

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

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:

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

- 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

INFORME INDEPENDIENTE DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1º Y 3º) 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

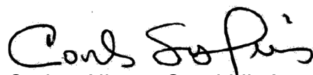
Estados de Situación Financiera

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)

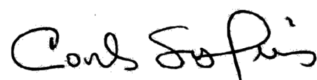


Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 -T
En representación de
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

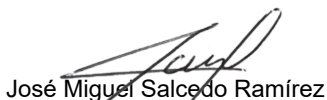
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

	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)

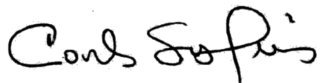


Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 –T
En representación de
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

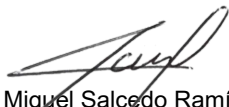
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Estados de Otros Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

	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

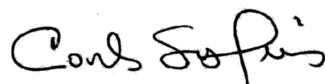
Estados de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas Reserva legal	Reservas ocasionales	Resultados adopción por primera vez	Otros resultados integrales ORI	Utilidad del Periodo	Total patrimonio de los accionistas
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 periodo	-	-	-	-	-	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 periodo	-	-	-	-	-	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)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Nota		
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)

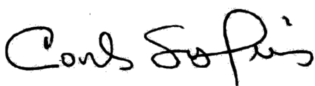
Continúa

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

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Nota		
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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

1. Entidad que Reporta

La Financiera de Desarrollo Territorial S. A., (en adelante Findeter 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:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

<u>FONDO</u>	<u>Creación</u>
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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 artículo 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:

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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 pérdidas 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.	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.
	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 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.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de “Inversiones a Costo Amortizado”.
	Este procedimiento se realiza diariamente.	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 periodo.
	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.	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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.	Las inversiones representadas en valores o títulos de deuda se valoran con base en el precio determinado por el proveedor de precios de valoración.	La contabilización de estas inversiones se efectúa en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI".
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.	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 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 expleado (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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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
C		BB	BB
		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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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:
 - o Análisis financiero y probabilidad de deterioro: Evaluación matemática y estadística de los estados financieros de los intermediarios.
 - o 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 pérdidas 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, Secretarías 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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:

$$\text{Deterioro} = \text{Valor de Registro Inicial} \times (\text{Índice Final de precios al consumidor} / \text{Índice Inicial de precios al consumidor}) - \text{Valor de Registro Inicial}.$$

*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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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 periodo. 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:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil (años)</u>
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”.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 periodo 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 dismantelar 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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).

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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;

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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 período.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 Neteo		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

- Se realiza el neteo de la posición sobre el impuesto diferido activo y pasivo, dejando el saldo en activo diferido neto.
- 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.
- 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 los 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 el 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 preparación 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

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

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

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable son los siguientes:

Activos	Valor razonable 31 de diciembre de 2025	Nivel de jerarquía			Valor razonable 31 de diciembre de 2024	Nivel de jerarquía		
		1	2	3		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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 cálculo 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 Avalúo 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>		<u>31 de diciembre de 2024</u>		<u>Jerarquía Nivel</u>
	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	

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 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:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACIÓN						
	Servicios Financieros		Asistencia Técnica		Por los años terminados al	
	31 de diciembre	31 de diciembre	31 de diciembre	31 de diciembre	31 de diciembre	31 de diciembre
	2025	2024	2025	2024	2025	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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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			

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 Colpatría 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- (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 título 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 nacional USD	Valor Razonable \$	Monto nacional 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

• 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

• 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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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:

Modalidad	2025		
	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

Modalidad	2024		
	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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

La cartera por calificación es la siguiente:

Cartera por calificación				
2025				
	Capital	Intereses y componente financiero	Provisión	
			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)

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

72

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 Último 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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%

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

		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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Cartera por periodo de maduración

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por período de maduración:

Modalidad	2025					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	
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

Modalidad	2024					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	
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			
	Capital	Intereses	Provisión	
			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)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	2024			
	Capital	Intereses	Provisión	
			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:

Categoría riesgo	2025				
	No. de créditos	Capital	Intereses	Provisión	
				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)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Categoría riesgo	No. de créditos	2024			
		Capital	Intereses	Provisión	
				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

Sectores económicos	2025				
	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%

Sectores económicos	2024				
	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%

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Intereses	Saldo a 31 de diciembre de 2024	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31 de 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 Adición 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- (2) La propiedad de inversión fue ajustada al valor razonable, de acuerdo con el último avalúo 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 párrafo 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 obtuvieron 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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 pérdida 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.”.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 pérdida 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 evaluó 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:

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	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 está 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 cambiarias 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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:

Depósitos y Exigibilidades	2025			2024			Tasa Efectiva
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Total	
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	AÑO	2024
2026	8.321.229.240	2025	6.802.002.051
2027	3.674.821.721	2026	3.132.984.940
2028	172.763.440	2027	289.032.142
Posterior al 2028	328.317.552	Posterior al 2027	328.425.025
	12.497.131.953		10.552.444.158

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

21. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

Entidad	2025					
	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		

Entidad	2024					
	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		

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 sobrevivida 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 Fiduagraría 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:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	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.).

