297.513	6.601.970.134.463.660
2023	Noviembre	29.486.100	4.334.457	6.413.488.763.201.580
2023	Diciembre	29.371.399	4.317.596	6.499.173.636.653.180
	Promedio	**46.713.901**	**6.866.943**	**1.233.801**

Desviación Estándar 1.246.327.212

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 $1.246.327.212, 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) =

-6.866.943.409 - 1.246.327.212 = -8.113.270.621

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 calculó septiembre de 2023, 17.59% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de $8.216.975.141.

Findeter al 31 de diciembre de 2023, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por $29.371.399, cifra que equivale a tener una participación de 12.84% y contar con 916.367,03 unidades, sobre el total del Fondo, generando una disminución de ($13.571.828) frente a 31 de diciembre de 2022.

Fondo de Capital Privado Ashmore- inversión	**Saldo**
31 de diciembre de 2023	$ 29.371.399
31 de diciembre de 2022	43.123.228
Variación	**($ 13.751.829)**

Esta disminución del saldo de la inversión del Fondo se detalla a continuación así:

A 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Capital Privado, generó una utilidad neta por valoración de $188.405.

Fondo de Capital Privado Ashmore	**31 de diciembre de 2023**	**31 de diciembre de 2022**
Ingreso por Valoración	6.923.243	10.265.553
Gasto por Valoración	6.734.839	1.492.321
Neto Valoración	**188.404**	**8.773.232**

Por lo cual el saldo final de la inversión a 31 de diciembre de 2023 por ($13.751.828), corresponde a la utilidad en la valoración por $ 188.404 y la redención de capital y rendimientos efectuada por el fondo por ($13.940.232).

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 través de las metodologías Flujo de Caja descontados y Avaluó de Activos	La principal Información significativa no observable corresponde a: 1. Los ingresos estimados para el periodo de valoración 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	El valor de la unidad estimado puede aumentar o disminuir así: 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

6.2 Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes

Al 31 de diciembre de 2023, existen activos o pasivos valorados a valor razonable determinados sobre bases no recurrentes.

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

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

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

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

- **Proyección de Flujos**

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

- **Determinación de la Tasa de Descuento**

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

- **Cálculo de la Duración.**

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

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

		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		Jerarquía Nivel
		Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos						
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	$	12.326.019.892	12.308.604.600	11.161.477.854	11.425.405.478	3
Activos financieros de inversión *		17.864.078	17.376.539	28.301.544	30.861.520	3
Total activos financieros		**12.343.883.970**	**12.325.981.139**	**11.189.779.398**	**11.456.266.998**	
Pasivos						
Certificados de Depósito a Término		8.643.321.844	8.613.580.951	6.780.523.885	6.969.798.077	3
Títulos de inversión en circulación		1.584.337.225	1.585.119.803	1.582.021.770	1.585.179.200	3
Obligaciones financieras		2.717.244.911	2.608.152.092	3.198.872.502	3.020.423.658	3
Total pasivos	**$**	**12.944.903.980**	**12.806.852.846**	**11.561.418.157**	**11.575.400.934**	

* 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.

7. Segmentos de Operación

Para efectos de la efectos gestión la Administración supervisa los resultados operativos con base en los segmentos operativos de líneas de negocios; Servicios Financieros y Asistencia Técnica, para el efecto 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, y el resultado de los mismos es el soporte para la elaboración del informe de costos generado por la dirección de contabilidad y presentado al comité de gestión contable y presupuestal integrado por el grupo directivo de la Entidad.

Cabe señalar que no existen niveles de integración entre los segmentos, las unidades de negocio efectúan actividades separadas, que no generan fijación de precios inter-segmentos. El rendimiento generado por cada segmento se mide sobre la utilidad antes del impuesto sobre la renta.

Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por segmentos para años terminados en:

ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACIÓN

	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	1.832.125.729	1.073.462.808	-	-	1.832.125.729	1.073.462.808
Utilidad por valoración de inversiones, neto	210.814.451	100.584.499	-	-	210.814.451	100.584.499
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	13.284.029	7.507.469	-	-	13.284.029	7.507.469
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(693.441.953)	314.623.747	-	-	- 693.441.953	314.623.747
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(1.403.283.609)	(784.244.932)	-	-	(1.403.283.609)	(784.244.932)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	506.466.695	(438.364.529)	-	-	506.466.695	(438.364.529)
Margen financiero, neto	**465.965.342**	**273.569.062**	**-**	**-**	**465.965.342**	**273.569.062**
Deterioro para cartera de crédito, neto	(28.303.620)	(2.410.057)	-	-	(28.303.620)	(2.410.057)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	4.071	501.243	(933.988)	501.243	(929.917)
Margen financiero, después de deterioro, neto	**437.661.722**	**271.163.076**	**501.243**	**(933.988)**	**438.162.965**	**270.229.088**
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	64.050.706	67.397.354	64.050.706	67.397.354
Ingresos por comisiones y otros servicios	4.840.704	4.948.464	-	-	4.840.704	4.948.464
Gastos por comisiones y otros servicios	(15.309.410)	(11.517.830)	(672.695)	(619.054)	(15.982.105)	(12.136.884)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	**(10.468.706)**	**(6.569.366)**	**63.378.011**	**66.778.300**	**52.909.305**	**60.208.934**
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	22.466.260	14.434.675	-	-	22.466.260	14.434.675
Otros gastos	(173.059.657)	(130.857.452)	(84.003.427)	(78.354.933)	(257.063.084)	(209.212.385)
Otros ingresos, neto	**(150.593.397)**	**(116.422.777)**	**(84.003.427)**	**(78.354.933)**	**(234.596.824)**	**(194.777.710)**
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	**276.599.619**	**148.170.933**	**(20.124.173)**	**(12.510.621)**	**256.475.446**	**135.660.312**
Gasto por impuestos a las ganancias	(139.579.167)	(54.032.629)	10.155.167	4.562.175	(129.424.000)	(49.470.454)
Utilidad del ejercicio	**137.020.452**	**94.138.304**	**(9.969.006)**	**(7.948.446)**	**127.051.446**	**86.189.858**
Activos	**14.674.284.678**	**13.110.611.698**	**70.765.801**	**42.712.637**	**14.745.050.479**	**13.153.324.336**
Pasivos	**13.166.389.147**	**11.725.666.556**	**55.867.093**	**44.013.884**	**13.222.256.240**	**11.769.680.439**

8. Nuevos Pronunciamientos Contables

Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2023

(a) Futuros requerimientos

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Financiera tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Decreto asociado	Definición	Fecha de entrada en vigencia
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	Decreto 1611 de 2022	Modificaciones emitidas para aclarar cómo las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables. Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1)	Decreto 1611 de 2022	Las modificaciones incluyen lo siguiente: • Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas; • Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas; • Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la Entidad.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.

Concesiones del alquiler relacionadas con el covid-19 más allá del 30 de junio de 2021 (Modificación a la NIIF 16)	Decreto 1611 de 2022	Modificación emitida como una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19. La solución práctica incluida en las modificaciones del 2020 sólo aplica para las reducciones del alquiler relacionadas con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021. En tal sentido, ha sido extendida la aplicación del expediente práctico en 12 meses, permitiendo a los arrendatarios aplicarlo a las reducciones del alquiler relacionadas con pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)	Decreto 1611 de 2022	Modificaciones emitidas para aclarar cómo las compañías deben contabilizar los impuestos diferidos en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, por ejemplo: arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio. Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. Su aplicación es retroactiva la cual podría constituir una reexpresión.

En función de los aspectos expuestos sobre la modificación no se estima que tenga impacto en los estados financieros, debido a que Findeter no realiza concesiones del alquiler relacionadas con el covid-19, así mismo Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única.

Con respecto a la Definición de Estimaciones Contables y Información a Revelar sobre Políticas Contables, Findeter las actualiza según ocurrencia.

9. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El siguiente es el detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo:

	2023	2022
Caja	30.961	23.297
Moneda Nacional (1)	1.180.501.958	966.524.082
Moneda Extranjera (2)	479.043	51.840.014
	1.181.011.962	**1.018.387.393**
Interbancarios (3)	240.922.083	13.615.491
Disponible Fondos (4)	9.685.666	1.515.663
	250.607.749	15.131.154
	1.431.619.711	**1.033.518.547**

(1) De los $ 1.180.501.958 del efectivo – Moneda Nacional, la Dirección de Tesorería dispuso recursos por $ 1.113.057.328 en cuentas de ahorro a 31 de diciembre de 2023, los cuales generaban una rentabilidad promedio del 11.36% E.A. (diciembre de 2022 9.89% E.A.). Findeter maneja sus recursos como una sola unidad de caja, destinados para atender toda su necesidad de recursos en cumplimiento de su objeto social.

Sobre estos fondos, no existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, existe una pignoración sobre los recursos del Banco de la República a diciembre de 2023 por $62.172.081 (2022 $69.720.571). Ver Nota 32 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones, no existen restricciones para su disponibilidad. A 31 de diciembre de 2023 existen 13 partidas conciliatorias por valor de $32.989, a 31 de diciembre de 2022 existía 1 partida conciliatoria por valor total de $8.264.

(2) El efectivo en moneda extranjera corresponde a depósitos en dólares americanos en cuentas remuneradas que generaron una rentabilidad promedio al 31 de diciembre de 2023 y 2022, del 0.08% y 1.03% E.A.; respectivamente, con un saldo a 31 de diciembre de 2023 de USD 125.336 (2022 USD 10.777.101).

(3) Se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por $240.922.083, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

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**			

Información a 31 de diciembre de 2022

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	11,14%	13.615.491	02/01/2023	AAA	Standard & Poors y Fitch Ratings Colombia
	Total	**13.615.491**			

(4) Corresponde a los saldos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, administrados en el Fondo Nacional de Garantías por $9.514.818 (2022 $1.360.163) y el Fondo de Pre-inversión por $170.848 (2022 $155.500).

El efectivo de estos fondos es restringido, en razón al hecho que tienen asignaciones exclusivas para su objeto, como es el caso del 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.

La siguiente tabla ilustra las calificaciones bancarias otorgadas por Firmas calificadoras de riesgo autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, de las entidades financieras donde Findeter posee el saldo del efectivo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, están clasificados como AAA.

BANCO	CALIFICACION DE RIESGO	2023	2022
Banco de Bogotá S.A.	AAA	$ 3.714.611	$ 3.187.603
Banco Popular S.A.	AAA	1.976.848	364.841.053
Bancolombia S.A.	AAA	12.232.169	8.889.030
Banco GNB Sudameris	AAA	246.500	99.908
BBVA Colombia S.A.	AAA	512.753.299	791.712
Banco Santander S.A.	AAA	1.016.461	357.450
Banco Itaú S.A.	AAA	91.594.516	117.859
Banco de occidente S.A.	AAA	340.088	757.001
Davivienda S.A.	AAA	2.109.511	5.463.790
Banco Caja Social S.A.	AAA	51.507.683	46.887.076
Banco AV Villas S.A.	AAA	122.068	192.027.575
Banco Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	929.009	85.043.177
Corficolombiana S.A.	AAA	439.787.114	188.340.277
Banco de la República	Riesgo País	62.172.081	69.720.571
Bancos moneda extranjera	BB+	479.043	51.840.014
Caja menor	Sin calificación	30.961	23.297
Interbancarios (1)	AAA	240.922.083	13.615.491
Efectivo Restringido (2)	AAA	9.685.666	1.515.663
		$ 1.431.619.711	**$ 1.033.518.547**

10. Activos Financieros de Inversión y Derivados

La clasificación de las inversiones se indica a continuación:

	2023	2022
Inversiones negociables a valor razonable	$ 382.219.584	339.528.656
Inversiones hasta el vencimiento (1)	17.864.078	28.301.544
Disponibles para la venta cambios en ORI	116.514.570	101.120.980
Instrumentos financieros derivados	974.569	65.489.650
	$ 517.572.801	**$ 534.440.830**

(1) Incluye el saldo de las inversiones derivadas de la titularización de cartera, poseídas en la Titularizadora Colombiana por $17.864.087 a 31 diciembre de 2023, ($28.301.544 en 2022)

10.1 Inversiones Negociables a Valor Razonable

El saldo de inversiones negociables a valor razonable es de:

	2023	2022
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras	$ 156.677.362	$ 151.590.506
Títulos de participación (1)	29.371.399	43.123.228
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	175.830.783	125.824.324
Fondo de Pre-inversión (2)	20.340.040	18.990.598
	$ 382.219.584	**$ 339.528.656**

(1) A través del Decreto 1070 del 08 de abril de 2010 se autorizó a Findeter para invertir en fondos de capital privado. Posteriormente la Junta Directiva de Findeter aprobó la inversión en el Fondo de Capital Privado Ashmore a través del acta 233 del 26 de abril de 2010. Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo presentó una utilidad neta por valoración de $188.404 (2022 utilidad por $8.773.231). Ver Nota 27.

El saldo final de la inversión a 31 de diciembre de 2023 por (13.751.828), corresponde a la utilidad en la valoración por $ 188.404 y la redención de capital y rendimientos efectuada por el Fondo por ($13.940.232).

(2) Corresponde al saldo del Fondo de Inversión Colectiva, que tiene constituido en el Fondo de Pre-inversión, en el cual se manejan recursos con destinación específica consistente en la asistencia técnica de los proyectos de infraestructura.

10.2 Inversiones Disponibles para la Venta con Cambios en el ORI

El detalle de las inversiones de patrimonio es:

	2023	2022
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano (1)	$ 75.850.700	65.515.154
Fondo Nacional de Garantías – FNG (2)	40.663.670	35.605.626
Otros	300	300
Deterioro Inversiones	(100)	(100)
Patrimonio con cambios en el ORI	**$ 116.514.570**	**$ 101.120.980**

(1) El aumento observado en 2023 frente a 2022, obedece a un mayor posicionamiento en títulos de deuda emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano, en línea con los objetivos de generación de ingresos en el Portafolio Estructural de activos de Renta Fija.

Dentro de su estructura, y enmarcado dentro de los lineamientos definidos por la Junta Directiva de Findeter, el Portafolio Propio tiene un límite superior de $500.000.

El objetivo y finalidad de tener estas inversiones disponibles para la venta, es la generación de ingresos a través de la compra y venta de los activos financieros, buscando maximizar la rentabilidad mediante la obtención de flujos de efectivo, siendo ambos esenciales para el logro de este.

(2) Findeter tiene una participación en la composición accionaria del patrimonio del Fondo Nacional de Garantías a 31 de diciembre de 2023 y 2022 así: 1.10% 2023 (1.10% en 2022), para un total de acciones de 5.264.172 en 2023 (5.264.172 en 2022); con un valor patrimonial por acción de $7.724,60 en 2023 ($6.763,77 en 2022). La actualización del valor de las acciones se registra con cambios en el ORI. Para el efecto se realizó la actualización del valor patrimonial con el certificado actualizado al 30 de noviembre de 2023.

10.3 Instrumentos Financieros Derivados Medidos a Valor Razonable

La siguiente tabla expresa los valores razonables al final del periodo de contratos forward de tasas de cambio, en que se encuentra comprometida Findeter.

	2023		2022	
Derivados activos	**Monto nocional USD**	**Valor Razonable $**	**Monto nocional USD**	**Valor Razonable $**
Contratos forward:	-	-	-	-
Compra de moneda extranjera	258.394	-	322.615.319	-
Derechos	-	$62.608.578	-	1.543.610.499
Obligaciones	-	(61.634.009)	-	(1.478.120.849)
Total derivados activos	**258.394**	**974.569**	**322.615.319**	**65.489.650**
Derivados pasivos				
Contratos forward:	-	-	-	-
Compra de moneda extranjera	574.162.084	-	213.475.157	-
Derechos	-	$2.141.832.071	-	1.018.197.141
Obligaciones	-	(2.347.084.056)	-	(1.032.992.747)
Total derivados pasivos	**574.162.084**	**(205.251.985)**	**213.475.157**	**(14.795.606)**
Posición neta	**574.420.478**	**(204.277.416)**	**536.090.476**	**50.694.044**

Durante el año 2023 no se modificó, ni se ha modificado la estrategia de cobertura donde se pretende mantener la posición cubierta lo más cercana al 100%. Los cambios se deben a los movimientos del tipo de cambio en donde el agregado de la liquidación de los derivados individuales durante el año pudo generar el cambio en la posición.

Los instrumentos financieros derivados contratados por Findeter son negociados en el mercado OTC (al mostrador) con contrapartes locales. El valor razonable de los instrumentos derivados tiene variaciones positivas o negativas como resultado de fluctuaciones en las tasas de cambio de moneda extranjera.

- **Bandas de Tiempo de Inversiones**

El siguiente es el detalle de las inversiones según su vencimiento:

	2023				
	Hasta un mes	**Más de un mes y menos de tres meses**	**Más de tres meses y no más de un año**	**Más de un año**	**Total**
Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por instituciones financieras	$3.521.490	29.365.490	92.169.180	31.621.202	156.677.362
Títulos de participación FCP	-	-	-	29.371.399	29.371.399
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano	-	-	6.778.525	169.052.258	175.830.783
Inversiones hasta el vencimiento, instrumentos de deuda	-	-	-	17.864.078	17.864.078
Fondos de inversión colectiva	-	-	-	20.340.040	20.340.040
Patrimonio cambios en ORI	-	-	-	116.514.570	116.514.570
Operaciones de Forwards	-	-	974.569	-	974.569
	3.521.490	**29.365.490**	**99.922.274**	**384.763.547**	**517.572.801**

	2022				
	Hasta un mes	**Más de un mes y menos de tres meses**	**Más de tres meses y no más de un año**	**Más de un año**	**Total**
Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por instituciones financieras	$4.513.095,00	12.413.315	83.888.685	50.775.411	151.590.506
Títulos de participación FCP	-	-	-	43.123.227	43.123.227
Títulos de deuda en pesos colombianos emitidos o Garantizados por el Gobierno Colombiano	-	8.487.264	13.914.900	103.422.160	125.824.324
Inversiones hasta el vencimiento, instrumentos de deuda	-	-	-	28.301.544	28.301.544
Fondos de inversión colectiva	-	-	-	18.990.598	18.990.598
Patrimonio cambios en ORI	-	-	-	101.120.981	101.120.981
Operaciones de Forwards	25.161.253	39.360.567	967.830	-	65.489.650
	29.674.348	**60.261.146**	**98.771.415**	**345.733.921**	**534.440.830**

- **Calificación Contraparte Inversiones del Año 2023.**

La siguiente tabla muestra los saldos y las calificaciones de las contrapartes de los títulos que componen el portafolio de la entidad, con corte a diciembre de 2023 y 2022:

Razón Social	2023	2022	Calificación
Banco de Comercio Exterior	3.096.420	3.920.580	AAA
Banco de Bogotá	23.827.900	35.224.910	AAA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	18.716.015	37.745.474	AAA
Banco Popular	17.309.605	12.834.281	AAA
Banco Davivienda	19.385.039	21.783.180	AAA
Banco Colpatria Red Multibanca S. A	4.613.460	21.236.340	AAA
Banco Comercial AV Villas	4.704.705	941.530	AAA
Banco de Occidente	6.085.005	19.240.936	AAA
Corficolombiana S.A.	13.578.660	23.315.088	AAA
Bancolombia S.A.	32.070.625	32.588.280	AAA
Ministerio de Hacienda Y Crédito Publico	195.833.447	191.339.479	Riesgo País
CMR Falabella S.A. Cia. Fin. Cial.	2.033.710	1.884.970	AAA
Fondo de Inversión Colectiva Fiduprevisora	20.340.040	18.990.597	AAA
FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1	29.371.399	43.123.227	No Registra
Titularizadora Colombia S.A.	18.308.150	29.151.984	AAA
Enertolima S.A. E.S.P.	100	100	no registra
Fondo Nacional de Garantías S. A	40.663.670	35.605.626	AAA
Ecopetrol	100	100	AAA
Itaú CorpBanca Colombia	0	5.514.148	AAA
Banco CorpBanca	0	0	AAA
Banco de la República	55.848.036	0	AAA
RCI Colombia S.A.	1.635.615	0	AAA
Banco Santander de Negocios Colombia S.A.	10151100	0	AAA
Total	**517.572.801**	**534.440.830**	

Las calificaciones crediticias o de riesgo son una medida relativa del riesgo de crédito de una inversión y brindan una idea a los inversionistas sobre la seguridad de invertir en un activo o un emisor en particular. En el caso de riesgo país, se traduce en el riesgo que tiene un país frente a su operación financiera y afecta sobre la inversión extranjera directa y es medido por su prima de riesgo.

En la actualidad no existe restricción sobre el portafolio de Findeter, las inversiones del Fondo nacional de garantías y el fondo de Pre-inversión, son administradas y manejadas en los fondos para el giro ordinario de los mismos.

11. Cartera de Créditos, neto

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos, a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

La cartera por modalidad es la siguiente:

		2023		
Modalidad		**Capital**	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento	$	8.805.407.919	132.958.225	8.938.366.144
Comercial Crédito Directo		3.343.372.162	40.952.849	3.384.325.011
Consumo		7.342.161	49.164	7.391.325
Vivienda		89.706.135	232.642	89.938.777
		12.245.828.377	**174.192.880**	**12.420.021.257**
Provisión Comercial Redescuento		(45.289.135)	(648.232)	(45.937.367)
Provisión Comercial Crédito Directo		(44.156.594)	(607.278)	(44.763.872)
Provisión Consumo		(212.344)	(24.773)	(237.117)
Provisión Vivienda		(3.008.756)	(54.253)	(3.063.009)
Provisión		**(92.666.829)**	**(1.334.536)**	**(94.001.365)**
	$	**12.153.161.548**	**172.858.344**	**12.326.019.892**

		2022		
Modalidad		**Capital**	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento	$	8.971.705.330	99.575.604	9.071.280.934
Comercial Crédito Directo		2.058.075.152	22.893.602	2.080.968.754
Consumo		6.088.487	22.207	6.110.694
Vivienda		68.640.525	174.693	68.815.218
		11.104.509.494	**122.666.106**	**11.227.175.600**
Provisión Comercial Redescuento		(36.935.245)	(393.682)	(37.328.927)
Provisión Comercial Crédito Directo		(25.350.773)	(324.472)	(25.675.245)
Provisión Consumo		(195.286)	(23.044)	(218.330)
Provisión Vivienda		(2.456.762)	(18.482)	(2.475.244)
Provisión		**(64.938.066)**	**(759.680)**	**(65.697.746)**
	$	**11.039.571.428**	**121.906.426**	**11.161.477.854**

La cartera por calificación es la siguiente:

		2023			
				Provisión	
		Capital	**Intereses y componente financiero**	**Capital**	**Intereses y componente financiero**
Comercial Redescuento					
A - Normal	$	8.805.407.919	132.958.225	(45.289.135)	(648.232)
		8.805.407.919	**132.958.225**	**(45.289.135)**	**(648.232)**
Comercial Crédito Directo					
A - Normal	$	3.290.744.228	39.988.093	(36.299.328)	(438.153)
B - Aceptable		37.284.658	579.675	(661.928)	(10.260)
C-Apreciable		4.126.443	135.748	(320.114)	(10.536)
D - Significativo		9.100.000	209.507	(4.758.390)	(108.504)
E - Incobrable		2.116.833	39.826	(2.116.833)	(39.826)
		3.343.372.162	**40.952.849**	**(44.156.593)**	**(607.279)**

	2023			
			Provisión	
	Capital	Intereses y componente financiero	Capital	Intereses y componente financiero
Consumo				
A - Normal	7.224.893	24.381	(144.298)	(204)
B - Aceptable	50.633	230	(1.411)	(6)
E - Incobrable	66.635	24.554	(66.635)	(24.563)
	7.342.161	**49.165**	**(212.344)**	**(24.773)**
Vivienda				
A - Normal	87.094.044	159.381	(1.741.881)	(1.233)
B - Aceptable	197.993	644	(8.316)	(21)
C-Apreciable	266.236	339	(29.286)	(34)
D - Significativo	1.175.083	24.140	(246.767)	(4.828)
E - Incobrable	972.779	48.137	(982.506)	(48.137)
	89.706.135	**232.641**	**(3.008.756)**	**(54.253)**
	$ 12.245.828.377	**174.192.880**	**(92.666.829)**	**(1.334.537)**