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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%.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	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

	2025	2024
Gastos por intereses obligaciones financieras		
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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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
	<u>\$ 35.716.987.561</u>	<u>\$ 33.263.885.166</u>

- (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 considerado 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:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025											
Concepto	Banco Agrario	Financiera de Desarrollo Nacional	Fondo Nacional de Garantías	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 DICIEMBRE 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 continuó 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 auditorías 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 evaluados 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 Reestructuración 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	4.003.442.182	27,52%	3.951.322.081	28,99%
DIRECTO	819.397	0,01%	845.647	0,01%
PRIMER PISO	118.945.115	0,82%	102.537.512	0,75%
EMPLEADOS	37.690.420	0,26%	28.737.793	0,21%
EXEMPLEADOS	<u>\$14.545.202.500</u>	<u>100,00%</u>	<u>\$13.631.721.558</u>	<u>100,00%</u>

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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	57.717.022	40,74%	46.462.611	32,85%
DIRECTO	35.330	0,02%	36.096	0,03%
PRIMER PISO	20.879	0,01%	36.127	0,03%
EMPLEADOS	168.143	0,12%	150.739	0,11%
EXEMPLEADOS				
	\$ 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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	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%

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Exposición del total de intereses cartera de créditos

CATEGORÍA	2025		2024	
	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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 Colpatría	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:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- 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:

Mes	2025		2024	
	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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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%		

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 (Δ 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 Δ 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	Δ VEP	PORCENTAJE (Δ 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 pérdida, 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 pérdida 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 riesgos 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 Alternativo 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,

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 monitoreo 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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:

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 subyacente¹ 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

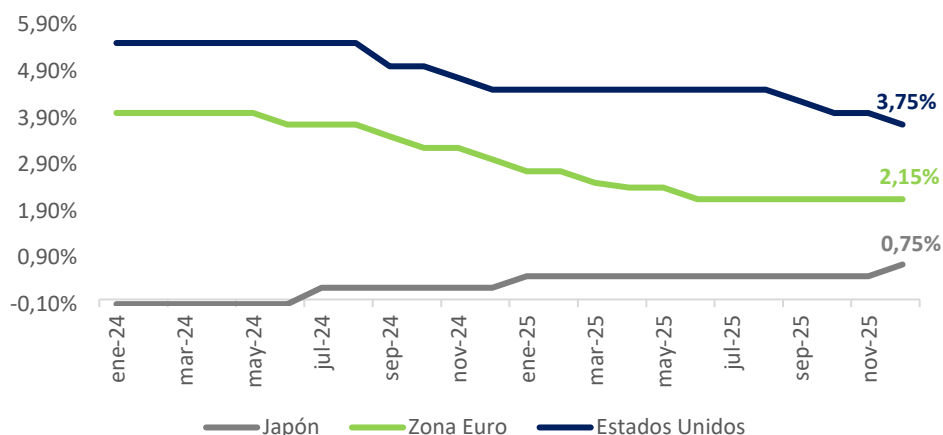
(Cifras en miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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

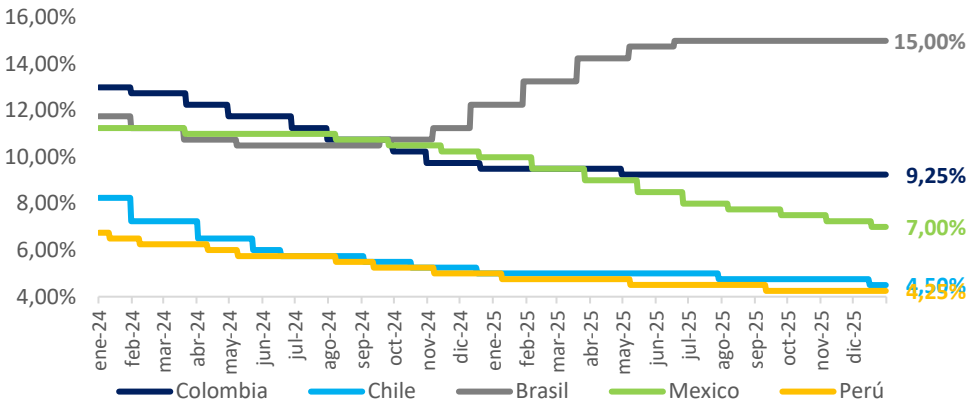
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 empujamiento 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

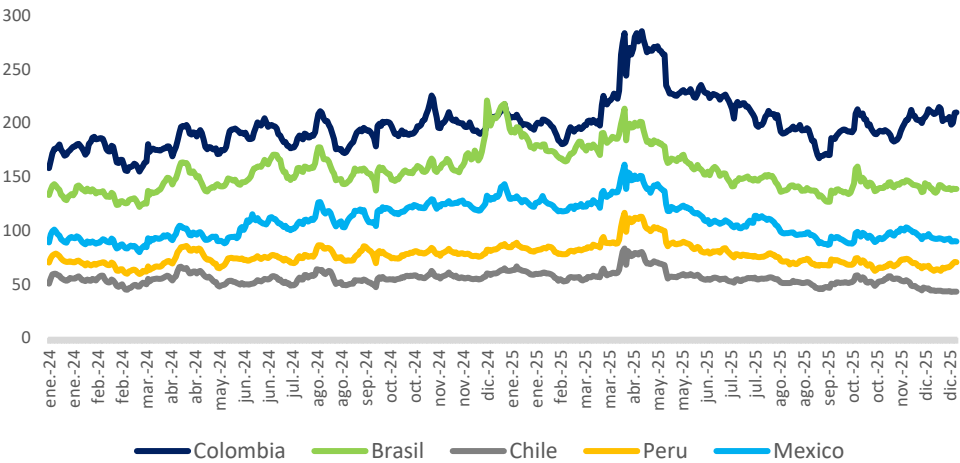
(Cifras en miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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.

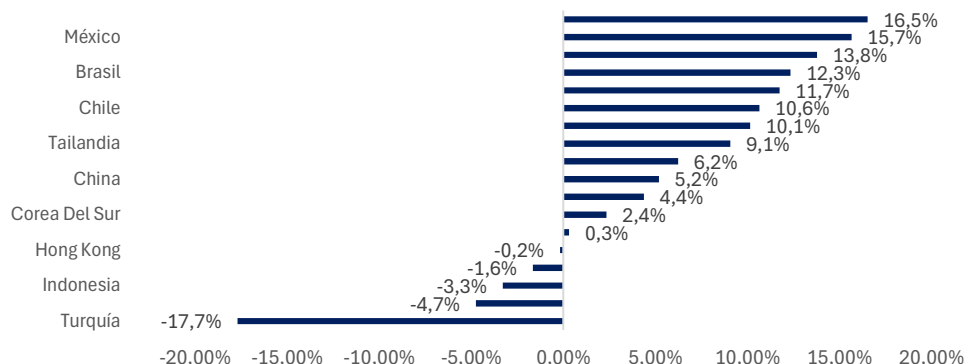
Tasa de cambio

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).

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

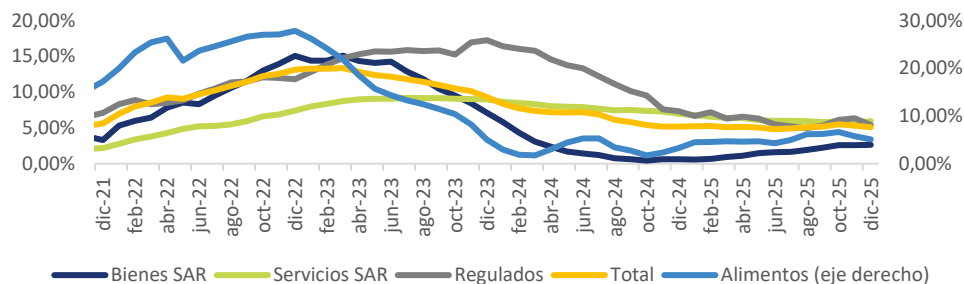
**Gráfico 5. Devaluaciones de las Economías Emergentes
(variación 2024-2025)**

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

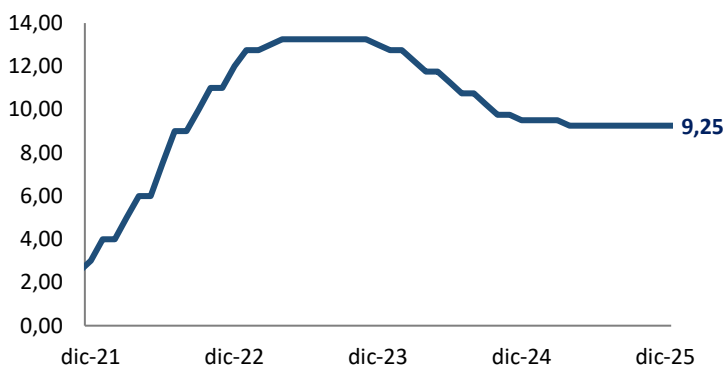
(Cifras en miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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 inició 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.

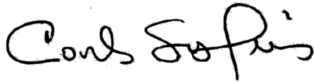
FINANCIERA de DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Certificación de los Estados Financieros

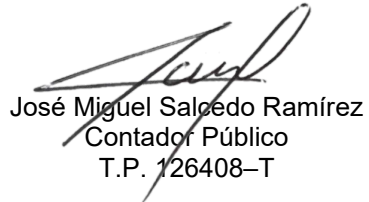
19 de febrero de 2026

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