	2022			
			Provisión	
	Capital	Intereses y componente financiero	Capital	Intereses y componente financiero
Comercial Redescuento				
A - Normal	**$** 8.971.705.330	99.575.604	(36.935.245)	(393.682)
	8.971.705.330	**99.575.604**	**(36.935.245)**	**(393.682)**
Comercial Crédito Directo				
A - Normal	**$** 2.029.489.307	22.289.928	(22.627.034)	(244.268)
B - Aceptable	22.308.440	465.131	(893.003)	(32.861)
C-Apreciable	4.148.905	98.718	(323.810)	(7.516)
D - Significativo	1.259.520	-	(637.947)	-
E - Incobrable	868.980	39.826	(868.980)	(39.826)
	2.058.075.152	**22.893.603**	**(25.350.774)**	**(324.471)**
Consumo				
A - Normal	5.941.300	20.131	(116.258)	(80)
C-Apreciable	80.109	388	(11.951)	(51)
E - Incobrable	67.078	1.688	(67.078)	(22.912)
	6.088.487	**22.207**	**(195.287)**	**(23.043)**
Vivienda				-
A - Normal	65.864.665	133.784	(1.317.293)	(895)
B - Aceptable	1.261.888	22.372	(52.999)	(716)
C-Apreciable	273.514	134	(30.087)	(13)
D –Significativo	245.597	1.932	(51.575)	(387)
E - Incobrable	994.861	16.470	(1.004.807)	(16.472)
	68.640.525	**174.692**	**(2.456.761)**	**(18.483)**
	$ 11.104.509.494	**122.666.106**	**(64.938.067)**	**(759.679)**

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos (capital. intereses y componente financiero) por sector económico:

Sectores económicos		2023 Comercial Redescuento	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part
Infraestructura de educación	$	1.547.290.340	334.657.638	-	-	1.881.947.978	15%
Infraestructura del transporte		1.665.977.379	991.633.682	-	-	2.657.611.061	21%
Infraestructura de salud		1.393.788.048	206.585.440	-	-	1.600.373.488	13%
Desarrollo de infraestructura urbana, construcción y vivienda		1.058.849.437	752.920.619	-	-	1.811.770.056	15%
Infraestructura para el desarrollo energético		1.493.822.059	317.647.122	-	-	1.811.469.181	15%
Infraestructura de agua potable y saneamiento básico		1.394.237.555	152.414.542	-	-	1.546.652.097	12%
Infraestructura para el deporte, recreación y cultura		229.522.825	485.057.534	-	-	714.580.359	6%
Saneamiento fiscal territorial		56.846.056	65.367.761	-	-	122.213.817	1%
Infraestructura turística		28.656.075	56.730.807	-	-	85.386.882	1%
Infraestructura de medio ambiente		9.621.804	21.309.866	-	-	30.931.670	0%
Infraestructura de TIC´s		53.144.938	-	-	-	53.144.938	0%
Infraestructura Industria Cultural, Creativa y Economía Naranja		6.609.628	-	-	-	6.609.628	0%
Asalariados (Empleados y Ex empleados)		-	-	7.391.325	89.938.777	97.330.102	1%
	$	**8.938.366.144**	**3.384.325.011**	**7.391.325**	**89.938.777**	**12.420.021.257**	**100%**

Sectores económicos		2022 Comercial Redescuento	Comercial Crédito Directo	Consumo	Vivienda	Total	% Part
Infraestructura de educación	$	1.687.429.505	214.166.060	-	-	1.901.595.565	17%
Infraestructura del transporte		1.892.880.896	674.868.237	-	-	2.567.749.133	23%
Infraestructura de salud		1.746.432.681	68.193.563	-	-	1.814.626.244	16%
Desarrollo de infraestructura urbana, construcción y vivienda		1.173.820.337	588.318.141	-	-	1.762.138.478	16%
Infraestructura para el desarrollo energético		1.125.411.930	103.364.114	-	-	1.228.776.044	11%
Infraestructura de agua potable y saneamiento básico		940.489.298	137.280.151	-	-	1.077.769.449	10%
Infraestructura para el deporte, recreación y cultura		259.944.677	241.584.309	-	-	501.528.986	4%
Saneamiento fiscal territorial		113.862.512	17.153.044	-	-	131.015.556	1%
Infraestructura turística		34.186.821	18.879.857	-	-	53.066.678	0%
Infraestructura de medio ambiente		20.940.367	17.084.327	-	-	38.024.694	0%
Infraestructura de TIC´s		66.316.788	76.951	-	-	66.393.739	1%
Infraestructura Industria Cultural, Creativa y Economía Naranja		9.565.122	-	-	-	9.565.122	0%
Asalariados (Empleados y Exempleados)		-	-	6.110.694	68.815.218	74.925.912	1%
	$	**9.071.280.934**	**2.080.968.754**	**6.110.694**	**68.815.218**	**11.227.175.600**	**100%**

Cartera por zona geográfica

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por zona geográfica:

		2023		
		Capital	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento				
Regional Centro	$	3.303.915.642	62.855.056	3.366.770.698
Regional Noroccidental		2.017.709.462	21.299.385	2.039.008.847
Regional Caribe		1.619.667.940	27.893.357	1.647.561.297
Regional Pacifico		745.444.542	7.708.221	753.152.763
Zona Nororiental		586.918.118	7.300.641	594.218.759
Zona Eje Cafetero		391.661.529	4.423.289	396.084.818
Zona Sur		140.090.686	1.478.277	141.568.963
		8.805.407.919	**132.958.226**	**8.938.366.145**
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	$	698.957.738	9.222.805	708.180.543
Regional Noroccidental		900.356.769	7.231.524	907.588.293
Regional Caribe		997.987.162	15.799.163	1.013.786.325
Regional Pacífico		257.050.678	3.914.493	260.965.171
Zona Nororiental		174.903.085	2.606.850	177.509.935
Zona Eje Cafetero		314.116.731	2.178.015	316.294.746
		3.343.372.163	**40.952.850**	**3.384.325.013**
Consumo				
Regional centro		7.342.161	49.164	7.391.325
		7.342.161	**49.164**	**7.391.325**
Vivienda				
Regional centro		89.706.134	232.640	89.938.774
		89.706.134	**232.640**	**89.938.774**
	$	**12.245.828.377**	**174.192.880**	**12.420.021.257**

		2022		
		Capital	**Intereses**	**Total**
Comercial Redescuento				
Regional Centro	$	3.044.138.268	35.432.239	3.079.570.507
Regional Noroccidental		2.122.369.387	19.252.503	2.141.621.890
Regional Caribe		1.662.750.888	26.111.235	1.688.862.123
Regional Pacifico		909.137.683	7.720.370	916.858.053
Zona Nororiental		682.753.183	6.580.097	689.333.280
Zona Eje Cafetero		409.955.746	3.375.924	413.331.670
Zona Sur		140.600.174	1.103.237	141.703.411
		8.971.705.329	**99.575.605**	**9.071.280.934**
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	$	381.506.545	5.632.007	387.138.552
Regional Noroccidental		557.640.762	3.685.245	561.326.007
Regional Caribe		626.772.128	8.743.791	635.515.919
Regional Pacifico		233.145.468	2.881.732	236.027.200
Zona Nororiental		69.091.095	711.437	69.802.532
Zona Eje Cafetero		189.919.153	1.239.389	191.158.542
		2.058.075.151	**22.893.601**	**2.080.968.752**
Consumo				
Regional centro		6.088.487	22.207	6.110.694
		6.088.487	**22.207**	**6.110.694**
Vivienda				
Regional centro		68.640.527	174.693	68.815.220
		68.640.527	**174.693**	**68.815.220**
	$	**11.104.509.494**	**122.666.106**	**11.227.175.600**

Cartera por unidad monetaria

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por tipo de moneda

	2023		
Modalidades	**Moneda legal**	**UVR**	**Total**
Comercial Redescuento	$ 8.871.317.226	67.048.918	8.938.366.144
Comercial Crédito Directo	3.384.325.011	-	3.384.325.011
Consumo	7.391.325	-	7.391.325
Vivienda	89.938.777	-	89.938.777
	$ 12.352.972.339	**67.048.918**	**12.420.021.257**

	2022		
Modalidades	**Moneda legal**	**UVR**	**Total**
Comercial Redescuento	$ 9.068.245.828	3.035.106	9.071.280.934
Comercial Crédito Directo	2.080.968.754	-	2.080.968.754
Consumo	6.110.694	-	6.110.694
Vivienda	68.815.218	-	68.815.218
	$ 11.224.140.494	**3.035.106**	**11.227.175.600**

Cartera por periodo de maduración

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por período de maduración:

		2023					
Modalidad		**0 a 1 año**	**1 a 3 años**	**3 a 5 años**	**5 a 10 años**	**Más de 10 años**	**Total**
Comercial Redescuento	$	455.190.340	985.537.326	1.445.471.387	4.369.346.839	1.682.820.252	8.938.366.144
Comercial Crédito Directo		4.819.463	70.002.359	14.211.880	3.295.291.309	0	3.384.325.011
Consumo		174.228	1.760.178	2.134.007	3.322.921	0	7.391.334
Vivienda		977.585	23.887	62.475	7.632.688	81.242.142	89.938.777
	$	**461.161.616**	**1.057.323.750**	**1.461.879.749**	**7.675.593.757**	**1.764.062.394**	**12.420.021.266**

		2022					
Modalidad		**0 a 1 año**	**1 a 3 años**	**3 a 5 años**	**5 a 10 años**	**Más de 10 años**	**Total**
Comercial Redescuento	$	372.124.686	1.566.873.521	1.637.826.426	4.485.653.457	1.008.802.843	9.071.280.933
Comercial Crédito Directo		81.808.891	46.051.684	101.429.422	1.845.715.751	5.963.006	2.080.968.754
Consumo		141.072	1.110.441	2.433.136	2.447.269	0	6.131.918
Vivienda		833.891	34.107	33.596	4.732.637	63.180.988	68.815.219
	$	**454.908.540**	**1.614.069.753**	**1.741.722.580**	**6.338.549.114**	**1.077.946.837**	**11.227.196.824**

Cartera de créditos reestructurados

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurados:

	2023			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Ley 1116	46.667	3.268	(46.667)	(3.268)
Ordinarios	825.791	36.081	(801.390)	(35.840)
	872.458	**39.349**	**(848.057)**	**(39.108)**
Consumo				
Ordinarios	21.029	21.091	(21.029)	(21.091)
	21.029	**21.091**	**(21.029)**	**(21.091)**
Vivienda				
Ordinarios	1.082.984	38.206	(681.824)	(35.803)
	1.082.984	**38.206**	**(681.824)**	**(35.803)**
Ley 1116	46.667	3.268	(46.667)	(3.268)
Ordinarios	1.929.804	95.378	(1.504.243)	(92.734)
$	**1.976.471**	**98.646**	**(1.550.910)**	**(96.002)**

	2022			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Ley 1116	58.333	3.268	(58.333)	(3.268)
Ordinarios	944.968	35.876	(815.473)	(35.802)
	1.003.301	**39.144**	**(873.806)**	**(39.070)**
Consumo				
Ordinarios	97.254	19.597	(32.515)	(19.527)
	97.254	**19.597**	**(32.515)**	**(19.527)**
Vivienda				
Ordinarios	1.291.308	9.978	(645.782)	(8.304)
	1.291.308	**9.978**	**(645.782)**	**(8.304)**
Ley 1116	58.333	3.268	(58.333)	(3.268)
Ordinarios	2.333.530	65.451	(1.493.770)	(63.633)
$	**2.391.863**	**68.719**	**(1.552.103)**	**(66.901)**

Cartera reestructuraciones. acuerdos y concordatos por su calificación de riesgo

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurados por calificación:

	2023				
				Provisión	
Categoría riesgo	**No. Créditos**	**Capital**	**Intereses**	**Capital**	**Intereses**
Comercial Crédito Directo					
C - Apreciable	1	29.728	289	(5.327)	(49)
E - Incobrable	2	842.730	39.060	(842.730)	(39.059)
	3	**872.458**	**39.349**	**(848.057)**	**(39.108)**
Consumo					
E - Incobrable	3	21.029	21.091	(21.029)	(21.091)
	3	**21.029**	**21.091**	**(21.029)**	**(21.091)**
Vivienda					
C - Apreciable	1	248.915	155	(27.381)	(15)
D –Significativo.	1	234.959	2.829	(49.341)	(566)
E - Incobrable	4	599.110	35.222	(605.102)	(35.222)
	6	**1.082.984**	**38.206**	**(681.824)**	**(35.803)**
	12	**1.976.471**	**98.646**	**(1.550.910)**	**(96.002)**

	2022				
				Provisión	
Categoría riesgo	**No. Créditos**	**Capital**	**Intereses**	**Capital**	**Intereses**
Comercial Crédito Directo					
C - Apreciable	1	148.905	85	(19.410)	(10)
E - Incobrable	2	854.397	39.060	(854.397)	(39.060)
	3	**1.003.302**	**39.145**	**(873.807)**	**(39.070)**
Consumo					
C - Apreciable	2	76.225	79	(11.486)	(10)
E - Incobrable	3	21.029	19.518	(21.029)	(19.517)
	5	**97.254**	**19.597**	**(32.515)**	**(19.527)**
Vivienda					
A - Normal	1	221.984	10	(4.440)	-
C - Apreciable	1	269.107	132	(29.602)	(13)
D –Significativo.	1	245.597	1.932	(51.575)	(386)
E - Incobrable	3	554.619	7.905	(560.165)	(7.905)
	6	**1.291.307**	**9.979**	**(645.782)**	**(8.304)**
	14	**2.391.863**	**68.721**	**(1.552.104)**	**(66.901)**

Créditos reestructurados, acuerdos y concordatos por sector económico

	2023					
Sectores económicos	**Comercial Redescuento**	**Comercial Crédito Directo**	**Consumo**	**Vivienda**	**Total**	**% Part.**
Infraestructura de agua potable y saneamiento básico	$ -	30.017	-	-	30.017	1%
Infraestructura para el Desarrollo Energético	-	881.790	-	-	881.790	42%
Asalariados (Empleados y Exempleados)	-	-	42.120	1.121.190	1.163.310	56%
	$ -	**911.807**	**42.120**	**1.121.190**	**2.075.117**	**100%**

	2022				
Sectores económicos	**Comercial Redescuento**	**Comercial Crédito Directo**	**Consumo**	**Vivienda**	**Total**	**% Part.**
Infraestructura de agua potable y saneamiento básico		148.990	-	-	148.990	6%
Infraestructura de salud	-	831.855	-	-	831.855	34%
Infraestructura de TIC´s´s	-	61.602	-	-	61.602	3%
Asalariados (Empleados y Exempleados)	-	-	116.850	1.301.286	1.418.136	58%
	-	**1.042.447**	**116.850**	**1.301.286**	**2.460.583**	**100%**

- **Créditos reestructurados. acuerdos y concordatos por zona geográfica**

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurados por zona geográfica:

	2023			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	842.730	39.060	(842.730)	(39.060)
Regional Caribe	29.728	289	(5.327)	(49)
	872.458	39.349	(848.057)	(39.109)
Consumo				
Regional centro	21.029	21.091	(21.029)	(21.091)
Vivienda				
Regional centro	1.082.984	38.206	(681.824)	(35.803)
$	**1.976.471**	**98.646**	**(1.550.910)**	**(96.003)**

	2022			
			Provisión	
	Capital	Intereses	Capital	Intereses
Comercial Crédito Directo				
Regional Centro	854.397	39.060	(854.397)	(39.060)
Regional Caribe	148.905	85	(19.410)	(10)
	1.003.302	39.145	(873.807)	(39.070)
Consumo				
Regional centro	97.254	19.597	(32.515)	(19.527)
Vivienda				
Regional centro	1.291.307	9.979	(645.782)	(8.304)
$	**2.391.863**	**68.721**	**(1.552.104)**	**(66.901)**

Deterioro para cartera de créditos

El siguiente es el detalle del deterioro para cartera de créditos:

Capital		**Saldo a 31 de diciembre de 2022**	**Recuperaciones**	**Cargos**	**Saldo a 31 de diciembre de 2023**
Comercial	$	62.286.018	(6.977.026)	34.134.802	89.443.795
Consumo		195.286	(168.912)	79.677	106.051
Vivienda		2.456.762	(175.088)	867.538	3.149.211
		64.938.066	**(7.321.026)**	**35.082.018**	**92.699.057**

Intereses		**Saldo a 31 de diciembre de 2022**	**Recuperaciones**	**Cargos**	**Saldo a 31 de diciembre de 2023**
Comercial	$	718.154	(303.092)	842.385	1.257.445
Consumo		23.044	(233)	457	23.269
Vivienda		18.482	(2.141)	5.253	21.594
		759.680	**(305.466)**	**848.095**	**1.302.308**
		65.697.746	**(7.626.493)**	**35.930.112**	**94.001.365**
			Neto Deterioro	**(28.303.620)**	

Capital	**Saldo a 31 de diciembre de 2021**	**Recuperaciones**	**Cargos**	**Saldo a 31 de diciembre de 2022**

Comercial	$	60.890.355	(14.750.911)	16.146.574	62.286.018
Consumo		166.941	(53.214)	81.559	195.286
Vivienda		1.968.941	(216.132)	703.953	2.456.762
		63.026.237	**(15.020.257)**	**16.932.086**	**64.938.066**

Intereses		**Saldo a 31 de diciembre de 2021**	**Recuperaciones**	**Cargos**	**Saldo a 31 de diciembre de 2022**
Comercial	$	221.048	(59.953)	557.058	718.154
Consumo		20.129	(1.002)	3.918	23.044
Vivienda		20.274	(6.264)	4.472	18.482
		261.451	**(67.219)**	**565.448**	**759.680**
		63.287.688	**(15.087.476)**	**17.497.534**	**65.697.746**
			Neto Deterioro	**(2.410.058)**	

El incremento en el deterioro de la cartera reflejado al 31 de diciembre de 2023 por $18.432.578 obedece principalmente a la variación de la cartera neta durante el año, por $1.118.999.600, y en consecuencia el aumento de las provisiones.

12. Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar, neto.

El siguiente es el detalle de otras cuentas por cobrar:

		2023	**2022**
Negocios Fiduciarios	$	204	1.539
Cuentas por cobrar Tasa compensada (1)		70.354.496	62.825.325
Comisiones y honorarios (convenios) (2)		62.796.705	37.779.697
Arrendamientos		151.724	1.402
Adelantos al personal		148.069	137.190
Cuentas por Cobrar (impuestos Fondos)		278.991	403.937
Cartera (comisiones) (3)		-	56.920
Diversas Otras		3.839.864	1.472.151
Subtotal	**$**	**137.570.053**	**102.678.161**
Provisión de otras cuentas por cobrar (4)		(1.661.808)	(2.163.050)
	$	**135.908.245**	**100.515.111**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican como corrientes, con excepción de las cuentas por cobrar de convenios que se detalla su maduración.

(1) Corresponde al saldo de los intereses por cobrar derivados de los convenios de tasa compensada (Ministerio de Hacienda, Ministerio de Educación, departamentos entre otros), que tienen como fin cubrir el diferencial entre la tasa de intermediación bajo estas líneas y la tasa de cartelera de Findeter. En cumplimiento de los Decretos: 3210 de 29 de agosto de 2008 del Ministerio de Educación y el Decretos No. 925 del 18 de marzo de 2009 del Ministerio de Hacienda, la variación del saldo entre diciembre de 2023 y 2022 por $7.529.171, obedece principalmente al saldo por cobrar al Ministerio de Hacienda que para 2023 es de $65.628.897 mientras que para el 2022 era de $58.633.759.

(2) Corresponde a las cuentas por cobrar por los servicios de asistencia técnica prestados por Findeter en el marco de los convenios suscritos. Que con corte al 31 de diciembre de 2023 y 2022, registra los

siguientes saldos por programa y rangos de fecha de emisión, el incremento de las cuentas por cobrar por concepto de comisiones y honorarios de ($25.017.008), obedece al incremento en la causación de los ingresos de los diferentes contratos suscritos por Findeter para el desarrollo de los servicios de asistencia técnica principalmente en la Gerencia de infraestructura que tuvo un aumento en los ingresos del 43%.

2023					
Gerencia	**1 a 3 meses**	**más de 3 a 6 meses**	**6 meses hasta 1 año**	**más de 1 año**	**Total**
Aguas	6.040.143	778.385	1.088.323	2.800.720	10.707.571
Vivienda	6.997.651	462.081	653.578	11.691	8.125.001
Infraestructura	21.933.228	1.973.010	2.162.634	603.376	26.672.248
Transporte y Movilidad	6.009.108	1.100.836	475.662	-	7.585.606
Otros	7.428.676	-	406.871	1.870.732	9.706.279
	$ 48.408.806	**$ 4.314.312**	**$ 4.787.068**	**$ 5.286.519**	**$ 62.796.705**

2022					
Gerencia	**1 a 3 meses**	**más de 3 a 6 meses**	**6 meses hasta 1 año**	**más de 1 año**	**Total**
Aguas	2.752.127	1.086.682	1.333.316	2.396.118	7.568.243
Vivienda	6.037.330	31.347	2.181.866	-	8.250.543
Infraestructura	5.882.594	1.371.849	2.907.180	1.227.532	11.389.155
Otros	5.466.267	1.016.434	1.202.285	2.886.770	10.571.756
	$ 20.138.318	**3.506.312**	**7.624.647**	**6.510.420**	**37.779.697**

(3) Corresponde a las cuentas por cobrar de comisiones de compromisos sobre créditos aprobados y no desembolsados.

(4) El movimiento del deterioro de las otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

	2021	**Cargos**	**Recuperaciones**	**Ajustes**	**2022**	**Recuperaciones**	**2023**
Otros	(74.612)	-	4.072	7.621	(62.919)	-	(62.919)
Asistencia técnica	(1.166.143)	(933.988)	-	-	(2.100.131)	501.243	(1.598.888)
	(1.240.755)	**(933.988)**	**4.072**	**7.621**	**(2.163.050)**	**501.243**	**(1.661.807)**
Neto Deterioro					**(922.295)**		**501.243**

La disminución del deterioro de las cuentas por cobrar se deriva en la gestión de cobro y su posterior recaudo de varias facturas que tenían más de un año pendientes de pago. Por ende, disminuye la indexación lo cual genero una recuperación de $ 501.243 al 31 de diciembre de 2023.

13. Propiedades y Equipo, Neto.

El siguiente es el detalle de las propiedades y equipo:

	2023	2022
Terrenos	$ 8.600.144	7.992.600
Edificios y construcciones	23.630.747	22.518.678
Muebles, enseres y equipo de oficina	3.358.504	3.625.490
Equipo informático	1.434.963	1.497.490
Vehículos	859	859
Activo neto	**37.025.217**	**35.635.117**
Depreciación acumulada	(4.307.296)	(4.404.966)
Total activo	**$32.717.921**	**31.230.151**

El siguiente es el movimiento del costo de propiedades y equipo:

	2022	Compras	Bajas	Revaluación (1)	2023
Terrenos	$ 7.992.600	-		607.544	8.600.144
Edificios y construcciones	22.518.678	-		1.112.069	23.630.747
Muebles, enseres y equipo de oficina	3.625.490	2.687	(269.673)	-	3.358.504
Equipo informático	1.497.490	75.755	(138.282)	-	1.434.963
Vehículos	859	-	-	-	859
	$ 35.635.117	**78.442**	**(407.955)**	**1.719.613**	**37.025.217**

	2021	Compras	Bajas	Revaluación (1)	2022
Terrenos	$ 6.847.500	-	-	1.145.100	7.992.600
Edificios y construcciones	20.263.869	-	-	2.254.809	22.518.678
Muebles, enseres y equipo de oficina	4.116.053	63.227	(553.790)	-	3.625.490
Equipo informático	1.516.621	623.818	(642.949)	-	1.497.490
Vehículos	-	859	-	-	859
	$ 32.744.043	**687.904**	**(1.196.739)**	**3.399.909**	**35.635.117**

(1) Al 31 de diciembre de 2023 se realizaron los ajustes de costo revaluado para los terrenos y edificios, los cuales generaron una variación de $1.719.613, reconocidos de acuerdo con los avalúos técnicos realizados, con fecha del informe a 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen elementos de propiedad y equipo fuera de uso, ni reclasificados como disponibles para la venta, de igual manera no existe restricciones de uso, ni pignoraciones sobre los activos de la entidad, al mismo periodo no existe evidencia de deterioro de estos.

Para efectos de la medición del valor razonable de los edificios y terrenos, se determina en un nivel de jerarquía 2, Los datos observables fueron los siguientes:

1. Localización del edificio en un sector de actividad económica múltiple y muy cerca o próxima a vías importantes.

2. Las condiciones de reconocimiento, fachada y visualización de que goza el edificio donde se ubican la oficina, Las características del edificio, en cuanto a su equipamiento, infraestructura y dotación de servicios.

3. La calidad de los acabados de la oficina y de las adecuaciones internas, las normas urbanas y usos del suelo aplicables.

4. El mercado de inmuebles de similares características en el sector, la vida útil remanente asignada al inmueble y el valor razonable calculado corresponde al valor comercial del inmueble

El siguiente es el movimiento de la depreciación acumulada de propiedades y equipo:

	Edificios	Vehículos	Equipos informáticos	Muebles y Enseres	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	**261.423**	-	**1.465.085**	**3.855.440**	**5.581.948**
Depreciación 2022	261.350	119	151.798	109.878	**523.145**
Depreciación acumulada bajas y revaluación	(522.773)	-	(642.949)	(534.405)	**(1.700.127)**
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**-**	**119**	**973.934**	**3.430.913**	**4.404.964**
Depreciación 2023	296.513	286	239.680	63.618	**600.099**
Depreciación acumulada bajas y revaluación	(296.513)	-	(138.120)	(263.134)	**(697.767)**
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**$ -**	**405**	**1.075.494**	**3.231.397**	**$ 4.307.296**

14. Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento

A continuación, se presenta el reconocimiento efectuado en los estados financieros de Findeter con corte al mes de diciembre de 2023 y 2022, derivada de la aplicación de NIIF 16:

Movimiento del Activo por derecho de uso	**2023**	**2022**
Activos por derecho de uso -Edificios	6.345.004	5.460.076
Ajuste recálculo derechos de Uso	1.241.275	884.927
Depreciación lineal derecho de uso	(6.819.571)	(6.014.971)
Saldo Derecho de uso	**766.708**	**330.032**

Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	**2023**	**2022**
Pasivos por arrendamiento	6.341.863	5.456.935
Ajuste recálculo Pasivo Arrendamientos	1.241.275	884.927
Pagos de Capital Pasivo	(6.797.566)	(6.004.827)
Saldo Pasivo por arrendamiento	**785.572**	**337.035**

15. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Las propiedades de inversión corresponden al concepto de edificios las cuales son medidos al valor razonable.

La propiedad de inversión corresponde a la oficina poseída en la ciudad de Neiva y la cual se encuentra arrendada generando rentas. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen restricciones sobre la misma.

El siguiente es el movimiento del valor razonable de las propiedades de inversión:

	2023	**2022**
Saldo inicial	**$ 1.067.900**	**924.955**
Cambios en la medición por valor razonable (1)	204.526	142.945
Saldo final	**$ 1.272.426**	**1.067.900**

(1) La propiedad de inversión fue ajustada al valor razonable, de acuerdo con el último avaluó recibido al cierre de la vigencia 2023.

El siguiente es el detalle de cifras incluidas en el resultado del periodo (ver nota 29):

	2023	2022
Ingresos derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión	$ 76.586	64.807

Durante la vigencia 2023, no se incurrió en gastos de mantenimiento o reparaciones en la propiedad de inversión.

- Durante los periodos mencionados no se presentaron obligaciones contractuales de adquisición de propiedades de inversión.
- Findeter para la determinación del valor razonable de sus propiedades de inversión, contrata la firma que realiza la valoración de acuerdo con los requerimientos de la NIIF 13.
- No existen restricciones a la realización de las propiedades de inversión.

Para efectos de la medición del valor razonable de la propiedad de Inversión se determina en un nivel de jerarquía 2, Los datos observables fueron los siguientes:

- Localización del edificio en un sector de actividad económica múltiple y muy cerca o próxima a vías importantes.
- Las condiciones de reconocimiento, fachada y visualización de que goza el edificio donde se ubican la oficina, Las características del edificio, en cuanto a su equipamiento, infraestructura y dotación de servicios.
- La calidad de los acabados de la oficina y de las adecuaciones internas, las normas urbanas y usos del suelo aplicables.
- El mercado de inmuebles de similares características en el sector, la vida útil remanente asignada al inmueble y el valor razonable calculado corresponde al valor comercial del inmueble

16. Activos Intangibles

Movimiento de activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles:

		2023	2022
Saldo inicial	$	2.449.655	2.234.388
Adiciones		3.273.497	1.822.687
Amortización		(1.870.731)	(1.607.420)
Saldo final	**$**	**3.852.421**	**2.449.655**

Los activos intangibles están conformados por las licencias de software adquiridas para el uso de Findeter, las cuales no presentan indicios de deterioro y son amortizadas en un periodo de 24 meses, de acuerdo con lo definido en el manual de procedimiento contable.

17. Impuesto a las Ganancias Corriente y Activos por Impuestos Diferido, Neto

17.1 Componentes del gasto por impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 comprende lo siguiente:

		2023	2022
Impuesto de renta del período corriente	$	-	180.521.379
Sobretasa de impuesto de renta		-	16.317.127
Ajuste impuesto corriente periodos anteriores		(975.022)	(2.140.185)
Impuesto a ganancias Ocasionales		2.091.035	770.604
Tasa de Tributación Depurada - TTD		-	-
Subtotal impuesto corriente		**1.116.013**	**195.468.925**
Impuestos diferidos netos del período		89.422.355	(145.998.471)
Subtotal impuesto diferido		**89.422.355**	**(145.998.471)**
Total impuesto a las ganancias	**$**	**90.538.368**	**49.470.454**

Al 31 de diciembre la Entidad determinó la provisión del impuesto sobre la renta y complementarios por el sistema de renta ordinario. La tarifa del impuesto sobre la renta según la tarifa señalada en el artículo 240 del estatuto tributario es del 35% y una sobretasa de 5 puntos adicionales de la tarifa general de renta durante el año gravable 2023, siendo la tarifa total del 40% si tienen una renta gravable igual o superior a 120.000 Unidad de Valor Tributario (UVT) equivalente a $5,089,440,000. Para el año 2022 la sobretasa era de 3 puntos adicionales, siendo una tarifa del 38% si tienen una renta gravable igual o superior a 120.000 (UVT) equivalente a $4,560,480,000.

17.2 Impuesto a adicionar.

Como se menciona en la Nota 1 y considerando que por documento inscrito en Cámara de Comercio el 13 de noviembre de 2020 bajo el número 02635088 del libro IX, se estableció la situación de control directa y grupo empresarial por parte de Grupo Bicentenario S.A.S. como sociedad matriz, siendo Findeter subordinada de ésta, por lo que para efectos de estimar la Tasa de Tributación Depurada -TTD- debe considerar lo establecido en el numeral 2 del parágrafo 6 del artículo 240 del Estatuto Tributario.

17.3 Pasivos por impuestos

El saldo de los impuestos por pagar al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022 está compuesto por:

		2023	2022
Retención en la fuente por pagar	**$**	8.372.088	7.802.322
Industria y comercio		-	-
Impuesto sobre las ventas por pagar		3.568.705	1.381.739
Impuesto de Industria y Comercio		6.139.352	4.765.212
Impuesto de Industria y Comercio retenido		43.801	39.895
Impuesto de renta		2.091.035	117.620.894
Otros		8.299	949.154
Pasivo por impuestos corrientes	**$**	**20.223.280**	**132.559.216**

De acuerdo con el literal (c) del párrafo 81 de la NIC 12 el siguiente es el detalle de la conciliación entre el total de gasto de impuesto a las ganancias de la Compañía calculado a las tarifas tributarias vigentes y el gasto (ingreso) de impuesto efectivamente registrado en los resultados del periodo para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

		Periodos terminados al 31 de diciembre de	
		2023	**2022**
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	**$**	**256.475.446**	**135.423.108**
Impuesto teórico de renta		89.766.406	51.460.781
Gastos no deducibles		5.845.816	11.580.754
Ingresos no gravados		(851.159)	-
Diferencia en tasas		180.370	(12.523.265)
Simetría movimiento diferencias temporarias		(639.996)	2.478.507
Remedición impuesto diferidos		-	10.616.655
Descuento tributario		-	(9.845.103)
Ajuste de periodos anteriores		(975.022)	-
Ganancia Ocasional		(2.788.047)	(4.297.875)
Gasto por impuesto a las ganancias del período	**$**	**90.538.368**	**49.470.454**

17.4 Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria

Las diferencias entre las bases de los activos y pasivos para propósitos de NIIF y las bases tributarias de los mismos activos y pasivos para efectos fiscales dan lugar a diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculadas y registradas a 31 de diciembre de 2023 y 2022, con base en las tasas tributarias vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversaran. El movimiento del impuesto diferido generado entre las bases contables y fiscales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra a continuación:

	2022	Efecto en resultados	Efecto en ORI	Reclasificaciones	2023
Impuesto diferido activo					
Reserva Técnica FNG	7.339.933	(2.831.077)	-	-	4.508.856
Otras Cuentas por Cobrar	-	639.555	-	-	639.555
Provisión de otros activos	190.262	53.924	-	-	244.186
Propiedad y equipo-Otros activos	51.843	(140.085)	-	144.804	56.562
Activos intangibles-Cargos diferidos	870.917	123.346	-	-	994.263
Pérdida en derivados	5.918.242	76.182.551	-	-	82.100.793
Beneficios a empleados	689.772	122.045	-	-	811.817
Provisiones de otros gastos	3.832.888	(683.572)	-	-	3.149.316
Diferencia en cambio no realizada	298.961.441	(225.938.339)	-	-	73.023.102
Pasivo por arrendamiento NIIF 16	134.813	179.416	-	-	314.229
Inversiones en títulos de deuda negociables	8.584.409	(2.890.004)	(3.494.119)	-	2.200.286
Pérdida Fiscal	-	42.778.160	-	-	42.778.160
	326.574.520	**(112.404.080)**	**(3.494.119)**	**144.804**	**210.821.125**
Impuesto diferido pasivo					
Inversiones en títulos de deuda negociables	8.702.966	3.400.096	-	-	12.103.062
Inversiones en títulos participativos-Acciones	1.392.715	-	758.707	-	2.151.422
Propiedad y equipo-Otros activos	-	(130.401)	-	144.804	14.403
Utilidad en derivados	26.195.860	(25.806.032)	-	-	389.828
Costo de propiedades y equipo	6.351.097	(620.057)	705.644	-	6.436.684
Arrendamientos NIIF 16	132.013	174.670	-	-	306.683
	42.774.651	**(22.981.724)**	**1.464.351**	**144.804**	**21.402.082**
	283.799.869	**(89.422.356)**	**(4.958.470)**		**189.419.043**

	2021	Efecto en resultados	Efecto en ORI	Saldo 31 de diciembre 2022
Impuesto diferido activo				
Reserva Técnica FNG	8.628.442	(1.288.509)	-	7.339.933
Provisión de otros activos	143.449	46.813	-	190.262
Propiedad y equipo-Otros activos	195.067	(143.224)	-	51.843
Activos intangibles-Cargos diferidos	670.141	200.776	-	870.917
Pérdida en derivados	952.091	4.966.151	-	5.918.242
Beneficios a empleados	867.943	(178.171)	-	689.772
Provisiones de otros gastos	5.142.945	(1.310.057)	-	3.832.888
Diferencia en cambio no realizada	153.587.638	145.373.803	-	298.961.441
Pasivo por arrendamiento NIIF 16	290.973	(156.159)	-	134.814
Inversiones en títulos de deuda negociables	-	4.342.851	4.241.557	8.584.408
	170.478.689	**151.854.274**	**4.241.557**	**326.574.520**
Impuesto diferido pasivo				
Inversiones en títulos de deuda negociables	78.929	(78.929)	-	-
Inversiones en títulos participativos-Acciones	984.111	-	408.603	1.392.714
Utilidad en derivados	23.633.695	2.562.165	-	26.195.860
Costo de propiedades y equipo	5.400.940	(350.374)	1.300.532	6.351.098
Arrendamientos NIIF 16	285.064	(153.051)	-	132.013
Fondo de capital privado Ashmore	4.826.973	3.875.993	-	8.702.966
	35.209.712	**5.855.804**	**1.709.135**	**42.774.652**
	135.268.977	**145.998.470**	**2.532.422**	**283.799.869**

17.5 Efecto de impuestos corrientes y diferidos en cada componente de otro resultado integral en el patrimonio

Los efectos de los impuestos diferidos en cada componente de otro resultado integral se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
	Monto antes de impuesto	**Impuesto diferido**	**Neto**	**Monto antes de impuesto**	**Impuesto diferido**	**Neto**
Revaluación de terrenos	2.016.126	-	2.016.126	2.777.582	(45.933)	2.731.649
Revaluación de edificios	-	(705.644)	(705.644)	1.145.100	(1.254.600)	(109.500)
Inversiones en instrumentos de patrimonio y acciones	5.058.044	(758.707)	4.299.338	(556.352)	(408.603)	(964.955)
Inversiones en títulos de deuda	9.983.199	(3.494.119)	6.489.079	(12.118.733)	4.241.557	(7.877.176)
Otras partidas de ORI	-	-	-	757.390	0	757.390
	17.057.369	**(4.958.470)**	**12.098.899**	**(7.995.013)**	**2.532.421**	**(5.462.592)**

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la Compañía estipulan que en Colombia:

- Para el año 2023, de acuerdo con la Ley para la igualdad y la justicia social 2277 de 2022, la tarifa de impuesto de renta es del 35% y para las instituciones financieras que obtengan en el periodo una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT se aplican 5 puntos adicionales.

- Para el año 2022, conforme con la Ley de Inversión Social 2155 de 2021, la tarifa de impuesto de renta es del 35% y para las instituciones financieras que obtengan en el periodo una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT se aplican 3 puntos adicionales.

- A partir del año 2023, la para la igualdad y la justicia social, adiciona el parágrafo 6 del artículo 240 del E.T., en que se crea la Tasa de Tributación Depurada -TTD-, la cual es una tasa mínima de tributación para los contribuyentes del impuesto sobre la renta, la cual se calculará a partir de la utilidad financiera depurada y no podrá ser inferior al quince por ciento (15%), sobre la Utilidad Financiera depurada.

- La Compañía se puede tomar como deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta, excepto el gasto del impuesto de renta y complementarios; así mismo, será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad productora de renta.

- Con la Ley 2277 de 2022, para el año 2023 no procederá el 50% del impuesto de industria y comercio como descuento tributario. En el año 2022 el impuesto de industria y comercio pudo ser tratado como descuento tributario en el impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente presentado y pagado antes de presentar la declaración de renta del año gravable, y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica.

- Siguen los descuentos tributarios con el IVA pagado en la importación, formación, construcción o adquisición de activos fijos reales productivos incluidos los servicios necesarios para su construcción y puesta en marcha.

- La Ley 2077 de 2022 sigue dejando el término de firmeza para las declaraciones del impuesto sobre la renta de los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales o que estén sujetos al régimen de precios de transferencia, será de cinco (5) años a partir de la presentación de la declaración de renta.

- El término de firmeza de las declaraciones es de tres (3) años

- Con la Ley 2277 de 2022, para el año 2023 los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 35%, la declaración de renta quedará en firme en 6 meses a la fecha de su presentación, y si el incremento es de por lo menos el 25% y menor al 35%, la declaración de renta quedará en firme dentro de los 12 meses siguientes.

- Los excesos de la renta presuntiva sobre la renta ordinaria se podrán compensar con las rentas ordinarias obtenidas dentro de los cinco años siguientes al de su ocurrencia.

  La sobretasa estará sujeta a un anticipo del 100%.

- El 3% anual de la renta líquida ordinaria el monto de la sumatoria de algunos ingresos no constitutivos de renta, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios está limitado.

- No son deducibles pagos por afiliaciones a clubes sociales, gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta, gastos personales de los socios, partícipes, accionistas, clientes y/o sus familiares, todos los cuales serán considerados ingreso en especie para sus beneficiarios. El artículo 147 del E.T. señala que las sociedades podrán compensar las pérdidas fiscales, con las rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los doce (12) períodos gravables siguientes, sin perjuicio de la renta presuntiva del ejercicio, por este motivo, se reconoció un impuesto diferido activo por el derecho que se tiene a disminuir el impuesto de los períodos siguientes en los que se compensen dichas pérdidas.

- El impuesto por ganancia ocasional está gravado a la tarifa del 15%.

- La tasa mínima, es la Tasa de Tributación Depurada (TTD) la cual no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) y será el resultado de dividir el impuesto depurado (ID) sobre la utilidad depurada (UD), así:

  TTD= ID/UD

  Por su parte, el impuesto depurado (ID) y la utilidad depurada (UD) se calculará así:

  ID= INR + DTC - IRP
  ID: Impuesto depurado.
  INR: Impuesto neto de renta.
  DTC: Descuentos tributarios o créditos tributarios por aplicación de tratados para evitar la doble imposición y el establecido en el artículo 254 del Estatuto Tributario.

  IRP: Impuesto sobre la renta por rentas pasivas provenientes de entidades controladas del exterior. Se calculará multiplicando la renta líquida pasiva por la tarifa general del artículo 240 del Estatuto Tributario (renta líquida pasiva x tarifa general).

  UD = UC + DPARL - INCRNGO - VIMPP - VNGO - RE - C
  UD: Utilidad depurada.
  UC: Utilidad contable o financiera antes de impuestos.
  DPARL: Diferencias permanentes consagradas en la ley y que aumentan la renta líquida.
  INCRNGO: Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o financiera.
  VIMPP: Valor ingreso método de participación patrimonial del respectivo año gravable.
  VNGO: Valor neto de ingresos por ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o financiera.
  RE: Rentas exentas por aplicación de tratados para evitar la doble imposición - CAN, las percibidas por el régimen de compañías holding colombianas -CHC y las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 y el numeral 7 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario.
  C: Compensación de pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva tomados en el año gravable y que no afectaron la utilidad contable del periodo.

  Cuando la Tasa de Tributación Depurada (TTD) sea inferior al quince por ciento (15%), se deberá determinar el valor del impuesto a adicionar (IA) para alcanzar la tasa del quince por ciento (15%).

17.6 Incertidumbres en posiciones fiscales:

A partir del 1ero de enero de 2020 y mediante Decreto 2270 de 2019 fue adoptada para propósitos de los estados financieros locales Grupo I, la interpretación CINIIF 23- Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias ,la cual aclara cuando aplican los criterios de reconocimiento y medición de la NIC 12-impuesto a las ganancias, en el evento que exista incertidumbre frente a posiciones adoptadas para efectos de la determinación del impuesto a las ganancias, que pudieran no ser aceptadas por la autoridad tributaria en el evento de una revisión.

La Entidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no presenta incertidumbres fiscales que le generen una provisión por dicho concepto, teniendo en cuenta que el proceso de impuestos de renta y complementarios se encuentra regulado bajo el marco tributario actual. Por consiguiente, no existen riesgos que puedan implicar una obligación fiscal adicional.

17.7 Realización de impuestos diferidos activos

En periodos futuros se espera continuar generando rentas líquidas gravables contra las cuales poder recuperar los valores reconocidos como impuestos diferidos activos. La estimación de los resultados fiscales futuros está basada fundamentalmente en la proyección de la operación en marcha de la entidad, cuya tendencia positiva se espera que continúe.

Las estimaciones de estas proyecciones financieras son la base para la recuperación de impuestos diferidos activos sobre Reserva técnica del FNG, Realización de la diferencia en cambio producto del pago de las obligaciones en moneda extranjera y la realización de las inversiones en títulos y derivados.

18. Otros Activos, Neto

El siguiente es el detalle de otros activos:

	Seguros	Otros Activos	Total
31 de diciembre de 2021	**3.255.232**	**2.102**	3.257.334
Adiciones 2022	4.737.450	-	4.737.450
Amortización 2022	(3.500.398)	-	(3.500.398)
31 de diciembre de 2022	**4.492.284**	**2.102**	**4.494.386**
Adiciones 2023	4.361.447	-	4.361.447
Amortización 2023	(4.652.090)	-	(4.652.090)
31 de diciembre de 2023	**4.201.641**	**2.102**	**4.203.743**

(1) Corresponden a las pólizas de seguro pagadas y las cuales se están amortizando durante el periodo de cobertura de estas, generalmente 12 meses de cobertura clasificado como corriente, las cuales a 31 de diciembre de 2023 ascendieron a $4.201.643, entre las cuales se encuentran las pólizas de responsabilidad civil y manejo global bancario.

El gasto total por concepto de otros activos asciende a $5.350.694, ver nota 30, de los cuales $4.652.089 corresponde a la amortización y $698.605 corresponde a pagos imputados directamente al gasto por la naturaleza del concepto.

19. Certificados de Depósitos a Término

El siguiente es el detalle de depósitos y exigibilidades a largo plazo:

Modalidad	2023			2022			Tasa Efectiva
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Total	
Emitidos menos de 6 meses	253.540.000	2.267.255	**255.807.255**	231.099.000	2.092.727	233.191.727	16,48%
Emitidos igual a 6 meses y menor de 12 meses	1.578.470.000	25.671.996	**1.604.141.996**	2.059.956.000	22.033.805	2.081.989.805	16,35%
Emitidos igual a 12 meses y menor de 18 meses	3.180.878.000	50.476.921	**3.231.354.921**	2.037.467.000	18.830.523	2.056.297.523	15,46%
Emitidos igual o superior a 18 meses	3.494.877.000	57.140.672	**3.552.017.672**	2.391.539.000	17.505.830	2.409.044.830	13,29%
Total	**8.507.765.000**	**135.556.844**	**8.643.321.844**	**6.720.061.000**	**60.462.885**	**6.780.523.885**	

De acuerdo con lo dispuesto por las Resoluciones 1318 del 25 de junio de 2020 y Resoluciones 1357 del 02 de julio de 2020 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se estableció la emisión de CDT producto de los recursos del Fondo de Mitigación de la Emergencia- FOME, destinados para atender los desembolsos de crédito directo establecidos. El siguiente es el detalle de los títulos que están incluidos en el saldo total del cuadro anterior:

CDT's MINHACIENDA - FOME				
	Monto	**Tasa**	**F. Emisión**	**F. vencimiento**
Ministerio de Hacienda-FOME	28.367.000	0,5% P.V.	29/12/2020	29/12/2030
TOTAL	**28.367.000**			

El siguiente es el detalle de los vencimientos de los depósitos y exigibilidades:

AÑO	2023	2022
2023	6.678.834.325	6.175.226.160
2024	1.935.977.521	505.051.308
2025	0	71.878.251
Posteriores al 2025	28.509.998	28.368.166
	8.643.321.844	**6.780.523.885**

El siguiente es el detalle de los depósitos y exigibilidades por sector:

	2023	Participación	2022	Participación
Depósitos y exigibilidades				
Privado	7.640.139.311	88,39%	5.796.540.689	85,49%
Publico	683.823.983	7,91%	746.575.817	11,01%
Mixto	319.358.550	3,69%	237.407.379	3,50%
TOTAL	**8.643.321.844**	**100%**	**6.780.523.885**	**100%**

Los depósitos y exigibilidades se negocian en el mercado secundario.

20. Títulos de Inversión en Circulación

El siguiente es el detalle de los títulos de inversión en circulación:

	2023	2022
Bonos Internacionales	973.432.063	970.596.217
Bonos de Desarrollo Urbano	27.511	26.981
Bonos Subordinados	208.938.524	209.093.976
Bonos Ordinarios Sostenibles	401.939.127	402.304.596
	1.584.337.225	**1.582.021.770**

- Bonos Internacionales:

2023

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2014	Bonos ordinarios en el exterior	Serie única (tasa fija)	944.444.113	28.987.951	7,875%	12/08/2014	12/08/2024

2022

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2014	Bonos ordinarios en el exterior	Serie única (tasa fija)	941.608.266	28.987.951	7,88%	12/08/2014	12/08/2024

Los bonos fueron emitidos en el 2014, los cuales pagarán intereses año vencido y el capital será cancelado vencimiento de los títulos, estos bonos no tienen garantía otorgada. Esta operación fue captada en dólares americanos y convertidos a pesos con la TRM del día de la emisión, en tal sentido estos títulos son denominados en pesos y pagaderos en la misma moneda.

Al momento de la emisión de los bonos, fueron generados unos costos transaccionales asociados a la emisión, por un valor total de $21.760.429, los cuales son amortizados vía tasa efectiva durante la vida del bono, ajustando de manera gradual el saldo del pasivo, hasta llegar al monto total de la emisión de $946.975.000, del valor total de los costos iniciales, se encuentran pendiente por amortizar al 31 de diciembre de 2023, un saldo de $1.730.887, a 31 de diciembre de 2022 $4.566.734.

Es importante indicar que, al 31 de diciembre de 2023, Findeter, viene cumpliendo con la totalidad de covenants, establecidos en el prospecto de la emisión.

- Bonos de Desarrollo Urbano:

2023

Tipo de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Capital	Interés (*)
Bonos de Desarrollo Urbano	Pasivo heredado del extinto Banco Central Hipotecario	Los títulos son prorrogables hasta encontrar el titular del bono para empezar el proceso de redención.	4.199	23.313

2022

Tipo de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Capital	Interés
Bonos de Desarrollo Urbano	Pasivo heredado del extinto Banco Central Hipotecario	Los títulos son prorrogables hasta encontrar el titular del bono para empezar el proceso de redención.	4.199	22.782

(*) Los intereses de estos bonos, se reconocen de acuerdo con la tasa de referencia determinada por parte de la mesa de dinero de Findeter, al 31 de diciembre de 2023, la tasa de referencia utilizada es del 11.9219% efectiva anual.

- Bonos Subordinados:

2023

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2017	Bonos Subordinados	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	203.680.000	5.258.524	IPC + 3.57%	26/04/2017	26/04/2024

2022

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2017	Bonos Subordinados	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	203.680.000	5.413.976	IPC + 3.57%	26/04/2017	26/04/2024

Los Bonos Subordinados tienen una calificación AA+.

- Bonos Sostenibles:

2023

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A5	132.827.000	631.582	IPC + 2.54%	18/06/2019	18/06/2024
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	267.173.000	1.307.545	IPC + 2.90%	18/06/2019	18/06/2026

2022

Año Emisión	Tipo de emisión	Serie	Capital	Interés	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A5	132.827.000	752.736	IPC + 2.54%	18/06/2019	18/06/2024
2019	Bonos Sostenibles	Serie A (Atada al IPC) Subserie A7	267.173.000	1.551.860	IPC + 2.90%	18/06/2019	18/06/2026

El siguiente es el detalle por sector de los bonos subordinados y sostenibles al 31 de diciembre de 2023:

	2023	Porcentaje de Participación	2022	Porcentaje de Participación
Privado	501.408.374	82,08%	584.350.256	95,58%
Público	109.469.277	17,92%	27.048.316	4,42%
Total	**610.877.651**	**100%**	**611.398.572**	**100%**

Todos los capitales de los títulos de inversión en circulación – Bonos, tienen fecha de vencimiento, posterior al 31 de diciembre de 2023.

21. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	2023					
Entidad	**Capital**	**Interés**	**Comisión**	**Total**	**Tasa de interés**	**Fecha Vencimiento**
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2314	133.771.750	794.549	-	134.566.299	1,46%	05-ago-30
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2768	200.657.625	167.662	-	200.825.287	1,80%	21-dic-37
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3392	305.760.942	2.366.187	-	308.127.129	1,71%	15-jul-35
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3596	504.626.626	11.986.853	-	516.613.479	4,65%	15-jul-41
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3842	242.976.169	639.127	1.164.025	244.779.321	5,92%	23-dic-44
Agencia Francesa de Desarrollo-AFD101801K	243.770.349	1.675.109	-	245.445.458	5,89%	20-nov-27
KFW Bankengruppe-KFW 26770	50.960.667	17.801	-	50.978.468	4.25%	29-dic-24
KFW Bankengruppe-KFW 28318 (2)	239.628.011	1.702.746	-	241.330.757	5,44%	15-may-33
KFW Bankengruppe-KFW 28708	63.202.371	3.160	-	63.205.531	1.80%	30-dic-33
KFW Bankengruppe-KFW 30037 (1)	192.566.261	320.705	425.714	193.312.680	1,59%	15-may-36
JPMorgan	495.549.754	22.510.747	-	518.060.501	14,69%	12-sep-25
	$ 2.673.470.525	**$ 42.184.647**	**$ 1.589.739**	**$2.717.244.911**		

	2022					
Entidad	**Capital**	**Interés**	**Comisión**	**Total**	**Tasa de interés**	**Fecha Vencimiento**
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 1967	$ 20.042.500	15.711	-	20.058.211	1,24%	9-dic-23
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2314	192.408.000	1.182.099	-	193.590.099	1,51%	5-ago-30
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 2768	270.573.750	233.642	-	270.807.392	1,85%	21-dic-37
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3392	416.879.831	3.331.178	-	420.211.009	1,76%	15-jul-35
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3596	670.375.336	10.425.447	12.974	680.813.757	1,98%	15-jul-41
Banco Interamericano de Desarrollo-BID 3842	26.415.568	44.812	154.163	26.614.543	5,16%	23-dic-44
Agencia Francesa de Desarrollo-AFD101801K	383.493.195	3.343.354	-	386.836.549	2,56%	20-nov-27
KFW Bankengruppe-KFW 26770	128.272.000	44.807	-	128.316.807	4.25%	29-dic-24
B. Centroamericano I. Económica-BCIE 2142	54.114.750	353.577	-	54.468.327	2,43%	25-nov-23
KFW Bankengruppe-KFW 28318	299.110.160	1.792.487	14.749	300.917.396	4.79%	15-may-33
KFW Bankengruppe-KFW 28708	76.778.468	3.839	-	76.782.307	1.80%	30-dic-33
KFW Bankengruppe-KFW 30037 (1)	-	-	128.717	12.8717	1,59%	15-may-36
JPMorgan (2)	616.060.259	23.267.129	-	639.327.388	12,44%	12-sep-25
	$ 3.154.523.817	**$ 44.038.082**	**$ 310.603**	**$ 3.198.872.502**		

Al 31 de diciembre de 2023, y a la fecha de este informe, la tasa que reemplazó la Libor en operaciones activas y pasivas es la SORF, la cual tiene diferentes metodologías de cálculo. En la actualidad las obligaciones se causan con la tasa SORF según la metodología dada por cada Banca Multilateral.

El aumento en la causación de los créditos se debe a la variación de la TRM.

En relación con las obligaciones financieras con la banca multilateral y otras entidades, existen unas condiciones contractuales, entre las que se encuentran las señaladas a continuación:

Condiciones Financieras AFD

- Su Índice de Solvencia (CAR) deberá permanecer por encima del nivel prescrito en la regulación colombiana aplicable al sector bancario;
- Su índice de Morosidad (NPL) deberá permanecer por debajo de 5% AFD

Condiciones Financieras KFW

- Coeficiente de solvencia del capital ponderado por riesgo (CAR) (No será inferior al 11%)
- Relación de exposición del crédito abierto (No podrá exceder del 10%)
- Relación entre depósitos y préstamos (No excederá del 140%)
- Índice de apalancamiento (No podrá ser inferior al 5%)

Condiciones Financieras KFW ENERGIA

- Razón adecuada de capital ponderada por riesgo (CAR) (No será inferior al 11%)
- Ratio de exposición de crédito abierto (No será inferior al 10%)
- Índice de liquidez (No será inferior al 100%)

Los covenants fueron cumplidos en su totalidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, de acuerdo con cada contrato.

22. Beneficios a Empleados

De acuerdo con la legislación laboral colombiana y con base en las convenciones laborales y pactos colectivos firmados entre Findeter y sus empleados, donde se establecieron beneficios a corto plazo, tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales y cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990; y beneficios a largo plazo, tales como: primas de antigüedad extralegales y beneficios por retiro, tales como: bonificación por retiro y bonificaciones por quinquenios, los cuales son pagaderos por una sola vez al momento del retiro del trabajador.

Derivado de los planes de beneficios al personal, como las bonificaciones por retiro y quinquenios, Findeter está expuesto a una serie de riesgos (de tasa de interés y operacional), los cuales se buscan minimizar a través de la aplicación de las políticas y procedimientos de administración de riesgos, los cuales se detallan más adelante.

El siguiente es el detalle de los saldos de pasivos por beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Beneficios de corto plazo	$12.186.424	10.684.290
Beneficios de largo plazo	2.096.661	1.970.777

	$14.283.085	**12.655.067**

- **Beneficios a Corto Plazo**

El detalle de los beneficios a corto plazo es:

	2023	**2022**
Nómina Por Pagar	$14.320	50.111
Cesantías	2.317.957	1.910.936
Prima legal	216.948	197.093
Prima extralegal	3.790.091	3.267.495
Vacaciones	5.553.513	5.036.789
Intereses de Cesantías	293.595	221.866
	$12.186.424	**10.684.290**

- **Otros Beneficios a Largo Plazo:**

El detalle de los beneficios a largo plazo es:

	2023	**2022**
Bonificación quinquenios	$1.058.596	945.320
Bonificación por pensión	1.038.066	1.025.457
	$2.096.662	**1.970.777**

- **Beneficio de Quinquenio por Antigüedad:**

De acuerdo con lo estipulado en la convención colectiva de Findeter, los empleados tienen derecho a un beneficio extralegal por quinquenios que será pagado en el periodo que se cumpla el tiempo laborado y que corresponderá a lo establecido en la siguiente tabla:

Antigüedad	Días de salario aplicados al beneficio
5 años	15
10 años	20
15 años	25
20 años	30
25 años	35

- **Supuestos Financieros:**

Para la actualización y proyección de los flujos futuros se emplearon las siguientes tasas:

TASA	**2023**	**2022**
Tasa de descuento	17.10%	15.63%
Tasa de inflación (afecta salarios)	3%	3%
Tasa de rotación de empleados (primeros 5 años)	6.76%	6.92%

- **Supuestos Actuariales Bonificación por Pensión**

Findeter emplea para los cálculos de valoración de sus beneficios a empleados, formulación de matemática actuarial para medir contingencias de vida. de esta manera, a partir de una tabla publica de decesos anuales, se establece la probabilidad de sobrevida para una persona con características determinadas de una población, Las tablas construidas con este objetivo para Colombia son las tablas de vida publicadas por la Superintendencia Financiera mediante resolución número 1555 de 2010. Para estas tablas se asume que un individuo, ya sea hombre o mujer, no vivirá más allá de 110 años.

Por otro lado, las probabilidades de permanencia en la entidad (o de rotación) fueron calculadas a partir de la historia de retiros de Findeter a partir de 2010.

- **Otros supuestos que afectan el modelo:**

  Edad de Pensión: La cantidad de años que le faltan a una persona por llegar a la pensión, se calculan suponiendo que, si es hombre, se pensionará a los 62 años y si es mujer a los 57.

- **Análisis de sensibilidad bonificaciones**

  El análisis de sensibilidad del pasivo por beneficios post-empleo de las diferentes variables financieras y actuariales es el siguiente, se afecta por+/- 1% la tasa de descuento aplicada manteniendo las demás variables constantes:

Beneficio	Valor presente sin cambios	+1% tasa de descuento	-1% tasa de descuento
Quinquenios	$ 1.058.596	1.023.011	1.097.610
Pensión	$ 1.038.066	1.007.833	1.071.350

23. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	2021	Recuperaciones	2022	Recuperaciones	2023
Reserva Técnica FNG	24.652.691	(3.681.453)	20.971.238	(8.088.792)	12.882.446
Reserva Bonos de Agua	14.694.128	(3.743.019)	10.951.109	(1.953.063)	8.998.046
	39.346.819	**(7.424.472)**	**31.922.347**	**(10.041.855)**	**21.880.492**

Las garantías financieras presentaron una disminución de $10.041.855, dado a que no se conoce la fecha exacta para el pago por siniestros de estas garantías, la variación corresponde a los siguientes movimientos:

- El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de $8.088.792, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas en el Fondo.

- El registro de la garantía sobre los bonos de agua, que ampara el posible siniestro de los créditos otorgados por los intermediarios financieros a las entidades territoriales acreedoras, generó una recuperación por $1.953.063, de acuerdo con el análisis de la posible siniestralidad, ajustando la curva de riesgo de los bonos.

La garantía otorgada tiene vencimiento en julio de 2028.

24. Provisiones

El siguiente es el movimiento de provisiones por procesos legales, multas, sanciones e indemnizaciones:

Saldo al 31 de diciembre de 2021	**2.133.068**
Provisiones nuevas	279.085
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**2.412.153**
Recuperaciones Litigios (1)	2.412.153
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**-**

(1) Al cierre del periodo existen 166 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. Durante 2023 se recuperó la provisión del proceso provisionado en 2022 por $2.412.153.

25. Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar y otros pasivos:

	2023	2022
Proveedores y servicios (1)	$6.028.410	4.578.776
Honorarios por pagar	2.336.571	1.823.710
Cuentas por pagar Prei-nversión (2)	4.935.002	5.495.147
Ingresos Anticipados	26.919	26.918
Otras cuentas por pagar	3.806.314	2.698.573
Impuesto de industria y comercio por pagar (3)	6.133.164	4.764.732
Retención en la fuente por pagar	8.316.041	7.749.586
Impuesto a las ventas por pagar	3.568.705	1.381.739
	$35.151.126	**28.519.181**

(1) El incremento del rubro de proveedores y servicios corresponde principalmente a las pólizas de responsabilidad civil que quedaron pendiente de giro y los servicios facturados a Findeter y que no alcanzaron a ser girados al cierre de la vigencia.

(2) Las cuentas por pagar de Pre-inversión corresponden a los saldos de las contrapartidas entregadas al Fondo, por parte de las entidades que se encuentran en desarrollo de proyectos manejados en dicho fondo.

(3) El incremento del saldo al cierre del periodo de estas cuentas, Impuestos de industria y comercio por pagar, se originó principalmente por el incremento de los ingresos por intereses de cartera.

26. Patrimonio de los Accionistas

26.1 Capital Emitido

Las acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación de Findeter tienen un valor nominal de cien mil pesos ($100.000) por cada una, se encuentran representadas de la siguiente manera:

	2023	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
Remanentes capitalización	2.392	1.037
Capital Emitido	**$ 1.222.387.592**	**1.154.222.237**

El movimiento de las acciones suscritas y pagadas se detalla a continuación:

	Saldo Inicial	Capitalización	Saldo final
Número de Acciones	11.542.212	681.640	12.223.852

Durante la Asamblea General de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2023, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de $78.165.354. El trámite legal surtió efectos en el mes de junio de 2023; así mismo en la Asamblea General de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2022, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de $69.550.390. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

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

26.2 Reservas

La composición de las reservas es la siguiente:

	2023	2022
Legal	$88.758.931	80.139.945
Estatutarias y ocasionales - Otras	32.369.872	22.964.355
	$121.128.803	**103.104.300**

26.3 Reserva Legal

De acuerdo con disposiciones legales, todo establecimiento de crédito debe constituir una reserva legal, apropiando el diez punto cero por ciento (10.0%) de las utilidades líquidas de cada ejercicio hasta llegar a los cincuenta puntos cero por ciento (50.0%) del capital suscrito. La reserva podrá ser reducida a menos del cincuenta punto cero por ciento (50.0%) del capital suscrito, cuando tenga por objeto cubrir pérdidas en exceso de utilidades no repartidas. La reserva legal no podrá destinarse al pago de dividendos ni a cubrir gastos o pérdidas durante el tiempo en que Findeter tenga utilidades no repartidas.

26.4 Reservas Estatutarias y Ocasionales

Registra los valores que por mandato expreso de la asamblea general de accionistas se han apropiado de las utilidades líquidas de ejercicios anteriores obtenidas por Findeter, con el objeto de cumplir disposiciones legales, estatutarias o para fines específicos. En la Asamblea General de Accionistas de Findeter celebrada el 30 de marzo del 2023, según acta No. 064, se ordenó:

1. Capitalización de las Reservas Ocasionales utilizadas en el año 2022.	594.483
2. Constitución de Reserva Ocasional- Fondo para la Inclusión Financiera	10.000.000
3. Capitalización de los Excedentes del 2022	67.570.871
4. Reasignación de Reservas Ocasionales Tasa Compensada Educación	(2.192.068)
5. Reasignación de Reservas Ocasionales Tasa Compensada Línea de Ajuste Saneamiento Fiscal	(5.103.235)
6. Reasignación de Reservas Ocasionales Preinversión	(14.000.000)
7. Asignación de Reserva Ocasional Fondo Transformando Regiones	21.295.303

Para el año 2022, en la Asamblea General de Accionistas de Findeter, celebrada el 30 de marzo del 2022, según Acta No. 064, no se ordenó la constitución de reservas ocasionales.

"Las pérdidas se enjugarán con las reservas que hayan sido destinadas especialmente para ese propósito y, en su defecto, con la reserva legal. Las reservas cuya finalidad fuere la de absorber determinadas pérdidas no se podrán emplear para cubrir otras distintas, salvo que así lo decida la asamblea. "Si la reserva legal fuere insuficiente para enjugar el déficit de capital, se aplicarán a este fin los beneficios sociales de los ejercicios siguientes". (Artículo 456 C. de Co.).

Las reservas por tasas compensadas son recursos asignados por la Asamblea General de Accionistas de Findeter, para cubrir el déficit en el otorgamiento de líneas de crédito con tasa blandas que beneficien al desarrollo de entidades territoriales de Colombia. Estas reservas constituidas, se cancelan anualmente vía capitalización, en la misma proporción del registro en la cuenta del gasto de tasas compensadas en el mismo periodo.

26.5 Reservas Ocasionales Disponibles

Giros realizados de:	**2023**	**2022**
Asistencia técnica Pre-inversión	$14.594.483	44.905
Tasa compensada saneamiento fiscal	5.103.235	44.493
Tasa compensada educación fiscal	2.192.068	-
Recursos disponibles por:		
utilidades años anteriores 2003	34.116	34.117
Asistencia técnica	634.936	634.936
Promoción Proyectos de educación	-	2.192.068
Incentivo de proyectos eficientes y eficaces línea tasa compensada	-	5.103.234
Utilidades Pre-inversión 2019	405.518	15.000.000
Fondo para la inclusión financiera	10.000.000	-
Fondo transformando regiones	21.295.303	-
Total de recursos disponibles comprometidos	**32.369.873**	**22.964.355**
Saldo Reservas Ocasionales	**32.369.873**	**22.964.355**

26.6 Otros Resultados Integrales y Resultados Adopción por Primera Vez

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, $52.326.399 y $40.127.501, presentando una variación por $12.098.898, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por $15.041.242, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por ($4.958.470), además del efecto de la revaluación de activos inmuebles (edificios y terrenos) por $2.016.126.

27. Ingresos y Gastos Operacionales

Los siguientes son los ingresos y gastos operacionales:

Intereses cartera de créditos	**2023**	**2022**
Recursos ordinarios redescuento	$1.438.264.029	920.005.049
Crédito directo	392.228.638	152.128.126
Moratorios créditos directos	46.267	10.975
Empleados vivienda	845.654	697.185
Exempleados vivienda	514.485	465.766
Consumo	226.656	155.707
	$1.832.125.729	**1.073.462.808**

Los intereses de la cartera de créditos en Findeter presentaron un incremento de $758.662.921, generado principalmente por la variación del saldo de la cartera comercial en $1.118.999.600.

	2023	**2022**
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto (*)		
Depósitos a la vista	$ 150.593.493	$ 77.514.829
Utilidad valoración Inversiones Negociables	98.573.733	57.534.347
Utilidad Fondos de Capital Privado	9.683.785	10.399.706
Utilidad en venta de Inversiones	424.522	26.890
Dividendos	1.529.556	179
Pérdida Valoración Inversiones Negociables	(43.140.003)	(42.998.972)
Pérdida Fondos de Capital Privado	(6.734.839)	(1.492.321)
Pérdida en venta de Inversiones	(115.796)	(400.159)
	$210.814.451	**$100.584.499**

(*) El incremento en la utilidad por valoración de las inversiones, se presentó debido a alta valorización de los títulos de deuda pública, instrumentos de patrimonio y demás títulos del portafolio, con tasas de interés que superaron el 15.471%).

	2023	**2022**
Neto Valoración Inversiones Costo Amortizado		
Utilidad valoración Inversiones a Costo	$ 13.284.029	7.508.059
Pérdida valoración Inversiones a Costo	-	(590)
	$13.284.029	**$7.507.469**

Gastos por intereses obligaciones financieras	**2023**	**2022**
Intereses BID 1967/OC-CO	$138.262	372.374
Intereses BID 2314	2.108.507	2.803.998
Intereses BID 2768	4.023.883	4.843.256
Intereses BID 3392	5.469.068	7.461.360
Intereses BID 3596	25.172.705	14.741.553
Intereses BID 3842	6.001.543	44.812
Intereses AFD 1018 01 K	17.669.733	16.588.282
KFW 26770	3.948.284	6.862.688
BCIE 2142	1.828.085	3.218.239
KFW 28318	13.415.516	4.273.978
KFW 28708	1.136.099	1.255.580
KFW 30037	611.337	-
JP Morgan	86.740.152	23.267.129
	$ 168.263.174	**$ 85.733.249**

28. Ingresos y Gastos por Comisiones, Honorarios y Otros Servicios

	2023	**2022**
Ingresos comisiones y otros servicios		
Ingresos Asistencia técnica (1)	64.050.706	67.397.353
Ingreso bonos de agua	1.891.590	2.659.876
Comisión FNG	458.281	373.277
Comisiones cartera (2)	2.485.558	1.906.704
Insfopal	5.275	8.608
	$ 68.891.410	**$ 72.345.818**

	2023	**2022**
Gastos comisiones y otros (3)		
Servicio deuda y negocios fiduciarios	$ 2.722.248	$ 1.212.862
Servicios bancarios	66.330	83.617
Otros (Contragarantía BID- FNG)	13.193.527	10.840.405
	15.982.105	**12.136.884**
	$ 52.909.305	**$ 60.208.934**

(1) El siguiente es el detalle de la composición de los ingresos por asistencia técnica a 31 de diciembre:

	2023	**2022**
Vivienda- Desarrollo territorial	$ 10.124.531	$ 20.989.337
Aguas - Medio ambiente	12.584.467	10.078.441
Infraestructura	32.505.256	32.083.748
Transporte y Movilidad	9.022.329	-
Consultoría	568.162	2.000.142
Banca de Inversión	(754.039)	2.245.685
	$ 64.050.706	**$ 67.397.353**

Los ingresos de asistencia técnica presentaron una disminución de ($3.346.646), como producto de los menores valores de causación de los contratos: gerencia de vivienda ($10.864.805), gerencia de banca de inversión ($2.999.725), el aumento del ingreso de las gerencias de infraestructura $421.508, gerencia de agua $2.506.026, la nueva gerencia de Transporte y movilidad $9.022.329 y otros por $568.162.

(2) El ingreso comisiones de cartera presento un incremento de ($578.854). los cuales corresponden, al cobro de comisiones de disponibilidad enmarcadas en los contratos de empréstito, las cuales son liquidadas sobre el saldo de los créditos aprobados y no desembolsados.

(3) El gasto por comisiones de compromiso de créditos, presento un incremento por $3.845.221, derivado de los créditos de banca multilateral en el año 2023, tales como los créditos BID -2314-2768-3392-3596,3842, además de los créditos KFW 28318 y 30037.

29. Otros Ingresos

Los siguientes son el detalle de los otros ingresos:

	2023	2022
Arrendamientos	$189.187	$64.807
Recuperaciones Provisión cuentas por pagar	1.253.317	1.507.644
Ingreso beneficio tasa interés cartera empleados (1)	7.716.496	4.057.258
Recuperaciones Reservas (2)	10.041.855	7.424.472
Reintegro incapacidades (3)	-	143.429
Recuperación litigios	2.412.153	-
Otras recuperaciones	853.252	1.237.065
	$22.466.260	**$14.434.675**

(1) El ingreso por beneficio de tasa de interés de cartera corresponde al reconocimiento del diferencial de tasa interés otorgado a los empleados por beneficio convencional, y que se reconoce de acuerdo con lo requerido por la NIC 19, beneficio a empleados, el cual presentó un aumento de $3.659.238, por el incremento del desembolso de cartera de crédito a los empleados.

(2) Las recuperaciones de las reservas técnicas de Fondo nacional de garantías y los créditos ET Bonos de agua, presento un incremento de ($2.617.383), generado principalmente por el análisis de la posible siniestralidad de los créditos ET aguas ajustando la curva de siniestros.

(3) Durante la vigencia 2023 se modificó el procedimiento para el recobro de incapacidades que reintegran las entidades promotoras de salud, registrándose como una cuenta por cobrar, lo cual conlleva a que no se afecte el ingreso ni el gasto la entidad

30. Otros Gastos

Los siguientes son el detalle de los otros gastos:

	2023	2022
Predial, registro y anotación, IVA y GMF	$30.255.567	20.671.425
Impuesto de industria y comercio (1)	32.375.920	19.453.348
Gastos legales	305.089	4.344
Honorarios (2)	10.169.243	12.158.208
Sanciones, demandas y litigios	19.731	1.788
Arrendamientos (3)	9.266.592	7.875.071
Contribuciones y afiliaciones	7.283.837	6.201.523
Seguros (4)	5.350.694	3.691.374
Mantenimiento y reparaciones	5.131.111	5.422.194
Instalaciones eléctricas	42.851	40.425
Depreciación	600.098	523.146
Depreciación Derecho de uso	804.599	1.305.063
Amortizaciones	1.870.731	1.607.420
Servicios de aseo y vigilancia	1.267.200	1.052.397
Servicios temporales (5)	-	982.283
Publicidad y propaganda	281.476	646.399
Servicios públicos	1.016.131	885.699
Gastos de viaje	3.046.203	3.848.241
Transporte	747.680	792.080
Útiles y papelería	124.387	136.172
Promoción y divulgación	834.464	1.120.873
Gasto utilidades a programas	889.547	594.483
Otros menores	1.304.187	2.519.755
Beneficios a empleados (5)	136.458.324	111.072.854
Beneficios empleados- tasa cartera	5.726.309	4.057.258
Perdida por siniestros	1.891.113	2.548.562
	$257.063.084	**209.212.385**

(1) Impuesto de industria y comercio por **$12.922.572 (**originado principalmente por el incremento de la base del ingreso gravado en 2023.

(2) Honorarios profesionales y asesorías en **($1.988.965)** (variación en los pagos de profesionales y asesorías).

(3) Arrendamientos en **$1.391.520** (Incremento en arrendamientos en equipos de cómputo y en locales y oficinas para el año 2023)

(4) Seguros en **$1.659.321** (Incremento en la amortización de seguros de Responsabilidad con respecto al año anterior).

(5) Los gastos por beneficios a empleados y servicios temporales presentaron un incremento neto por **$24.403.188**, (Aumento salarial de 2023 de 16%, además del efecto prestacional y convencional de las nuevas incorporaciones del personal de planta).

31. Compromisos y Contingencias

Las cuentas contingentes incluyen:

	2023	2022
Pignoración créditos BID (1)	$62.172.081	69.720.571
Por litigios (pretensiones) (2)	21.807.158	96.538.507
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.122.304.460	1.290.965.590
Intereses créditos suspendidos (4)	1.315.212	1.038.004
	$ 1.207.598.911	**$ 1.458.262.672**

(1) Pignoración créditos BID

Findeter suscribió los Contratos de Préstamos con el BID, crédito 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-dic-23	Valor a cubrir COP 31-dic-23	Cubrimiento 120%
62.172.081	50,919,799	122,10%

Saldo cuenta CUD 31-dic-22	Valor a cubrir COP 31-dic-22	Cubrimiento 120%
69.720.571	57.949.501	120,31%

(2) Corresponde a las pretensiones 165 procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 31 de diciembre de 2023, entre los que existen, procesos laborales y administrativos, y cuya evaluación de pérdida es considerada de riesgo medio y bajo, la cual se revela con el valor de las pretensiones indexadas de los demandantes, lo que sustenta realmente la posible contingencia.

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

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

Entidad bancaria	2023	2022
Bancolombia S.A.	-	142.000.000
Crédito Directo	1.122.304.460	1.148.965.590
	$1.122.304.460	**1.290.965.590**

(4) Intereses Suspendidos

Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a exfuncionarios 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 diciembre de 2023 existen 19 (18 en 2022) créditos generando estos intereses, de los cuales 10 son en la modalidad de vivienda (9 en 2022), 6 de consumo (7 en 2022) y 3 de crédito comercial (2 en 2022).

Findeter dentro del análisis de las implicaciones del Decreto 492 de 2020 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se da instrucciones a Findeter, para efectuar aportes de capital por valor de $100.000.000 para el Fondo Nacional de Garantías, con el fin de fortalecer el proceso de otorgamiento de garantías crediticias, se sigue adelantando el proceso de entendimiento, para lo cual se hizo extensiva una solicitud al Ministerio de Hacienda y Crédito Público con el fin de determinar, el reconocimiento que debemos efectuar al momento de realizar este desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la administración no ha obtenido respuesta por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

De acuerdo con el Decreto 1962 de 2023 por el cual se homogenizan las disposiciones que regulan la gobernanza y los regímenes de las entidades públicas de servicios financieros, en su Título II artículo 10, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter actuara como accionista de la Empresa Promotora de Desarrollo Territorial S.A., con un número de acciones de 5.068.623.

A la fecha del presente informe se está en espera del decreto reglamentario, para cumplir con las instrucciones previstas en decreto 1962 de 2023.

32. Cuentas de Orden

Las cuentas de orden permiten el registro de operaciones y otras situaciones que no corresponden en todos los casos a las cuentas activas ni pasivas, pero cuya información es importante para la administración, esta revelación, se incluye dando cumplimiento a los requisitos establecidos en la Resolución 193 de 2020, expedida por la Contaduría General de la Nación. Dichas cuentas incluyen entre otras: bienes y valores entregados en custodia y en garantía, créditos a favor no utilizados, activos castigados, créditos a favor no utilizados, propiedad y equipo totalmente depreciado, valor fiscal de los activos, bienes y valores recibidos en custodia y en garantía admisible, Recursos recibidos en Administración de manera directa o mediante patrimonios autónomos separados, etc. Los cuales registran los siguientes saldos:

	2023	**2022**
Deudoras:		
Valores entregados en custodia	12.275.199.777	11.147.632.719
Activos castigados	2.792.761	2.792.761
Créditos a favor no utilizados	462.375.598	1.137.866.107
Otros activos	-	201.330.737
Costo Fiscal activos fijos	37.729.184	29.254.328
Depreciación Fiscal activos fijos	(24.869.953)	(24.128.847)
Costo Fiscal programa software	21.138.251	17.864.753
Amortización programas software	(14.800.071)	(13.237.706)
Inversiones negociables en títulos de deuda	-	239.189.067
Inversiones para mantener hasta el vencimiento	-	224.828.273
Liquidación de convenios utilidades	819.829	819.829
	$ 12.760.385.376	**$12.964.212.021**

	2023	2022
Acreedoras:		
Bienes y valores recibidos en custodia	4.641.550	4.641.550
Bienes y valores recibidos en garantía	13.733.707.050	11.959.198.869
Rendimiento en inversiones	50.900.158	30.085.588
Calificación créditos de vivienda	89.882.256	68.815.218
Calificación créditos de consumo	7.360.449	6.110.695
Calificación cartera garantía. admisible	12.322.687.426	11.152.245.957
Recursos recibidos en administración (1)	2.933.280.640	1.557.338.937
otras cuentas de orden	61.077.847	59.124.784
	$ 29.203.537.376	**$ 24.837.561.598**

(1) Findeter registra en esta cuenta de orden, el saldo de los activos que registran al cierre del periodo, los estados financieros de los vehículos financieros creados por Findeter en atención a los dispuesto en los convenios interadministrativos de asistencia técnica que firma la entidad.

En el marco de la administración, Findeter dio cumplimiento ante la Contraloría General de la República con el reporte de las obras Inconclusas de acuerdo con lo estipulado en los requerimientos normativos, y sobre el cual se reportó el contrato CA 0013-2015: *"Aunar esfuerzos entre las partes para construir la nueva sede del Museo de Arte Moderno de Barranquilla (MAMBQ), que hace parte del Parque Cultural del Caribe, con base en los planos de construcción, especificaciones técnicas y presupuesto previamente aprobados por FINDETER*"

Sin embargo, es importante indicar que las obligaciones a cargo de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. Findeter, derivadas del contrato interadministrativo suscrito con el Ministerio de Cultura y los convenios con la Corporación, fueron cumplidas en su totalidad por nuestra entidad; es importante indicar que se ha expuesto tanto a la Contraloría General de la República como en las distintas instancias judiciales que las obras faltantes para la terminación de la obra corresponden a la Corporación con un aporte en obras; en cuanto a los procesos judiciales (declarativo por incumplimiento del convenio y un ejecutivo, ambos contra la corporación), fueron iniciados por Findeter y se encuentran en curso buscando con los mismos el cumplimiento de las obligaciones de la Corporación, en cuanto a la acción popular promovida por la Procuraduría General de la Nación, en la cual se encuentran vinculadas distintas entidades, tales como Findeter, la Corporación y el Distrito de Barranquilla, se ha manifestado por parte de Findeter el cumplimiento de sus obligaciones e indicado que la falta de terminación de las obras corresponde al aporte en obras a cargo de la Corporación; de acuerdo con todo lo anterior, consideramos que de las acciones judiciales mencionadas no se generará una decisión que determine algún incumplimiento de Findeter y una condena económica.

33. Partes Relacionadas

De acuerdo con la NIC24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considero miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa. Dentro de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con Findeter, entidades que son miembros del mismo grupo (controladora y subsidiaria), asociadas o negocios conjuntos de la entidad o de entidades del grupo, planes de beneficio post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada.
Se consideran partes relacionadas:

1) Un vinculado económico: es una persona o entidad que está relacionada con alguna entidad a través de transacciones como transferencias de recursos, servicios u obligaciones, con independencia de que se cargue o no un precio.

2) Los Accionistas que individualmente posean más del 10% del capital social de Findeter (Grupo Bicentenario).

3) Personal clave de la gerencia: Son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad directa o indirectamente, incluyendo cualquier director o administrador (sea o no ejecutivo) de Findeter, Incluye al Presidente, Vicepresidentes y miembros de Junta Directiva.

Operaciones con partes relacionadas:

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

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

Entre Findeter y sus partes relacionadas se presentan:

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

	2023	2022
Honorarios de Junta Directiva	$1.103.083	969.699

2. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Findeter registra saldos de la cartera de créditos y remuneración con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	2023	2022
Cartera de Créditos	$4.795.265	5.704.487
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	12.207.127	11.962.242

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

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

   Por lo antes mencionado, con corte al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario, identificando su clase:

SALDOS AL 31 de DIEMBRE de 2023							
Concepto/Entidad	**Banco Agrario**	**Financiera de Desarrollo Nacional**	**Fondo Nacional del Ahorro**	**Fondo Nacional de Garantías**	**Positiva**	**Fiduciaria La Previsora**	**Total**
Bancos	-	-	-	9.514.818	-	170.848	9.685.666
Inversiones	-	-	-	151.813.518	-	20.340.040	172.153.558
Cartera	16.688.753	236.041.302	-	-	-	-	252.730.056
Cuentas Por Cobrar	199.741	7.069.778	-	1.318.328	-	-	8.587.847
Cuentas Por Pagar	-	-	-	1.563.659	-	503.559	2.067.218
Ingresos	2.436.537	43.395.274	-	44.281.144	-	528.584	3.850.991
Gastos	-	-	-	19.116.955	1.353.669	50.654	20.521.278

SALDOS AL 31 de DIEMBRE de 2023							
Concepto/Entidad	**Banco Agrario**	**Financiera de Desarrollo Nacional**	**Fondo Nacional del Ahorro**	**Fondo Nacional de Garantías**	**Positiva**	**Fiduciaria La Previsora**	**Total**
Bancos	-	-	-	1.360.163	-	155.500	1.515.663
Inversiones	-	-	-	139.216.710	-	18.990.597	158.207.307
Cartera	23.557.912	370.996.541	-	-	-	-	394.554.453
Cuentas Por Cobrar	484.627	9.999.792	-	25.032	-	1.059.049	11.568.500
Cuentas Por Pagar	-	-	-	503.419	-	508.912	1.012.331
Ingresos	2.287.486	37.447.374	-	25.467.249	2.611	4.590.917	69.795.637
Gastos	-	-	-	21.051.745	1.138.894	75.370	22.266.009

34. Administración del riesgo

34.1 Proceso Gestión de Riesgos

Findeter, en el curso ordinario de sus negocios se expone a diferentes riesgos financieros y no financieros, la gestión del riesgo se considera como uno de los ejes principales de la administración y como un proceso estratégico.

Como premisa fundamental la gestión de los riesgos es transversal a Findeter y su gestión parte desde la Junta Directiva y la Alta Dirección.

La Entidad conforme a lo definido en el Capítulo XXXI de la Circular Externa Básica Contable y Financiera 100 de 1995 establece el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), a través de este se administran los diferentes riesgos, acorde con el apetito y perfil de riesgos definidos por la normatividad interna y externa, en dicho sentido, en el SIAR se gestionan los riesgos de Crédito, Mercado, Liquidez, Operacional, Seguridad de la Información y Ciberseguridad, Ambientales y Sociales, Protección de Datos Personales, Fraude y Corrupción y Continuidad del Negocio, así mismo, se administran a través del SARLAFT los riesgos de Lavado de Activos, Financiación al Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Cada uno de estos riesgos cuenta con modelos, metodologías, políticas y límites y Marco de Apetito al Riesgo definidos en línea con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Todos estos componentes son aprobados por la Junta Directiva de la Financiera y enfocados a la toma de sus decisiones estratégicas.

Para el año 2023 el SIAR no presentó problemas en su gestión y mantuvo dentro de su Marco para el Apetito de Riesgos - MAR, el cual es monitoreado por la administración y la Junta Directiva.

Junta Directiva

La Junta Directiva de la Financiera es responsable de adoptar, entre otras, las siguientes decisiones relativas a la adecuada organización del sistema integral de administración de riesgos:

- Aprobar el plan de negocio de la entidad y verificar su cumplimiento.
- Aprobar y verificar el cumplimiento del MAR, las políticas del SIAR, los límites generales de exposición y concentración, la estructura de gobierno de riesgos, las estrategias para gestionar: (i) los riesgos, (ii) el capital, (iii) la liquidez y (iv) los conflictos de interés y su revelación; así como sus actualizaciones. Para lo anterior debe verificar que sean acordes con el perfil y apetito de riesgo, el plan de negocio, la naturaleza, el tamaño, la complejidad y diversidad de las actividades que desarrolle la entidad, y los entornos económicos y los mercados en donde esta opera.
- Aprobar: (i) los lineamientos de los informes internos que se le presenten en relación con la gestión integral de los riesgos y (ii) el plan de contingencia de liquidez; así como sus actualizaciones.
- Aprobar las medidas a implementar y realizar seguimiento a su aplicación y efectividad, cuando se presenten: (i) incrementos en la exposición a los riesgos que resulten en sobrepasos en los umbrales y/o límites regulatorios y/o internos definidos por la entidad o incumplimientos en el MAR, (ii) debilidades en el SIAR para realizar una gestión integral de los riesgos acorde con las economías y mercado en donde opera la entidad, su nivel de capital y liquidez, el marco regulatorio, el plan de negocio y el perfil y apetito de riesgo de la entidad y (iii) las acciones correctivas y de mejora, una vez se hayan superado las instancias previas en la estructura de gobierno.
- Conocer los resultados de las pruebas de estrés y aprobar las medidas o planes a implementar para mitigar los riesgos con base en sus resultados.
- Monitorear, por lo menos una vez al año, la efectividad e idoneidad del SIAR para realizar una adecuada gestión de los riesgos y su concordancia con el plan de negocio y con las economías y mercados en donde opera la entidad, así como aprobar las acciones de mejora.
- Aprobar de forma previa la reclasificación de una posición en el libro de tesorería o en el libro bancario, como resultado de una estrategia de cobertura identificada. La reclasificación sólo regirá a partir de los 30 días hábiles siguientes a su adopción. Lo anterior no supone ni permite la reclasificación de inversiones para efectos de valoración y contabilización, cuyas reglas se encuentran consignadas en el Capítulo de valoración de inversiones de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF). En todo caso, las estrategias de cobertura a implementar deberán cumplir los criterios definidos en el Capítulo XVIII de la CBCF.
- Aprobar las políticas asociadas al ciclo del crédito, así como los reglamentos para las diferentes operaciones de Crédito (Redescuento, Crédito Directo, Empleados y Exempleados).
- Recibir y evaluar los informes presentados por la Unidad de seguridad de la información y la ciberseguridad de acuerdo con los términos establecidos en el numeral 3.2.3 del Capítulo V, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica (C.E. 029 de 2014).
- Las demás que le sean asignadas por la normatividad interna y/o externa aplicable.

En relación con recursos:

- Designar los miembros que hacen parte del comité de riesgos, aprobar su reglamento y definir sus funciones.
- Aprobar, por lo menos una vez al año, la política de capacitación del personal que hace parte de la estructura del gobierno para la administración integral de riesgos de la entidad, así como los lineamientos en materia de ética o conducta y de control interno relacionados con el SIAR.

Comités asociados a la gestión del riesgo

i. Comité de Riesgos y GAP

Objetivo General: Apoyar a la Junta Directiva y a la presidencia de la entidad en la definición, seguimiento, control, implementación de políticas y procedimientos de la gestión integral de riesgos.

Principales Funciones:

- Realizar seguimiento al perfil y apetito de riesgo de la entidad, así como evaluar su coherencia con el plan de negocio, los niveles de capital y liquidez, e informar a la JD sobre los principales resultados y emitir las correspondientes recomendaciones, cuando resulte necesario.
- Asesorar a la JD sobre las operaciones, eventos o actividades, incluida la incursión en nuevos mercados.
- Revisar las políticas del SIAR al menos una vez al año y proponer a la Junta Directiva para su respectiva aprobación los ajustes correspondientes.
- Evaluar la idoneidad del plan de continuidad del negocio y los planes de contingencia.
- Informar a la Junta Directiva su análisis del resultado de los reportes mensuales recibidos de la Vicepresidencia de Riesgos y el Oficial de Cumplimiento.
- Brindar asesoría y apoyo al Oficial de Cumplimiento.
- Evaluar y propender para que se adelantan las acciones para el tratamiento de los principales eventos de riesgos e incidentes de seguridad y ciberseguridad de la información que se presenten en la entidad.

ii. Comité de Gestión del Riesgo de Crédito

Objetivo General: Este Comité tiene como objetivo analizar, validar y mantener un control interdisciplinario de todos los temas relacionados con la gestión del riesgo de crédito. El Comité de gestión del Riesgo de Crédito se realizará con una periodicidad mínima mensual.

Principales Funciones:

- Realizar seguimiento a los indicadores de alerta temprana.
- Definir las entidades que deben ser auditadas conforme a los análisis cuantitativos y cualitativos.
- Analizar el nivel de provisiones.
- Analizar las conciliaciones periódicas entre la cartera registrada por FINDETER y la registrada por los Intermediarios.
- Analizar la concentración de la cartera.

- Realizar recomendaciones al Comité de Riesgos.
- Analizar las variaciones de los Valores Máximos de Exposición propuestos.
- Definir los puntos cualitativos a evaluar de cada intermediario.
- Analizar los resultados de las auditorías a las operaciones de Redescuento y evaluar las acciones pertinentes en los casos que aplique.
- Otras que el vicepresidente de Riesgos, y/o el Comité de Riesgos y GAP consideren.

34.1.1 Sistema Integral de Administración de Riesgos – SIAR

En cumplimiento de las disposiciones de la Circular Externa 018 del 2021, Findeter implementa el Capítulo XXXI Sistema Integral de Administración de Riesgos SIAR. A continuación, se presenta el detalle de cada una de las gestiones que componen el sistema:

34.1.2 Gestión del Riesgo de crédito

A continuación, se describen los aspectos cualitativos relevantes en materia de Riesgo de Crédito, como, por ejemplo, en que operaciones se produce, tipos de políticas aprobadas, procedimientos, generalidad de las metodologías de medición etc.

Operaciones sobre las cuales se tiene exposición al riesgo de crédito

Cartera – Redescuento:

Se origina en las operaciones de crédito que intermedian los establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera y en operaciones que se originaron en los Institutos de Fomento Regional – en adelante INFIS. Igualmente, con la creación de la Línea de Vivienda de Interés Social VIS, se autorizaron otros intermediarios como son: Cajas de Compensación Familiar vigilados por la Superintendencia de Subsidio Familiar, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Fondos de empleados vigilados por la Superintendencia de Economía Solidaria.

Es importante, aclarar que la cartera asociada Fondos de Empleados y Cajas de Compensación familiar, es una cartera que se encuentra exclusivamente en recuperación; y por lo tanto no se registraron nuevas operaciones con estas entidades.

Las metodologías implementadas para evaluar, calificar y controlar periódicamente los diferentes tipos de intermediarios se fundamentan en:

- Análisis financiero y probabilidad de deterioro: Evaluación matemática y estadística de los estados financieros de los intermediarios.
- Aspectos cualitativos y auditorias in situ: El objetivo de esta componente es realizar un análisis cualitativo a una serie de información enviada por el intermediario, con la cual se pretende profundizar en el conocimiento del cliente sobre su modelo de negocio y estrategia, marco de gobierno corporativo, entre otros.

Todos los Valores Máximos de Exposición son aprobados exclusivamente por la Junta Directiva de Findeter.

Cartera – Crédito Directo

Findeter, en virtud de las autorizaciones dadas por el Gobierno Nacional, coloca crédito directo a potenciales clientes con el fin de apoyar los territorios:

Crédito Directo a Entidades Territoriales: Se origina en las operaciones de crédito directo y/o créditos sindicados con entidades de derecho internacional público dirigidas a distritos, municipios y/o los departamentos en virtud del decreto 468 del 23 de marzo de 2020.

Crédito Directo a Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios PPSPD vigiladas por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios: Se origina en las operaciones de crédito directo que fueron otorgadas a las personas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, en virtud de los decretos 581 de abril de 2020, 798 y 819 ambos de junio de 2020. Esta línea estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2020, actualmente la cartera con este tipo de entidades se encuentra en proceso de recuperación.

Crédito Directo a Distribuidoras y comercializadoras de Energía Eléctrica: Mediante la expedición de la ley 2299 de 2023, en su artículo 5°, se autoriza a Findeter a otorgar Crédito Directo a Empresas Distribuidoras y Comercializadoras de Energía Eléctrica de naturaleza oficial, mixta y/o privada, que hayan aplicado a la opción tarifaria regulatoria establecida por la comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG.

Crédito Directo PA- Fondos regionales Mediante la expedición de la ley 2279 de 2022 se autoriza a Findeter a otorgar Créditos Directos a Patrimonios Autónomos Fondo Regional que se constituyan y tengan como finalidad el desarrollo y ejecución de proyectos y/o actividades de inversión, contemplados dentro de las líneas de los respectivos planes de desarrollo de los Entes territoriales o que por iniciativa de las entidades del orden nacional sean presentados y declarados de importancia estratégica por las Entidades Territoriales y/o por el Gobierno Nacional. A corte de diciembre de 2023 no se han generado operaciones con este tipo de deudores.

Crédito directo PA – Desarrollo de Proyectos de Inversión en Infraestructura: Mediante la expedición de la ley 2294 de 2023 se autoriza a Findeter a otorgar Créditos Directos a Patrimonios Autónomos que constituya para el desarrollo de proyectos de inversión en Infraestructura en sus sectores elegibles. A corte de diciembre de 2023 no se han generado operaciones con este tipo de deudores.

La gestión de riesgo de crédito de este producto de crédito directo cumple todos los lineamientos establecidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica contable y Financiera 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Para cada una de las etapas de otorgamiento, seguimiento y recuperación, se aplican las diferentes políticas, metodologías, modelos, procedimientos, entre otros, necesarios para mantener unos niveles de riesgo acordes con lo definido por la administración y Junta Directiva.

Durante 2023, Findeter realizó un seguimiento permanente al comportamiento de los diferentes indicadores de cada uno de los intermediarios, ajustando el nivel exposición y el nivel de provisiones conforme los análisis lo indicaban, esto en conformidad con el escenario económico observado en la economía del país durante el año.

A continuación, se detallan las principales cifras acerca de la exposición al riesgo de crédito.

Exposición del capital de la cartera de créditos total:

	2023		2022	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Redescuento	8.805.407.919	71,91%	8.971.705.330	80,79%
Crédito directo	3.342.514.849	27,30%	2.057.206.172	18,53%
Primer piso	857.313	0,01%	868.980	0,01%
Empleados	70.180.257	0,57%	53.312.414	0,48%
Exempleados	26.868.039	0,22%	21.416.597	0,19%
	$ 12.245.828.377	**100,00%**	**$ 11.104.509.493**	**100,00%**

Exposición del total de intereses cartera bruta

	2023		2022	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Redescuento	132.958.225	76,37%	99.575.604	81,18%
Crédito directo	40.913.023	23,50%	22.853.777	18,63%
Primer piso	36.096	0,02%	36.096	0,03%
Empleados	46.073	0,03%	58.802	0,05%
Exempleados	148.336	0,09%	138.100	0,11%
	$ 174.101.753	**100,00%**	**$ 122.662.378**	**100,00%**

En el siguiente cuadro se describe la exposición cartera de redescuento distribuida entre vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia y los no vigilados por esta.

Exposición de la cartera de redescuento:

	2023		2022	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Vigilados	8.805.157.223	99,997%	8.971.055.690	99,99%
No vigilados	250.696	0,00%	649.640	0,01%
	$ 8.805.407.919	**100%**	**$ 8.971.705.330**	**100%**

Exposición del total de intereses cartera de redescuento

	2023		2022	
	Exposición	Participación	Exposición	Participación
Vigilados	132.957.646	100,00%	99.574.102	100,00%
No vigilados	579	0,00%	1.502	0,00%
	$ 132.958.225	**100%**	**$ 99.575.604**	**100%**

Distribución de la cartera de créditos de redescuento por tipo de entidad.

Exposición de capital cartera de redescuento:

	2023		2022	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Bancos	8.409.946.071	95,51%	8.528.556.454	95,06%
Institución oficial especial - IOE	236.041.302	2,68%	370.996.541	4,14%
Compañías de financiamiento	88.922.271	1,01%	6.405.501	0,07%
Institutos de fomento - INFIS	44.192.656	0,50%	57.914.984	0,65%
Cooperativas financieras	26.054.922	0,30%	7.182.210	0,08%
Otros	250.696	0,00%	649.640	0,01%
	$ 8.805.407.919	**100,00%**	**$ 8.971.705.330**	**100,00%**

Exposición del total de intereses cartera redescuento

	2023		2022	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Bancos	124.594.504	93,71%	88.681.567	89,06%
Institución Oficial Especial - IOE	7.069.778	5,32%	9.999.792	10,04%
Compañías de financiamiento	479.716	0,36%	19.460	0,02%
Institutos de fomento - INFIS	611.786	0,46%	837.537	0,84%
Cooperativas financieras	201.861	0,15%	35.745	0,04%
Otros	579	0,00%	1.502	0,00%
	$ 132.958.225	**100,00%**	**$ 99.575.604**	**100,00%**

Dentro de la clasificación de “otros” tenemos las cajas de compensación, las cooperativas de ahorro y crédito y los fondos de empleados.

Los siguientes cuadros describen la exposición cartera de crédito directo distribuida entre Entidades Territoriales y Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios – PPSPD

Exposición de capital cartera de crédito directo:

	2023		2022	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Entidades Territoriales	3.057.716.755	91,48%	1.924.229.889	93,54%
PPSPD (*)	284.798.094	8,52%	132.976.283	6,46%
	$ 3.342.514.849	**100,00%**	**$ 2.057.206.172**	**100,00%**

*(PPSPD) Personas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios

Exposición de intereses cartera de crédito directo:

	2023		2022	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Entidades Territoriales	36.334.706	88,81%	22.853.682	100,00%
PPSPD (1)	4.578.317	11,19%	95	0,00%
	$ 40.913.023	**100,00%**	**$ 22.853.777**	**100,00%**

Distribución de la cartera total por calificación de riesgo:

Exposición del total cartera de créditos

CATEGORÍA	2023		2022	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Categoría A "Riesgo Normal"	12.190.471.084	99,55%	11.073.000.602	99,72%
Categoría B "Riesgo Aceptable"	37.533.284	0,31%	23.570.328	0,21%
Categoría C "Riesgo Apreciable"	4392678,848	0,04%	4502528,749	0,04%
Categoría D "Riesgo Significativo"	10.275.083	0,08%	1.505.117	0,01%
Categoría E "Irrecuperable"	3.156.247	0,03%	1.930.917	0,02%
T	**$ 12.245.828.377**	**100,00%**	**$ 11.104.509.493**	**100,00%**

Exposición del total de intereses cartera de créditos

CATEGORÍA	2023		2022	
	Exposición	**Participación**	**Exposición**	**Participación**
Categoría A "Riesgo Normal"	$ 173.099.011	99,42%	$ 122.019.369	99,48%
Categoría B "Riesgo Aceptable"	580.482	0,33%	487.503	0,40%
Categoría C "Riesgo Apreciable"	135.874	0,08%	99.228	0,08%
Categoría D "Riesgo Significativo"	232.595	0,13%	1.932	0,00%
Categoría E "Irrecuperable"	53.791	0,03%	54.346	0,04%
Total Cartera Bruta	**$ 174.101.753**	**100,00%**	**$ 122.662.378**	**100,00%**

La cartera que se encuentra en categoría E pertenece a primer piso y exempleados, esta cartera se encuentra provisionada al 100%.

34.1.2.1 Gestión de 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, 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 Medición y control del riesgo de mercado

Posiciones del libro de tesorería expuestas al riesgo de tasa:

Posiciones Activas (derechos)	**2023**	**2022**
Inversiones (sin fondos de capital privado, fondos de inversión colectiva y acciones) (1)	427.194.743	342.929.985
Posiciones activas moneda extranjera (derechos)		
Forwards derechos	2.204.138.224	2.561.806.324
posiciones pasivas (obligaciones)		
Forward obligaciones	2.259.187.229	2.510.898.929

iii. A los fondos y acciones les son aplicados otras sensibilidades determinadas por la Superintendencia Financiera.

Posiciones activas y pasivas que determinan el riesgo en tasa de cambio:

	2023	**2022**
Créditos en dólares y euros	-	-
Forward de compra de dólares y euros	2.204.138.225	2.561.806.324
Disponible en dólares y euros	479.043	51.840.013
	$2.204.617.268	**$2.613.646.337**

	2023	2022
Deuda banca multilateral	$2.673.470.525	$3.154.523.816
Otros pasivos y Cuentas por pagar	43.774.386	44.352.930
	$2.717.244.911	**$3.198.876.746**
Diferencia en valor absoluto	512.627.643	585.230.409
VaR Tasa de Cambio	18.391.824	7.609.730

El cálculo del VaR se realiza aplicando el modelo estándar y, de acuerdo con las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Básica Contable y Financiera, se reporta diariamente, esto implica que los valores empleados para estimar el riesgo de mercado son previos al cierre contable, por lo que se pueden presentar diferencias con lo reflejado en balance.

Posiciones expuestas a riesgo accionario y por posiciones en fondos de inversión colectiva y de capital privado:

	2023	2022
Acciones	40.663.870	35.191.992
FICs y FCP	49.711.440	62.097.428

Valor en riesgo por módulo de acuerdo con el modelo de la Superintendencia Financiera de Colombia:

Mes	2023	2022
Tasa de interés	45.360.028	12.427.724
Tasa de cambio	6.803.112	4.657.736
Precio de acciones	5.864.300	5.173.222
Fondos de inversión colectiva	7.298.823	9.128.322
Valor en riesgo	**65.326.264**	**31.387.006**
Patrimonio técnico	1.341.929.290	1.145.340.637
VaR GLOBAL	**4.87%**	**2.74%**

Se destaca el mayor riesgo por tasa de interés, explicado por el aumento en el monto y plazo de las coberturas de acuerdo con las estrategias de FINDETER, así mismo se evidencia una disminución en fondos de inversión colectiva.

Valor en riesgo vs Límite Global:

El valor en riesgo global del libro bancario y de tesorería al 31 de diciembre de 2023 se ubicó en 4,87% por debajo del límite de 8% establecido por la Junta Directiva, comparado con el 2,74% al cierre de 2022 presenta por el incremento en el módulo de tasa de interés y tasa de cambio.

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 el límite del 2%.

El VaR en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 se ubicó en 0,8% por debajo del límite de 2% establecido por la Junta Directiva, comparado con el 0,3% al cierre de 2022 presenta un incremento generado por el descalce de las posiciones activas y pasivas expuestas a este riesgo y el incremento en el PT.

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 $33.771.316.419 a $39.864.714.067, lo que representa un incremento del 18.04% 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 31 de diciembre de 2023 llegaron a USD 574.162.085 y EUR 14.964.931. 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.

En la siguiente tabla, se observa el valor de los forwards constituidos por entidad y la participación por entidad para el cierre del año 2023:

	2023	
ENTIDAD	**Operaciones por entidad USD**	**Participación**
Banco BBVA	71,080,000	12%
Bancolombia	21,400,000	4%
Banco de Bogotá	44,150,000	7%
Banco de occidente	106,207,104	18%
Itaú CorpBanca Colombia	26,201,000	4%
Corficolombiana	10,000,000	2%
Scotiabank Colpatria	99,093,321	17%
Davivienda S.A. Red Bancafé	162,195,590	28%
Banco Popular	48,800,000	8%
	589.127.015	

	2022	
ENTIDAD	**Operaciones por entidad USD**	**Participación**
Bancolombia	76.591.515	14%
Banco de Bogotá	54.100.000	10%
Banco de occidente	84.180.088	16%
Itaú CorpBanca Colombia	26.250.000	5%
Corficolombiana	42.877.619	8%
Scotiabank Colpatria	92.370.000	17%
Davivienda s.a. Red Bancafé	63.000.000	12%
Banco popular	32.000.000	6%
Banco BBVA	63.800.000	12%
	535.169.222	

Las posiciones cambiarias globales con corte al 31 diciembre de 2023 y 2022 presentaron valores de USD -918.437 y USD 4.374.445 respectivamente, localizándose dentro de los límites permitidos del 20% y (5%) con respecto al patrimonio técnico a octubre de 2023, de acuerdo con lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DODM 285 del Banco de la República:

CÁLCULO POSICION CAMBIARIA GLOBAL - VALOR EN DÓLARES (USD)

DERECHOS	**2023**	**2022**
Bancos	125.337	10.777.101
Forward	574.162.084	520.204.291
Créditos USD	0	0
Cuentas por cobrar	0	0
	574.287.421	**530.981.392**

OBLIGACIONES	**VALOR USD**	**VALOR USD**
	575.215.858	**526.606.947**
Posición Cambiaria Global (USD)	-928.437	4.374.445

LÍMITES ESTABLECIDOS

	Miles de USD	**Miles de USD**
Patrimonio Técnico mes de octubre en USD	**315.684**	**242.709**
20%	63.137	48.542
-5%	(15.784)	(12.135)

34.1.2.2 Gestión del riesgo de liquidez. GRL

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).

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:

	2023		2022	
Mes	**IRL 7 DÍAS**	**IRL 30 DÍAS**	**IRL 7 DÍAS**	**IRL 30 DÍAS**
Enero	1,345,110,654.30	1,187,451,727.70	1.006.066.548	812.590.393
Febrero	1,428,692,731.50	1,097,647,031.40	694.490.985	666.442.923
Marzo	1,124,202,616.50	803,557,428.60	792.352.946	631.136.184
Abril	889,752,748.60	749,263,560.40	799.215.267	703.654.450
Mayo	1,254,398,173.10	1,064,185,688.30	598.578.077	561.472.439
Junio	1,020,086,250.10	925,868,145.50	640.884.250	564.612.713
Julio	1,200,194,982.90	963,947,656.00	1.048.301.107	754.330.477
Agosto	1,282,260,925.10	1,311,877,053.60	907.760.938	755.310.617
Septiembre	789,382,352.50	630,871,426.60	1.308.323.093	1.007.363.611
Octubre	1,790,643,306.90	1,570,200,243.50	1.218.135.218	932.771.471
Noviembre	1,797,335,169.20	1,665,359,992.60	1.400.340.875	1.327.533.538
Diciembre	1,434,011,876.00	1,309,236,601.40	1.187.204.069	872.713.037

El modelo interno para el cálculo del riesgo de liquidez se basa en el modelo estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia, ampliado a otras bandas de tiempo. Teniendo en cuenta la naturaleza de las operaciones de FINDETER es importante ver la proyección del flujo de caja a plazos superiores a 30 días.

El indicador de Riesgo de liquidez (IRL) se determinará así:

IRL = ALM - RLN donde:

ALM: Activos líquidos ajustados por liquidez de mercado, riesgo cambiario y encaje requerido.
RLN: Requerimiento de Liquidez Neto estimado para la banda de tiempo.

La composición de los ALM y RLN se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo VI, anexo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

El grado de exposición al riesgo de liquidez, de las posiciones que presentan vencimientos contractuales en fechas preestablecidas, se estima mediante el análisis del descalce de los flujos de efectivo de sus activos, pasivos y posiciones fuera de balance.

Los resultados del modelo interno de riesgo de liquidez se pueden observar a continuación, es importante tener en cuenta que los valores de disponible y de inversiones que conforman los activos líquidos no pueden tener ningún tipo de restricción y además les son aplicados haircut de liquidez de mercado requeridos por la normatividad (Circular Básica Contable y Financiera). Por consiguiente, los activos reconocidos como restringidos no forman parte del cálculo.

Indicador de riesgo de liquidez para diferentes bandas al 31 de diciembre de 2023:

Banda		1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	Efectivo	$ 1,180,908	$ 1,180,908	$ 1,041,969	$ 769,462	$ 522,585	-$ 208,268
	Portafolio	$ 267,268	$ 267,268	$ 267,268	$ 267,268	$ 267,268	ND
Requerimiento		-$ 14,164	-$ 138,939	-$ 272,507	-$ 246,878	-$ 998,120	-$ 3,319,607
IRL		$ 1,434,012	$ 1,309,237	$ 1,036,730	$ 789,852	-$ 208,268	-$ 3,527,875
IRL Relativo		10224%	1042.3%	480.4%	419.9%		

Indicador de riesgo de liquidez para diferentes bandas al 31 de diciembre de 2022:

Banda		1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	Efectivo	$ 1,007,173	$ 1,007,173	$ 660,029	$ 488,224	$ 91,907	-$ 897,623
	Portafolio	$ 212,563	$ 212,563	$ 212,563	$ 212,563	$ 212,563	ND
Requerimiento		-$ 32,549	-$ 347,144	-$ 171,805	-$ 396,317	-$ 1,202,093	-$ 3,091,298
IRL		$ 1,187,187	$ 872,592	$ 700,787	$ 304,470	-$ 897,623	-$ 3,988,921
IRL Relativo		3747%	351.4%	507.9%	176.8%		

Sensibilidad al riesgo de liquidez

Findeter determinó dos escenarios de estrés de liquidez relacionados con el recaudo de Cartera, suponiendo que se presenten incumplimientos que lo reduzcan al 75% y 50% de los flujos contractuales.

2023

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,448,176	$ 1,448,176	$ 1,309,237	$ 960,461	$ 637,157	-$ 575,253
Requerimiento	-$ 14,164	-$ 138,939	-$ 348,776	-$ 323,304	-$ 1,212,410	-$ 3,718,551
IRL	$ 1,434,012	$ 1,309,237	$ 960,461	$ 637,157	-$ 575,253	-$ 4,293,805
IRL Relativo	10224%	1042.3%	375.4%	297.1%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 25% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2023.

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,448,176	$ 1,448,176	$ 1,309,237	$ 884,038	$ 484,155	-$ 942,975
Requerimiento	-$ 14,164	-$ 138,939	-$ 425,198	-$ 399,883	-$ 1,427,130	-$ 4,118,295
IRL	$ 1,434,012	$ 1,309,237	$ 884,038	$ 484,155	-$ 942,975	-$ 5,061,269
IRL Relativo	10224%	1042.3%	307.9%	221.1%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 50% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2023.

2022

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,219,736	$ 1,219,736	$ 812,369	$ 574,480	$ 108,634	-$ 1,301,414
Requerimiento	-$ 41,226	-$ 407,367	-$ 237,890	-$ 465,845	-$ 1,410,048	-$ 3,503,613
IRL	$ 1,178,510	$ 812,369	$ 574,480	$ 108,634	-$ 1,301,414	-$ 4,805,027
IRL Relativo	2959%	299.4%	341.5%	123.3%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 25% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2022.

Banda	1 a 7 días	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días
Disponible	$ 1,219,736	$ 1,219,736	$ 752,026	$ 447,919	-$ 87,594	-$ 1,706,014
Requerimiento	-$ 49,920	-$ 467,711	-$ 304,107	-$ 535,513	-$ 1,618,420	-$ 3,916,755
IRL	$ 1,169,816	$ 752,026	$ 447,919	-$ 87,594	-$ 1,706,014	-$ 5,622,769
IRL Relativo	2443%	260.8%	247.3%	83.6%		

(Cifras en Millones de pesos)

Indicador de riesgo de liquidez estresando los ingresos un 50% para diferentes bandas, al 31 de diciembre de 2022.

Es importante resaltar que durante el 2023 y el 2022 no se presentaron situaciones adversas respecto a la liquidez de Findeter, mostrando la excelente gestión por parte de la administración y permitiendo cumplir con todas las obligaciones contractuales derivadas del giro ordinario del negocio.

34.1.2.3 Gestión Integrada de Riesgos no Financieros.

FINDETER tiene implementada la gestión de riesgos no financieros la cual abarca riesgos Operacionales, SARLAFT, SGSI, Ciberseguridad, Protección de Datos Personales, Continuidad del Negocio, Ambientales, de Proveedores y de Prevención de Fraude y Corrupción; a través del desarrollo de cada una de sus etapas y elementos, brindando información relevante para la toma de decisiones respecto a la gestión de riesgos asociada a la operación de la Entidad y lideradas por la Vicepresidencia de Riesgos.

La identificación de los riesgos se realiza a partir de los procesos, éstos son valorados y controlados con el objeto de obtener el riesgo residual. De la consolidación del riesgo residual se obtiene el perfil de riesgos para la Entidad. Cada una de las etapas de la gestión de los riesgos no financieros cuenta con las respectivas políticas y metodologías que contribuyen a su gestión, estas se encuentran contenidas dentro del Manual SIAR, el cual ha sido debidamente aprobado por la Junta Directiva, y es de conocimiento tanto del Comité de Auditoría como del Comité de Riesgos.

Esta gestión cuenta con los procedimientos necesarios para desarrollar la administración integral del riesgo, los cuales se encuentran contenidos dentro del Sistema Integrado de Gestión. Así mismo, cuenta con el registro de eventos de riesgo operacional e incidentes de seguridad, una herramienta

fundamental en la gestión del riesgo que propicia el fortalecimiento de los procesos al identificar sus fallas y corregirlas, generando de este modo mayor control y eficiencia operativa al reducir los errores, creando de esta forma un marco propicio para el desarrollo de la operación, así como de sus diferentes productos y líneas operativas.

En lo que respecta al registro de eventos para el 2023 la Financiera presentó perdida por riesgo operacional correspondientes a dos eventos de perdida que suman $ 19.730.735, las cuales fueron contabilizadas en la cuenta de multas y sanciones, litigios, indemnizaciones y demandas. De igual forma, se registró recuperación asociada a estos dos eventos de pérdida en la cuenta de recuperaciones diferentes a seguros – riesgo operativo por valor de $19.730.735, por lo cual al cierre de 2023 dichos eventos de perdida fueron recuperados y conciliados en ceros. Adicionalmente, estos dos eventos de perdida cuentan con el respectivo registro de evento, así como los planes de acción correspondientes para su atención.

De acuerdo con los resultados del último monitoreo realizado con corte al 31 de diciembre de 2023, el perfil de riesgo residual de FINDETER se concentra en MODERADO, el cual se deriva de la aplicación de las metodologías definidas en el manual para la gestión de los riesgo y controles asociados a los procesos que la Financiera ha definido para su operación.

Dentro del riesgo operacional se encuentra contenido el Plan de Continuidad del Negocio – PCN el cual incluye el Plan de Atención de Emergencias y el Plan de Recuperación de Desastres Tecnológicos – DRP, estos tienen como objetivo fundamental responder ante situaciones de interrupción de la operación, de tal forma que los procesos críticos se mantengan operando hasta el retorno a la normalidad. Para tal efecto, la Financiera ha definido a través del análisis de impacto del negocio sus procesos críticos, los cuales son sometidos anualmente a diferentes tipos de pruebas algunas en el Centro Alterno de Operaciones – CAO y otras en escritorio, que buscan asegurar su funcionamiento en este tipo de situaciones.

Cada prueba es debidamente documentada con el objeto de identificar aquellas actividades que requieren ser fortalecidas en la crisis, estas brechas generan planes de acción los cuales son objeto de seguimiento por parte del Comité de Riesgos, quien tiene la responsabilidad de velar por el cumplimiento del PCN.

34.1.2.4 Sistema de administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT.

FINDETER, como entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cumplimiento del marco regulatorio aplicable y consciente de la necesidad de generar una infraestructura de control frente a los riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LA/FT, tiene implementado el SARLAFT 4.0, que contempla la infraestructura organizacional, políticas, metodologías, procedimientos, y la adopción de controles que permiten la mitigación de los riesgos que se generen a través de los factores de riesgo asociados a lavado de activos y financiación del terrorismo.

Durante el año 2023 a través de las metodologías de identificación, análisis y control de riesgos, realizamos el monitoreo de los factores que son agentes generadores de los riesgos LA/FT: Clientes, Productos, Canales de distribución y Jurisdicciones, así como la medición de los impactos asociados a su materialización: Reputacional, Legal, Operacional y Contagio, obteniendo que el riesgo residual consolidado de la Financiera se mantuvo en un nivel moderado. Adicionalmente, se dio cumplimiento a la capacitación anual para los trabajadores de la Financiera.

Atendiendo los lineamientos de la Superintendencia Financiera de Colombia en mantener actualizado el manual SARLAFT, este fue objeto de ajustes en aspectos relacionados con el marco legal aplicable,

políticas relativas al conocimiento del cliente y la metodología de segmentación.

Se llevó a cabo la evaluación de los elementos que componen el sistema, obteniendo un resultado óptimo del mismo, buscando de esta forma proteger adecuadamente a la Entidad ante estos riesgos.

Se presentaron los informes periódicos a la Junta Directiva sobre la gestión realizada y se transmitieron los reportes normativos a la Unidad de Información y Análisis Financiero – UIAF, resaltando que no se detectó ninguna operación inusual ni sospechosa para reportar a la entidad mencionada.

Finalmente, la Jefatura de Control Interno y la Revisoría Fiscal realizaron auditorías al SARLAFT, con resultados satisfactorios.

Política Antifraude y Anticorrupción

Findeter dispone de la "Política Antifraude y Anticorrupción", la cual tiene como objetivo establecer un sistema integral, que permite administrar los riesgos de fraude y corrupción, generando una cultura de prevención, detección y respuesta oportuna a los riesgos y conductas fraudulentas para proteger sus intereses y la responsabilidad frente a sus colaboradores, proveedores, clientes y demás grupos de interés.

La Política define la "cero" tolerancia frente al fraude y corrupción y cuenta con mecanismos de denuncia mediante el cual cualquier tercero puede poner en conocimiento de la Administración, una eventual conducta fraudulenta por parte de sus trabajadores,
Durante el año 2023, la "Política Antifraude y Anticorrupción", fue objeto de revisión en lo referente al mapa de riesgos el cual se encuentra publicado en la página Web de la entidad. Como parte del monitoreo, se midió el perfil de riesgo de la Financiera, dando como resultado un perfil de riesgo residual en nivel moderado.

Finalmente, es importante resaltar que no se evidenció algún evento o presunto evento de fraude o corrupción que involucre a la Alta Gerencia o trabajadores de la Entidad.

34.2 Riesgo legal

La Dirección Jurídica soporta la labor de gestión del riesgo legal en las operaciones efectuadas por Findeter. En particular, define y establece los procedimientos necesarios para controlar adecuadamente el riesgo legal de las operaciones, velando que éstas cumplan con las normas legales, que se encuentren documentadas y analiza y redacta los contratos que soportan las operaciones realizadas por las diferentes unidades de negocio.

Findeter, en concordancia con las instrucciones impartidas por el ente de control, valoró las pretensiones de los procesos en su contra con base en análisis y conceptos de los abogados encargados y constituyó las provisiones necesarias para cubrir las probabilidades de pérdida. En la nota 23 a los estados financieros se detallan los procesos en contra de Findeter, diferentes a aquellos calificados como de probabilidad remota.

35. Manejo de Capital Adecuado

Los objetivos de Findeter en cuanto al manejo de su capital adecuado están orientados a: a) cumplir con los requerimientos de capital establecidos por el gobierno colombiano a las entidades financieras y b) mantener una adecuada estructura de patrimonio que le permita generar valor a sus accionistas.

Las relaciones mínimas de solvencia que se debe dar cumplimiento de acuerdo con el capítulo XIII – 16, Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 1771 de 2012, Decreto 1648 de 2014, Decreto 1477 de 2018 y Decreto 1421 de 2019, son las siguientes:

- Relación de Solvencia Total, se define como el valor del Patrimonio Técnico dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de los riesgos de mercado y operacional, esta relación no puede ser inferior al nueve por ciento (9%),

- Relación de Solvencia Básica, Se define como el valor del Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones dividido por el valor de los Activos Ponderados por Nivel de Riesgo Crediticio y de los riesgos de mercado y operacional, esta relación no puede ser inferior a los cuatro puntos cinco por ciento (4.5%),

- Relación de Solvencia Básica Adicional, Se define como la suma del valor del Patrimonio básico Ordinario y el Patrimonio Básico Adicional dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de los riesgos de mercado y operacional, esta relación no puede ser inferior al seis por ciento (6%),

- Relación de Apalancamiento: Se define como la suma del valor del Patrimonio básico Ordinario y el Patrimonio Básico Adicional dividido por el valor de apalancamiento, esta relación no puede ser inferior a 3%.

El cumplimiento de estas relaciones de solvencia se verifica mensualmente acorde a lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde la implementación del nuevo marco normativo Findeter ha presentado un impacto positivo con respecto a las relaciones mínimas de solvencia requeridas por el ente regulador.
La clasificación de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio, en cada categoría se efectúa aplicando los porcentajes determinados por la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo con el análisis de riesgo crediticio, a cada uno de los rubros del balance general de acuerdo con el Catálogo Único de Información Financiera CUIF. Adicionalmente se incluyen los riesgos de mercado y riesgos operacionales como parte de los activos ponderados por nivel de riesgo para el cálculo del margen de solvencia.

Para gestionar el capital desde el punto de vista económico y de la generación de valor a sus accionistas, la administración mantiene un seguimiento detallado de los niveles de rentabilidad para cada una de sus líneas de negocio y sobre las necesidades de capital de acuerdo con las expectativas de crecimiento de cada una de las líneas. de igual manera la gestión del capital económico implica el análisis de los efectos que sobre el mismo puedan tener los riesgos de crédito, mercado, liquidez y operativo a los que está sujeto Findeter en el desarrollo de sus operaciones.

El siguiente es el detalle de la composición del margen de solvencia y otros requerimientos de patrimonio para Findeter:

CONCEPTO	2023	2022
Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones (PBO)	1.295.935.560,48	1.031.995.694,62
Patrimonio Básico Adicional (PBA)	-	-
Patrimonio Adicional (PA)	82.431.545,79	102.580.158,48
Patrimonio Técnico	1.378.367.106,28	1.134.575.853,10
Total de Activos Ponderados por Nivel de Riesgo Crediticio	3.612.296.622.63	3.230.885.411,50
Total Riesgo de Mercado	725.847.382,09	348.744.513,01
Total Riesgo Operacional	1.361.513.641,20	1.147.803.709,52
Valor del Apalancamiento	15.976.492.707,12	14.982.214.813,45

CONCEPTO	2023	2022
Relación de Apalancamiento	8,11	6,89
Relación de Solvencia Básica	22,74	21,83
Colchón Combinado	18,24	17,33
Relación de Solvencia Básica Adicional	22,74	21,83
Relación de Solvencia Total	24,18	24,00

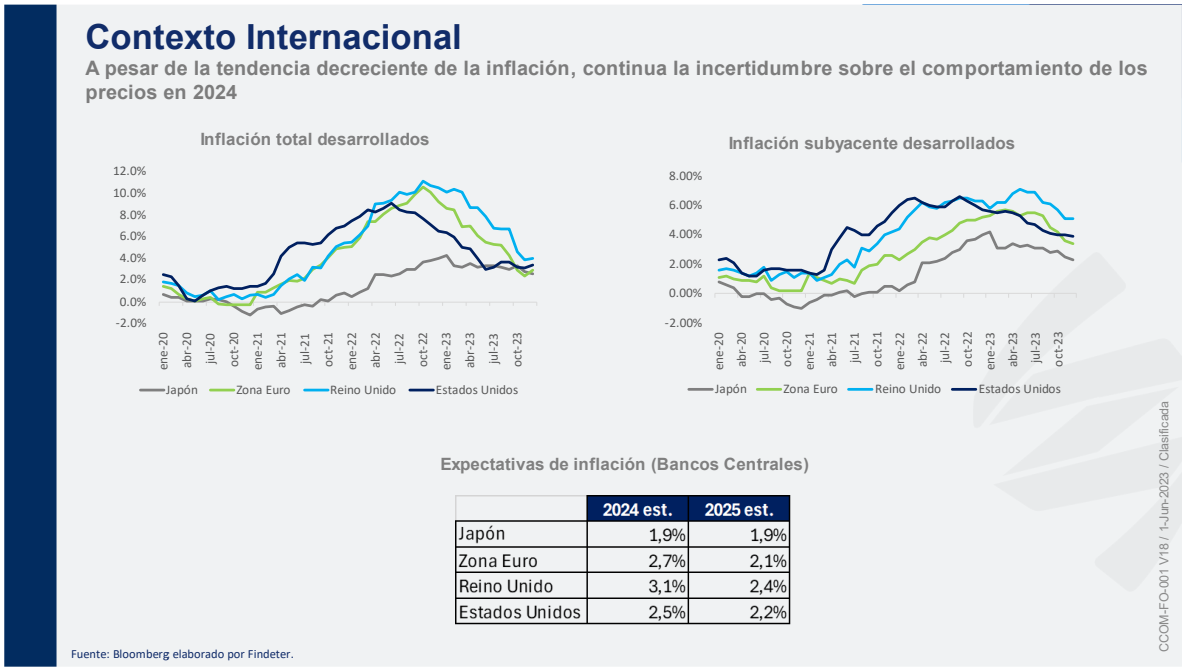
36. Gobierno Corporativo

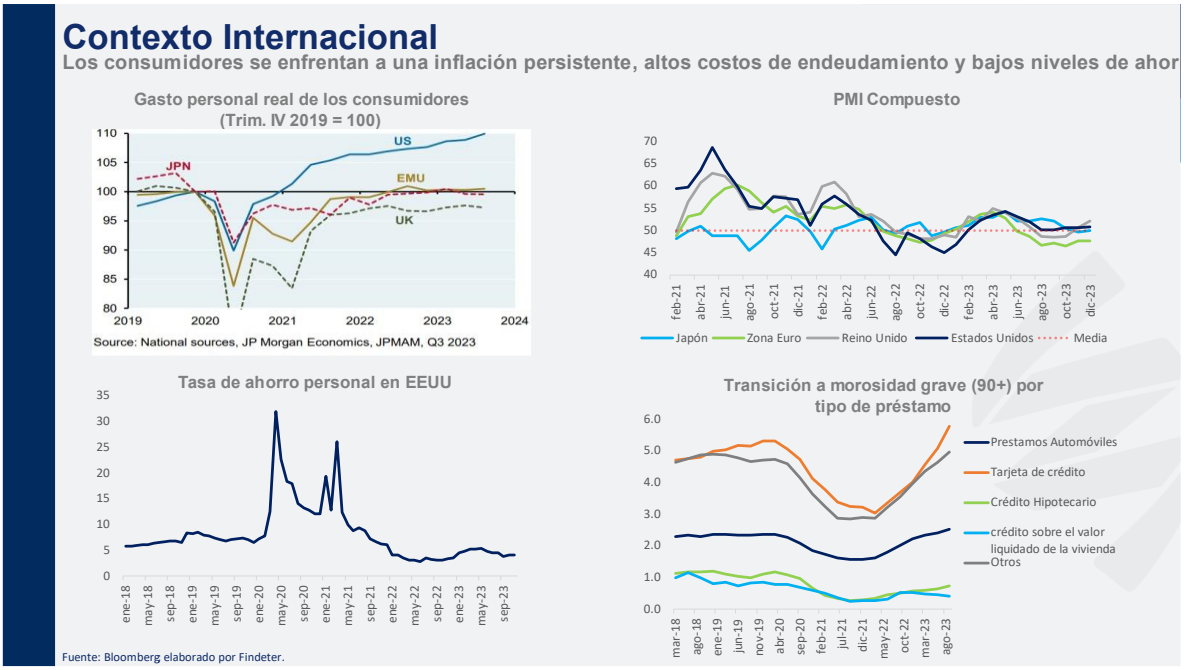
FINDETER cuenta con un Código de Buen Gobierno de FINDETER que establece el conjunto de valores, políticas, mecanismos e instrumentos, procesos y mejores prácticas, mediante los cuales se enmarcan y regulan las actuaciones de gobierno corporativo de la Entidad y se dirigen y administran los riesgos bajo un sistema de control que asegura transparencia, eficiencia, publicidad y en especial, buscan la confianza de los grupos de interés, el mercado y la ciudadanía en general, en la gestión sostenible que desarrolla FINDETER. En dicho documento se incorpora las buenas prácticas adoptadas por la entidad, el reglamento de Asamblea, Junta Directiva, equipo directivo, sistema de control interno, comités de apoyo de Junta Directiva, Revisoría Fiscal y Defensor del consumidor entre otros, así como diferentes políticas de gestión de Findeter.

37. Hechos Relevantes

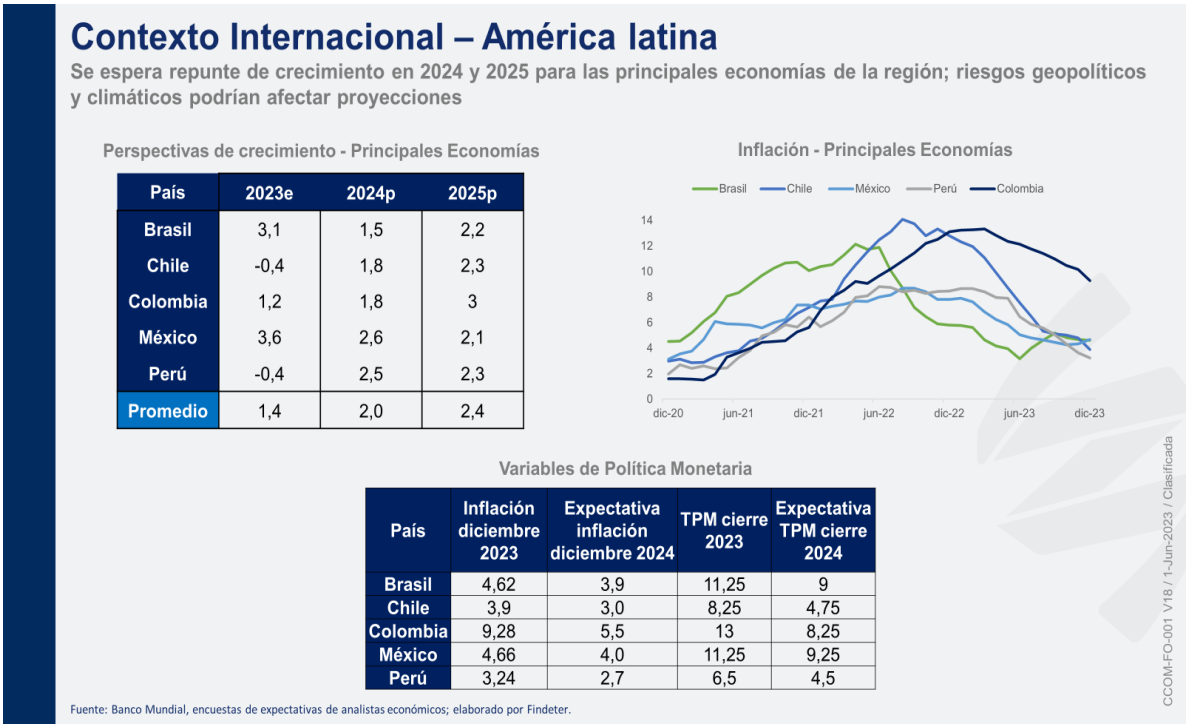
Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a diciembre 31 de 2023 estuvieron influenciada por condiciones del entorno macroeconómico descritas a continuación:

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.



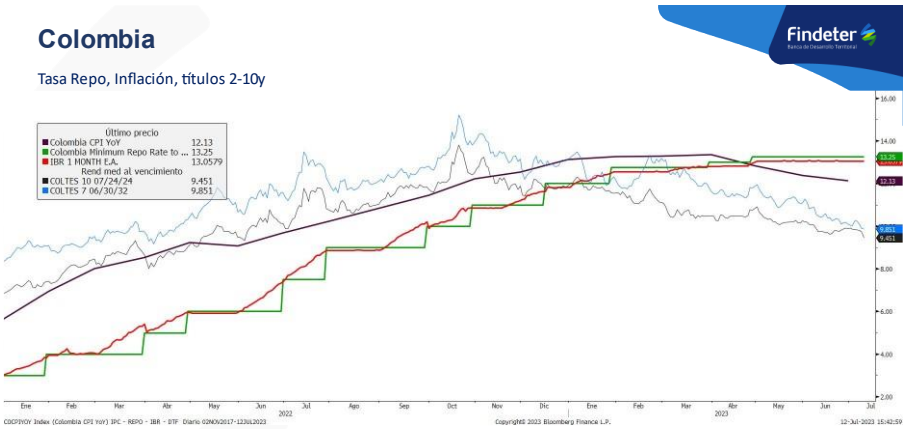
País	2023e	2024p	2025p
Brasil	3,1	1,5	2,2
Chile	-0,4	1,8	2,3
Colombia	1,2	1,8	3
México	3,6	2,6	2,1
Perú	-0,4	2,5	2,3
Promedio	1,4	2,0	2,4

País	Inflación diciembre 2023	Expectativa inflación diciembre 2024	TPM cierre 2023	Expectativa TPM cierre 2024
Brasil	4,62	3,9	11,25	9
Chile	3,9	3,0	8,25	4,75
Colombia	9,28	5,5	13	8,25
México	4,66	4,0	11,25	9,25
Perú	3,24	2,7	6,5	4,5

A continuación, se muestra la apreciación y/o deprecación de las monedas a nivel internacional donde se aprecia al peso colombiano como la moneda que más se apreciado en el año, ha pasado de $4.810.2 a $3.822.05, es decir se ha apreciado $988.15, que corresponde a 25.85% en el año 2023.

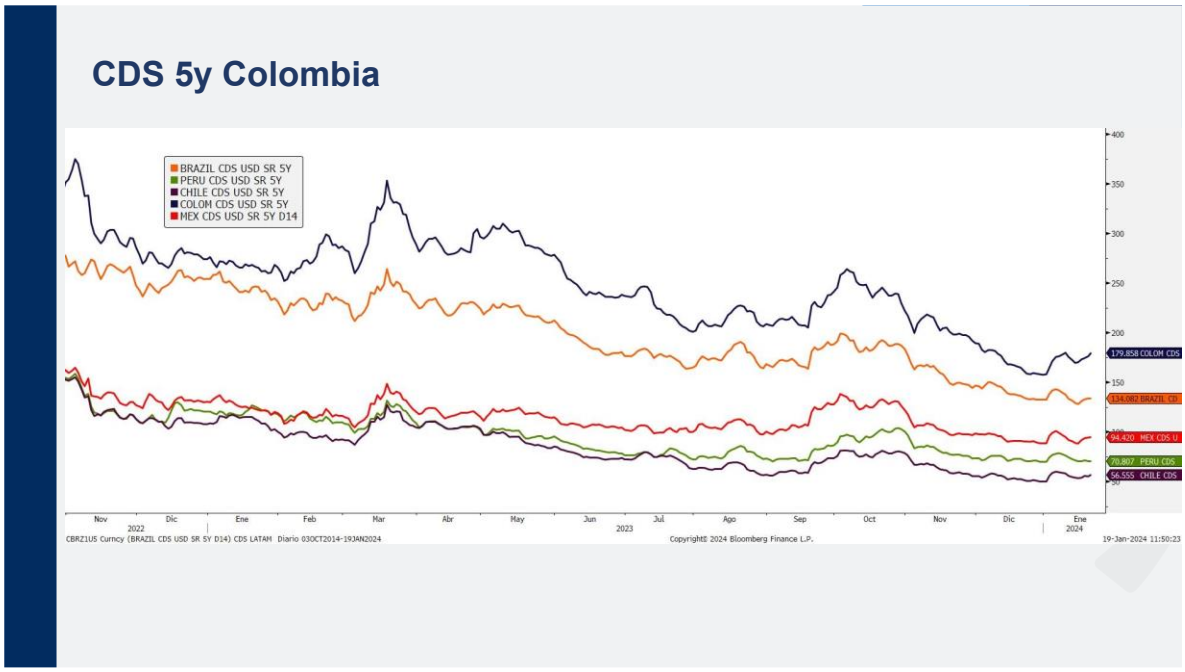


El aumento de la tasa Repo se ha transmitido a las diferentes tasas de la economía entre ellas IBR y DTF sobre las cuales se tiene indexación en activo y pasivo de Findeter, esta situación se traduce en un impacto directo en la causación de los ingresos y gastos de la Entidad. En términos de ingresos se ha generado un beneficio al cierre de diciembre de 2023, en virtud que las tasas de la cartera indexada en IBR que representa el 80% del total de la cartera ($9.79 billones) han aumentado significativamente con respecto a diciembre 2022, y en IPC, el cual representa el 14% de la cartera (1.69 billones) comportándose de igual forma, conllevando a que los gastos también aumenten por este efecto, en proporción al fondeo en esas referencias.



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 2023 continúa siendo el más alto de sus pares en Latinoamérica y está en 45 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 superó 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 en recorte de 25 pb la tasa de política monetaria estableciéndola en un 13% E.A.

38. Controles de Ley

Posición Cambiaria Global

Corresponde a la diferencia entre todos los derechos y obligaciones denominadas en moneda extranjera, registrados dentro y fuera del balance, realizados o contingentes. Findeter da cumplimiento a las disposiciones emanadas por la Junta Directiva del Banco de la Republica y la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Patrimonio Técnico y Margen de Solvencia

Capítulo XIII-16 de la SFC, señala los criterios y parámetros que las entidades destinatarias de este deben observar para el cumplimiento de los márgenes de solvencia y otros requerimientos de patrimonio establecidas en el Título 1 del Libro 1 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010. Lo anterior, con el objeto de que mantengan niveles adecuados de capital de buena calidad que les permitan absorber pérdidas inesperadas procedentes de la materialización de los riesgos a los cuales están expuestas, y de esta forma preservar la confianza del público en el sistema financiero y la estabilidad de este.

39. Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2023 y el 16 de febrero de 2024, fecha de la aprobación para la publicación de los estados financieros, no existen hechos que impacten los estados financieros que deban ser revelados, o que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de esta.

40. Informe de la Contraloría

La Contraloría General de la República en ejercicio de sus funciones y competencias de control fiscal establecidas en el artículo 267 de la Constitución Política y la ley, adelanta auditorías, sobre el desarrollo de las actividades de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter. La auditoría recae sobre la información contenida en los estados financieros y registros contables de la Entidad e incluyen la comprobación de las operaciones financieras, administrativas y económicas conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables, así como la estructura del sistema del control interno contable y las decisiones adoptadas. Los estados financieros de 2023 están siendo objeto de auditoría y el informe correspondiente está en proceso de emisión.

41. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron aprobados por la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el acta No. 409 del 16 de febrero de 2024, para ser presentada a la Asamblea General de Accionistas el próximo 19 de marzo de 2024 para su aprobación.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Certificación de los Estados Financieros

16 de febrero 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 diciembre de 2023 y 2022, 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.

Juan Carlos Muñiz Pacheco
Representante Legal

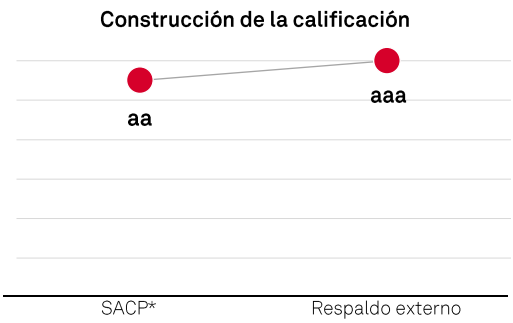
José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408–T

BRC Ratings
A Company of S&P Global

Colombia
Reporte de calificación

Financiera de Desarrollo Territorial S. A. - Findeter

Fecha de publicación: 15 de abril de 2026



Calificación crediticia de emisor en Escala Nacional de Colombia
AAA/Estable/BRC 1+

*Perfil crediticio individual (SACP - *stand-alone credit profile*).

Contactos analíticos

Nicolás David Alvarado Peñaranda
Bogotá
nicolas.alvarado
@spglobal.com

María Soledad Mosquera
Bogotá
maria.mosquera
@spglobal.com

María Carolina Barón Buitrago
Bogotá
maria.baron
@spglobal.com

José Ricardo Herrera Hennessey
Bogotá
jose.ricardo
@spglobal.com

Andrés Marthá Martínez
Bogotá
andres.martha
@spglobal.com

Acción de calificación

BRC Ratings – S&P Global modificó su metodología para calificar instituciones financieras el 13 de abril de 2026 y las definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para Colombia el 30 de marzo de 2026. Resultado de lo anterior, confirmamos la calificación de la Financiera de Desarrollo Territorial S. A. (en adelante, Findeter) y sus Bonos Sostenibles por $400,000 millones de pesos colombianos (COP).

Fundamento

Findeter mantiene un rol estratégico como instrumento de ejecución de política pública del Gobierno nacional a través de la estructuración, planificación y financiación de proyectos de inversión territorial, así como de la canalización de recursos con tasa compensada hacia sectores priorizados. El principal accionista del banco es el Grupo Bicentenario, en representación del Gobierno de Colombia (calificación soberana en escala global en moneda extranjera de BB-/Estable/B por S&P Global Ratings). Al respecto, consideramos que la alta participación estatal y

la alineación estratégica de la entidad con el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022–2026 evidencian una estrecha vinculación con las prioridades del Gobierno nacional, lo que se traduce en una alta probabilidad de apoyo extraordinario en caso de ser necesario y constituye uno de los principales fundamentos de la calificación AAA, BRC 1+.

Nuestro escenario base incorpora un crecimiento anual de la cartera hacia niveles entre 1% y 2% al cierre de 2026, siendo moderada frente a los niveles de 2025 y consistente con una menor recurrencia de operaciones extraordinarias, el año electoral y con un entorno macroeconómico desafiante. No esperamos cambios estructurales en la posición competitiva de Findeter durante 2026. La entidad mantendría una posición relevante entre las instituciones oficiales especiales (IOE), con una estrategia alineada a la política pública. No obstante, la sostenibilidad del crecimiento continuará siendo influenciada por la estabilidad del marco regulatorio y el respaldo presupuestal del Gobierno nacional.

Adicionalmente, es importante destacar que durante el cierre de 2025 y comienzos del presente año hubo cambios relevantes en algunos cargos directivos, así como una alta concentración de posiciones en calidad de encargos. En nuestra opinión, la duración y estabilidad de estos nombramientos serán factores relevantes para evaluar la continuidad en la ejecución de la estrategia institucional en el mediano plazo, aun cuando dicha estrategia está determinada y aprobada por la Junta Directiva; así mismo, daremos seguimiento a la continuidad y consistencia en la segregación e independencia de las instancias decisorias para el mantenimiento del gobierno corporativo y del perfil crediticio de Findeter.

Findeter mantiene una posición patrimonial sólida, con un indicador de solvencia holgado frente al mínimo regulatorio, y una capacidad adecuada de absorción de pérdidas, incluso en un entorno de mayor volatilidad de mercado. Proyectamos que la relación de solvencia se mantendría en niveles cercanos al 20% durante los próximos 12 meses, consistente con un crecimiento moderado de la cartera y una generación interna de capital modesta, este último elemento en línea con su naturaleza de banca de desarrollo y su rol como instrumento de política pública. Esta proyección supone que el dinamismo del crédito, particularmente en cartera directa y líneas compensadas, tiene una gestión prudente del riesgo de crédito, de forma que se preserve el perfil fuerte de la calidad de los activos.

Los indicadores de calidad y cobertura de cartera presentaron mayor volatilidad en 2025, asociada con el deterioro de un deudor puntual en crédito directo. Consideramos que la mayor exposición de la entidad a esta línea de negocio podría aumentar la sensibilidad de los indicadores de calidad ante eventos idiosincráticos. En particular, las operaciones dirigidas a sectores con mayor volatilidad operativa o dependencia de transferencias públicas podrían presionar la estabilidad de la cartera en escenarios adversos. No obstante, valoramos la capacidad de Findeter para mitigar parcialmente estos riesgos a través de su marco de administración de crédito, el fortalecimiento de sus políticas de seguimiento y la articulación con entidades del Grupo Bicentenario, así como el uso de mecanismos de cobertura y garantías. Asimismo, el bajo riesgo de crédito en la cartera de redescuento continúa actuando como factor de estabilidad para el perfil crediticio del calificado. Para 2026, las proyecciones de la entidad contemplan una reducción gradual del indicador de calidad de cartera por vencimiento (ICV) y un fortalecimiento progresivo de la cobertura, teniendo en cuenta la evolución de los deudores con seguimiento especial.

La estructura de fondeo de Findeter mantiene una alta participación de inversionistas institucionales. Aunque proyectamos que la estructura de fondeo no se modificará en el mediano plazo, daremos seguimiento a la evolución del comportamiento de renovación de los depósitos institucionales y a las condiciones del mercado financiero, en la medida en que estos factores podrían influir en la estabilidad del fondeo y en el costo de financiamiento de la entidad.

Factores para modificar la calificación

Qué podría llevarnos a tomar una acción positiva de la calificación

- La calificación de Findeter ya se encuentra en el nivel más alto de nuestra escala de calificación.

Qué podría llevarnos a bajar la calificación

- El deterioro en nuestra percepción sobre el respaldo que pueda brindar el Gobierno nacional y la relevancia del calificado para la ejecución de políticas públicas.
- El deterioro sostenido de los indicadores de calidad de los activos que implique mayores requerimientos de provisiones y debilite la generación interna de capital.
- La disminución material de los niveles de solvencia o presiones persistentes sobre la rentabilidad que se alejen de nuestras expectativas.

Bonos Sostenibles Findeter por hasta COP400,000 Millones

Emisor:	**Financiera de Desarrollo Territorial S. A. - Findeter**
Monto calificado:	COP400,000 millones
Monto en circulación:	COP267,173 millones
Administrador:	Deposito centralizado de valores de Colombia Deceval S. A.
Representante de los tenedores:	Fiduciaria Central S. A.
Agente estructurador:	Findeter S. A.
Agentes colocadores:	Acciones & Valores, Alianza Valores, BBVA Valores, BTG Pactual, Casa de Bolsa, Corredores Davivienda, Credicorp Capital Colombia, Itaú SCB, Servivalores GNB Sudameris, Valores Bancolombia

Emisiones vigentes	**Fecha de emisión**	**Fecha de vencimiento**	**Rendimiento**	**Monto emitido (COP millones)**	**Calificación**
2019	18-jun-2019	18-jun-2026	IPC + 2.9%	267.173	AAA

La calificación de la presente emisión de bonos ordinarios se fundamenta en la de deuda de largo plazo de Financiera de Desarrollo Territorial S. A. - Findeter de AAA.

Información adicional

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo y corto plazo
Número de acta	2941
Fecha del comité	15 de abril de 2026
Tipo de revisión	Revisión extraordinaria
Calificado	Financiera de Desarrollo Territorial S. A. - FINDETER
Miembros del comité	Andrés Marthá María Soledad Mosquera María Carolina Barón Sergio Garibian Guilherme Machado

Para consultar el histórico completo de calificaciones, por favor ingrese al siguiente enlace: Histórico de calificaciones – BRC Investor Services.

BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada por la entidad.

La información financiera incluida en este reporte se basa en los estados financieros disponibles.

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite www.brc.com.co.

Miembros del Comité Técnico

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web www.brc.com.co.

Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

Sign In | Register

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Affirms Findeter's IDR at 'BB'; Outlook Stable

Tue 15 Sep, 2026 - 2:01 PM ET

Fitch Ratings - Mexico City/Bogota - 15 Sep 2026: Fitch Ratings has affirmed Financiera de Desarrollo Territorial S.A.'s (Findeter) Long- and Short-Term Foreign and Local Currency Issuer Default Ratings (IDRs) at 'BB' and 'B', respectively. The Rating Outlook is Stable. Fitch has also affirmed Findeter´s National Long- and Short-Term Rating at 'AAA(col)' and 'F1+' respectively, with a Stable Outlook for the Long -Term Rating.

KEY RATING DRIVERS

Government Support Drives Ratings: Findeter's IDRs are driven by its Government Support Rating (GSR), which is equalized to Colombia's Long-Term IDR (BB/Stable). The ratings reflect Fitch's assessment of the Colombian government's propensity and ability to provide timely support to Findeter if needed. Colombia's sovereign rating reflects its ability to support the development bank, while its propensity to support is reflected in Findeter's state ownership and policy bank role.

The GSR indicates the minimum level to which the entity's Long-Term IDRs could fall if Fitch does not change its view on potential sovereign support. Findeter's National Ratings are at the highest level in the ratings scale, reflecting potential sovereign support if needed. These ratings indicate relative creditworthiness within Colombia.

State Ownership: Fitch's support assessment places high importance on Findeter's full state ownership through Grupo Bicentenario, a government holding company of the Ministry of Finance. Although the Colombian government does not explicitly guarantee all of Findeter's liabilities, Fitch views its ownership as long term and strategic.

Bank's Policy Role: Findeter's ratings reflect its highly important role in government policy. The entity is an integral arm of the state, implementing the National Development Plan's

the economic development policies and finances regional and urban infrastructure.

As a development bank, Findeter primarily structures general obligation loans to supervised financial institutions. Findeter also provides direct loans, consisting of commercial lending transactions to territorial entities for the financing of strategic projects, as well as loans to special-purpose vehicles established to develop investment projects in eligible sectors. These activities support Fitch's view of Findeter's important policy role.

Development Role Explains Financial Performance: As of June 2026, past due loans (PDLs) more than 30 days overdue totaled 2.6%, above the average for the previous four years (1.3%). The increase reflected weaker credit quality in Findeter's direct exposure to an electricity sector borrower. The operating profit-to-risk-weighted assets (RWA) ratio fell to negative 2.3% from 0.9% in December 2025. Operating profit weakened as loan impairment charges exceeded 200% of pre-impairment operating profit, largely due to the single-name exposure. Profitability was further pressured by an increase in personnel expenses and unfavorable results in non-interest operations due to the appreciation of the Colombian peso, which resulted in unfavorable valuation effects on U.S. dollar positions and related hedging instruments.

Strong Capital and Improved Loan-to-Deposit: As of June 2026, the common equity Tier 1 (CET1) ratio was 23.1%, up from 20.5% in December 2025, and compared favorably with those of local and international peers. The loan-to-customer deposits ratio improved to 115.3%, below its four-year average of 138.3%, although it remained above the banking sector average. Term deposit certificates were the main funding source, accounting for nearly 81% of total funding, followed by multilateral borrowings.

RATING SENSITIVITIES

Factors that Could, Individually or Collectively, Lead to Negative Rating Action/Downgrade

--Findeter's GSR and IDRs could be downgraded if the sovereign rating is downgraded;

--Findeter's GSR, IDRs, and National Scale Ratings could be downgraded if Fitch views its policy role as less important to the government. This could result from a change in its role in regional development, including through financing different sectors of the economy. However, this scenario is unlikely over the medium term.

Factors that Could, Individually or Collectively, Lead to Positive Rating Action/Upgrade

--Findeter's GSR and IDRs could be upgraded following a similar action on Colombia's sovereign ratings, provided Fitch's view of the government's propensity to support the bank remains unchanged;

--National Ratings have no upside potential because they are at the highest level in the national rating scale.

REFERENCES FOR SUBSTANTIALLY MATERIAL SOURCE CITED AS KEY DRIVER OF RATING

The principal sources of information used in the analysis are described in the Applicable Criteria.

PUBLIC RATINGS WITH CREDIT LINKAGE TO OTHER RATINGS

Findeter's ratings are driven by Colombia's sovereign ratings

ESG CONSIDERATIONS

The highest level of ESG credit relevance is a score of '3', unless otherwise disclosed in this section. A score of '3' means ESG issues are credit-neutral or have only a minimal credit impact on the entity, either due to their nature or the way in which they are being managed by the entity. Fitch's ESG Relevance Scores are not inputs in the rating process; they are an observation on the relevance and materiality of ESG factors in the rating decision. For more information on Fitch's ESG Relevance Scores, visit https://www.fitchratings.com/topics/esg/products#esg-relevance-scores.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT	RATING TYPE	RATING	RATING ACTION	PRIOR
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter	LT IDR	BB Rating Outlook Stable	Affirmed	BB Rating Outlook Stable
	ST IDR	B	Affirmed	B

	LC LT IDR	BB Rating Outlook Stable	Affirmed	BB Rating Outlook Stable
	LC ST IDR	B	Affirmed	B
	Natl LT	AAA(col) Rating Outlook Stable	Affirmed	AAA(col) Rating Outlook Stable
	Natl ST	F1+(col)	Affirmed	F1+(col)
	Government Support	bb	Affirmed	bb

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

FITCH RATINGS ANALYSTS

Liza Tello Rincon
Director
Primary Rating Analyst
+52 55 6952 2006
liza.tellorincon@fitchratings.com
Fitch Mexico S.A. de C.V.
Blvd Manuel Avila Camacho #36 Floor 23 Edificio Esmeralda II Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldia Miguel Hidalgo Mexico City 11000

Daniela Gantiva
Associate Director
Secondary Rating Analyst
+57 601 241 3228
daniela.gantiva@fitchratings.com

Alejandro Garcia Garcia
Managing Director
Committee Chairperson
+1 212 908 9137
alejandro.garciagarcia@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes
São Paulo
+55 11 4504 2207
maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Additional information is available on www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

National Scale Rating Criteria (pub. 22 Dec 2020)

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Bank Rating Criteria (pub. 08 May 2026) (including rating assumption sensitivity)

Metodología de Calificación de Bancos (pub. 20 Jul 2026)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Dodd-Frank Rating Information Disclosure Form

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter	EU Endorsed, UK Endorsed

DISCLAIMER & DISCLOSURES

All Fitch Ratings (Fitch) credit ratings are subject to certain limitations and disclaimers. Please read these limitations and disclaimers by following this link: https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings. In addition, the following https://www.fitchratings.com/rating-definitions-document details Fitch's rating definitions for each rating scale and rating categories, including definitions relating to default. ESMA and the FCA are required to publish historical default rates in a central repository in

accordance with Articles 11(2) of Regulation (EC) No 1060/2009 of the European Parliament and of the Council of 16 September 2009 and The Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019 respectively.

Published ratings, criteria, and methodologies are available from this site at all times. Fitch's code of conduct, confidentiality, conflicts of interest, affiliate firewall, compliance, and other relevant policies and procedures are also available from the Code of Conduct section of this site. Directors and shareholders' relevant interests are available at https://www.fitchratings.com/site/regulatory. Fitch may have provided another permissible or ancillary service to the rated entity or its related third parties. Details of permissible or ancillary service(s) for which the lead analyst is based in an ESMA- or FCA-registered Fitch Ratings company (or branch of such a company) can be found on the entity summary page for this issuer on the Fitch Ratings website.

In issuing and maintaining its ratings and in making other reports (including forecast information), Fitch relies on factual information it receives from issuers and underwriters and from other sources Fitch believes to be credible. Fitch conducts a reasonable investigation of the factual information relied upon by it in accordance with its ratings methodology, and obtains reasonable verification of that information from independent sources, to the extent such sources are available for a given security or in a given jurisdiction. The manner of Fitch's factual investigation and the scope of the third-party verification it obtains will vary depending on the nature of the rated security and its issuer, the requirements and practices in the jurisdiction in which the rated security is offered and sold and/or the issuer is located, the availability and nature of relevant public information, access to the management of the issuer and its advisers, the availability of pre-existing third-party verifications such as audit reports, agreed-upon procedures letters, appraisals, actuarial reports, engineering reports, legal opinions and other reports provided by third parties, the availability of independent and competent third- party verification sources with respect to the particular security or in the particular jurisdiction of the issuer, and a variety of other factors. Users of Fitch's ratings and reports should understand that neither an enhanced factual investigation nor any third-party verification can ensure that all of the information Fitch relies on in connection with a rating or a report will be accurate and complete. Ultimately, the issuer and its advisers are responsible for the accuracy of the information they provide to Fitch and to the market in offering documents and other reports. In issuing its ratings and its reports, Fitch must rely on the work of experts, including independent auditors with respect to financial statements and attorneys with respect to legal and tax matters. Further, ratings and forecasts of financial and other information are inherently forward-looking and embody assumptions and predictions

about future events that by their nature cannot be verified as facts. As a result, despite any verification of current facts, ratings and forecasts can be affected by future events or conditions that were not anticipated at the time a rating or forecast was issued or affirmed. Fitch Ratings makes routine, commonly-accepted adjustments to reported financial data in accordance with the relevant criteria and/or industry standards to provide financial metric consistency for entities in the same sector or asset class.

The complete span of best- and worst-case scenario credit ratings for all rating categories ranges from 'AAA' to 'D'. Fitch also provides information on best-case rating upgrade scenarios and worst-case rating downgrade scenarios (defined as the 99th percentile of rating transitions, measured in each direction) for international credit ratings, based on historical performance. A simple average across asset classes presents best-case upgrades of 4 notches and worst-case downgrades of 8 notches at the 99th percentile. For more details on sector-specific best- and worst-case scenario credit ratings, please see Best- and Worst-Case Measures under the Rating Performance page on Fitch's website.

The information in this report is provided "as is" without any representation or warranty of any kind, and Fitch does not represent or warrant that the report or any of its contents will meet any of the requirements of a recipient of the report. A Fitch rating is an opinion as to the creditworthiness of a security. This opinion and reports made by Fitch are based on established criteria and methodologies that Fitch is continuously evaluating and updating. Therefore, ratings and reports are the collective work product of Fitch and no individual, or group of individuals, is solely responsible for a rating or a report. The rating does not address the risk of loss due to risks other than credit risk, unless such risk is specifically mentioned. Fitch is not engaged in the offer or sale of any security. All Fitch reports have shared authorship. Individuals identified in a Fitch report were involved in, but are not solely responsible for, the opinions stated therein. The individuals are named for contact purposes only. A report providing a Fitch rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. Ratings may be changed or withdrawn at any time for any reason in the sole discretion of Fitch. Fitch does not provide investment advice of any sort. Ratings are not a recommendation to buy, sell, or hold any security. Ratings do not comment on the adequacy of market price, the suitability of any security for a particular investor, or the tax-exempt nature or taxability of payments made in respect to any security. Fitch receives fees from issuers, insurers, guarantors, other obligors, and underwriters for rating securities. Such fees generally vary from US$1,000 to US$750,000 (or the applicable currency equivalent) per issue. In certain cases, Fitch will rate all or a number of issues issued by a particular issuer, or insured or guaranteed by a particular insurer or guarantor,

for a single annual fee. Such fees are expected to vary from US$10,000 to US$1,500,000 (or the applicable currency equivalent). The assignment, publication, or dissemination of a rating by Fitch shall not constitute a consent by Fitch to use its name as an expert in connection with any registration statement filed under the United States securities laws, the Financial Services and Markets Act of 2000 of the United Kingdom, or the securities laws of any particular jurisdiction. Due to the relative efficiency of electronic publishing and distribution, Fitch research may be available to electronic subscribers up to three days earlier than to print subscribers.

For Australia, New Zealand, Taiwan and South Korea only: Fitch Australia Pty Ltd holds an Australian financial services license (AFS license no. 337123) which authorizes it to provide credit ratings to wholesale clients only. Credit ratings information published by Fitch is not intended to be used by persons who are retail clients within the meaning of the Corporations Act 2001.Fitch Ratings, Inc. is registered with the U.S. Securities and Exchange Commission as a Nationally Recognized Statistical Rating Organization (the "NRSRO"). While certain of the NRSRO's credit rating subsidiaries are listed on Item 3 of Form NRSRO and as such are authorized to issue credit ratings on behalf of the NRSRO (see https://www.fitchratings.com/site/regulatory), other credit rating subsidiaries are not listed on Form NRSRO (the "non-NRSROs") and therefore credit ratings issued by those subsidiaries are not issued on behalf of the NRSRO. However, non-NRSRO personnel may participate in determining credit ratings issued by or on behalf of the NRSRO.

dv01, a Fitch Solutions company, and an affiliate of Fitch Ratings, may from time to time serve as loan data agent on certain structured finance transactions rated by Fitch Ratings.

Copyright © 2026 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. 33 Whitehall Street, NY, NY 10004. Telephone: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Reproduction or retransmission in whole or in part is prohibited except by permission. All rights reserved.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained by Fitch at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch's international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU Regulation or the UK Regulation, as the case may be. Fitch's approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch's Regulatory Affairs page on Fitch's website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

La Asamblea General de Accionistas en reunión ordinaria celebrada el 19 de marzo de 2025 y que consta en acta número 74, designó a la firma FORVIS MAZARS AUDIT SAS - BIC, con NIT 830.055.030-9, como revisor fiscal del Emisor. Con documento privado del 23 de abril del 2025, de Revisor Fiscal, se designó como Revisor Fiscal Principal a Hilber Alberto Alfonso Castillo identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.316.139 y con documento privado del 8 de abril del 2025, como Revisor Fiscal Suplente, se designó a Ernesto Erazo Cardona, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.152.564.

Revisor Fiscal Principal – Hilber Alberto Alfonso Castillo

Tarjeta Profesional 29262-T

Más de 30 años de experiencia en funciones de auditoría financiera, revisoría fiscal, auditorías de compra y venta de empresas, en el diseño y configuración de procesos de negocios y procedimientos de auditoría, consultoría de riesgos, evaluación de riesgos y evaluación de controles, implementación de Sistemas de Control Interno – SIC, conversión de estados financieros a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, asesorías tributarias y empresariales en los sectores financiero, cooperativo, manufacturero, retail, construcción, inmobiliario, salud y de servicios..

Sus estudios superiores los realizó en la Universidad Nacional de Colombia, donde obtuvo el título de Contador Público Titulado, en la Universidad Central obtuvo el título de Especialista en Ciencias Tributarias, en la Universidad Externado de Colombia se diplomo en Normas Internacionales de Información Financiera, y en la Universidad Javeriana se diplomó en Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral LA/FT/PFAMD y ha realizado múltiples actualizaciones a través de seminarios de administración, manejo de conflictos y negociaciones, mejoramiento de procesos, sistemas de riesgo, administración del tiempo y de negocios, gerencia de proyectos, finanzas, entre otros.

Ha sido responsable de dirección, planeación y supervisión de trabajos de auditoría, revisorías fiscales y asesorías especiales en diferentes empresas públicas y privadas, bancos e instituciones financieras especializadas (v.g. bancos, corporaciones de ahorro y vivienda, corporaciones financieras, fiduciarias, leasing, compañías de seguros, banca estatal de segundo piso), y compañías del sector real, sector de retail, sector de la construcción, Sector Inmobiliario, Sector Cooperativo y sector salud, entre otras.

a. Responsable de los siguientes proyectos de revisoría fiscal, contraloría normativa y auditoría a contratos de estabilidad jurídica con clientes de Euroempresarial S.A.:

    - Olimpia IT S.A. (Revisoría Fiscal) período 2016 – 2022
    - Promotora La Alborada S.A. (Revisoría Fiscal) período de 2016 a 2023
    - Almacenes Flamingo S.A. período de 2017 a 2023
    - Mefía S.A.S- período de 2019 a 2023
    - Almacenes Éxito S.A. (Auditoría contrato de estabilidad jurídica) período 2007 a 2019.
    - Almacenes Éxito S.A. (Auditoría externa al proceso de integración con Súper Inter) período 2015 –2019.
    - Axa Colpatria Capitalizadora S.A. (Revisoría Fiscal) período 2007-2019.
    - Finanseguro S.A.S. (revisoría fiscal) período 2021 – 2023.
    - Emermédica S.A. Servicios de Ambulancia Prepagada (Revisoría Fiscal) período 2011- 2018
    - Poyry Infra S.A. (Revisoría Fiscal) período de 2007 a 2019
    - Operador de Activos Inmobiliarios (Revisoría Fiscal) período 2011 - 2016
    - Urban Capital Colombia S.A.S. (Revisoría Fiscal) período 2011 – 2016
    - Fiduciaria Colpatria - Cartera Rendir (Contralor Normativo) período 2009 a 2016
    - FiduciariaColpatria-Cartera15-25(Contralor Normativo) período de 2010 a 2016
    - Grupo Latino de Publicidad S.A. (Outsourcing Financiero) período 2012 – 2013
    - Mafer Real Estate de Colombia (Consultor NIIF) 2012
    - Banco Colpatria Red Multibanca (Instructor y Consultor NIIF Vicepresidencia Jurídica) 2011
    - Colfondos S.A. Fondo de Pensiones y Cesantías (Instructor y Consultor NIIF Secretaría General) 2011

b. Auditorías para proyectos financiados con recursos de FINAGRO – Banco Colpatria para: FabricatoTejicondor, Pizano S.A., Serviarroz, Coolechera Ltda., Inavigor, Agrosemillas, Consemillas, Probaco Ltda., Dillancol, Sumprocol, Avícola Risaralda S.A. entre otras. Período 2007 - 2011.

c. Conversión de estados financieros de normas contables colombianas – COLGAAP a normas americanas - USGAAP. Carulla Vivero S.A. – 2006.

d. Consultor Auditorías Financieras y/o Tributarias (Debidas Diligencias de Compra y/o Venta) - período 2005 a 2017:
   - Easyfly S.A. DD Financiero – Tributario – abril – mayo – 2016
   - Negocios La Plaza S.A. DD Financiero – Tributario – junio – 2016
   - Servicios Postales Nacionales S.A. – mayo – julio 2016
   - Seguros La Previsora S.A. DD Financiero – Tributario – Agosto - Septiembre – 2016
   - Fiduciaria La Previsora S.A. DD Financiero – Tributario – Agosto - Septiembre – 2016
   - Fiducoldex S.A. DD Financiero – Tributario – Julio - Agosto – 2015
   - Bancoldex S.A. DD Financiero – Tributario – Julio - Agosto – 2015
   - Helm Bank S.A. – DD Tributario -. Junio a Julio 2012
   - Helm Fiduciaria S.A. – DD Tributario – Junio a Julio 2012
   - Helm Comisionista de Bolsa S.A. – DD Tributario – Junio a Julio 2012
   - Helm Banca de Inversión S.A. – DD Tributario – Junio a Julio 2012
   - Fiduciaria Central S.A. – DD Financiero – Tributario – Abril a Mayo 2012
   - Emermédica S.A. Servicios de Ambulancia Prepagados – DD Financiero – Tributario - Octubre a Noviembre 2010
   - Servicios Integrales de Urgencias S.A. – SIU – DD Financiero – Tributario
   - Octubre a Noviembre 2010.
   - Gransalud S.A. – DD Financiero – Tributario Octubre a Noviembre 2010
   - Codensa – Hogar - DD Financiero – Julio a Agosto 2009
   - Fiduciaria Petrolera S.A. – DD Financiero – Tributario - Junio a Julio de 2009.

Revisor Fiscal Suplente – Ernesto Erazo Cardona

Tarjeta Profesional 108159 - T

Ernesto Erazo se unió a Forvis Mazars en 2007 construyendo su carrera profesional hasta el día de hoy, quien es el socio responsable de los servicios de auditoría, contabilidad y outsourcing.

Ernesto tiene experiencia en la auditoría de empresas nacionales y de inversión extranjera en Colombia, auditoría bajo Normas Internacionales de Auditoría, auditoría externa, adopción de normas internacionales de información financiera y participación clave en debida diligencia en el sector financiero, salud, tecnología, servicios y transporte.

Sus estudios superiores los realizó en la Universidad Central del Valle, donde obtuvo el título de Contador Público Titulado, en la Universidad libre obtuvo el título de Especialista en revisoría fiscal y auditoría externa, en la Pontificia Universidad Javeriana obtuvo el título de Especialista en NIIF y en la ICESI obtuvo el título de especialista en derecho tributario.

Empresas y Entidades en las que ha desempeñado funciones de Auditoría:

Sector Agroindustrial:
Aceites Manuelita S.A. Villavicencio Meta y Yopal Casanare., Ingenio Manuelita, Ingenio Riopaila Castilla S.A., Asociación de Cultivadores de Caña de Azúcar de Colombia, Grajales S.A., Agropecuaria el Nilo S.A.

Sector Industrial:
Harinera del Valle, Productos Yupi S.A., Compañía Internacional de Alimentos S.A., Casa Grajales.

Sector Financiero e inversiones:
FNA (Fondo Nacional del Ahorro), FONADE (Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo), Inversiones Manuelita S.A., Seguros del Estado Vida S.A. y Seguros del Estado Generales.

Sector Minero:
Colombia Clean Power SAS.,

Sector del Transporte:
Sistema Integrado de Transporte Masivo SI 99 (Operador de Transmilenio),
Transportes del Espíritu Santo.

Sector Salud:
Cafesalud Medicina Prepagada, Caja de Compensación de Cundinamarca, Instituto Departamental de Salud de Arauca IDESA en liquidación.

Sector de Servicios:
Manuelita Corporativa S.A.S. Cali Valle, Hotel Los Viñedos de Getsemaní, Hotel el Prado. Credirebajas, Drogas la Rebaja, Mecánicos Asociados, Hotel Son Raice.

Sector Educativo:
Fundación Politécnico Grancolombiano, Whitney Universiry System SAS.

Sector Software:
Sistemas de Información Empresarial S.A.(SIESA).

Trabajos para Clientes Internacionales:
Auditor Externo - Mansa Agroindustrial Do Brasil, São Paulo Brasil, RHS LATAM, México DF, Grupo Aspel México, TCPI Portugal.

Emisión de Bonos Ordinarios

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. Findeter

Monto de la Emisión hasta por COP$300.000.000.000

Representante Legal de Tenedores de Bonos

Bolsa de Valores

Asesor Legal de Emisor

Estructurador y Colocador