

**INFORME DEL REVISOR FISCAL DE FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER
SOBRE EL FONDO INSFOPAL – 30013 - EN CUMPLIMIENTO DEL NUMERAL 3.3.3.7, CAPÍTULO III,
TÍTULO I, PARTE I, DE LA CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA (C.E. 029 DE 2014)**

Señores
Asamblea de Accionistas
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter
Bogotá D.C.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Hemos auditado los estados financieros del Fondo Insfopal - 30013 para la Inversión Social FIS (en adelante el Fondo Insfopal), administrado por Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter (en adelante Findeter), los cuales comprenden el estado de situación financiera y el estado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2025 por el año terminado en esa fecha, además de un resumen de las políticas contables significativas y revelaciones explicativas. Los estados financieros han sido preparados por la administración de Findeter como sociedad administradora del Fondo Insfopal usando el Régimen Simplificado de Información Financiera y Contable con fines de supervisión establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

2. La administración de Findeter como entidad administradora del Fondo Insfopal, es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros, sus notas y revelaciones de acuerdo con el Régimen Simplificado de Información Financiera y Contable con fines de supervisión establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha responsabilidad 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de Findeter también es responsable de evaluar la capacidad del Fondo Insfopal 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 de Findeter tenga la intención de liquidarla o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los responsables del gobierno de Findeter como entidad administradora son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera del Fondo Insfopal.

Responsabilidad del revisor fiscal

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros fundamentada en nuestra auditoría. Obtuvimos la información necesaria para cumplir con nuestras funciones y efectuamos nuestro examen de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia. Las citadas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y llevemos a cabo nuestra auditoría para obtener seguridad razonable en cuanto a si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría incluye desarrollar procedimientos para obtener la evidencia de auditoría que respalda las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio

del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros. En el proceso de evaluar estos riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Así mismo, incluye una evaluación de las políticas contables adoptadas y de las estimaciones de importancia efectuadas por la Administración de Findeter como entidad administradora, así como de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, auditados por nosotros, y que fueron fielmente tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo Insfopal al 31 de diciembre de 2025, así como, el resultado de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha de conformidad con el Régimen Simplificado de Información Financiera y Contable con fines de supervisión establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior

Otros asuntos

5. 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.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

6. Fundamentados en el alcance de nuestra auditoría, no estamos enterados de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de Findeter como entidad administradora:
 - a. La contabilidad del Fondo Insfopal se lleva de acuerdo con las normas contables y las disposiciones legales.
 - b. Las operaciones registradas en los registros contables, la correspondencia y los comprobantes de las cuentas del Fondo Insfopal, se llevan y se conservan adecuadamente.

Mi evaluación del control interno, efectuada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoría, no puso de manifiesto que Findeter como administrador del Fondo Insfopal, no haya seguido medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Fondo Insfopal o de terceros que estén en su poder.



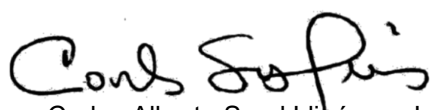
Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T
En representación de:
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2026

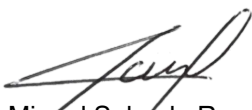
30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADA POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	2025	2024
<u>Activo</u>			
Efectivo	6	400.246	15.073
Cartera de Crédito	7	2.869.303	2.869.303
Deterioro Cartera	7	(2.869.303)	(2.869.303)
Cuentas por Cobrar	8	559.104	659.704
Deterioro Cuentas por Cobrar	8	(559.104)	(655.240)
Total Activo		\$ 400.246	19.537
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
<u>Pasivo</u>			
Cuentas por pagar	9	5.079	38
Total Pasivo		\$ 5.079	38
	10		
<u>Patrimonio</u>			
Aportes		(39.920.107)	(39.906.249)
Resultado ejercicios anteriores		39.925.748	40.012.482
Resultado del ejercicio		389.526	(86.734)
Total Patrimonio		\$ 395.167	19.499
Total Pasivo y Patrimonio		\$ 400.246	19.537

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)



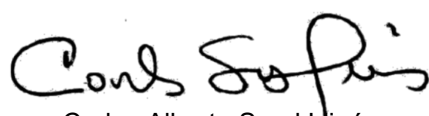
Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T

En representación de
Forvis Mazars Audit S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADA POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado de Resultados Integrales
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos operacionales			
Rendimientos Financieros	11	6.993	854
	\$	<u>6.993</u>	<u>854</u>
Otros Ingresos			
Recuperaciones cartera de crédito	12	388.295	8.347
Procesos		5.011	4.464
Total otros ingresos	\$	<u>393.306</u>	<u>12.811</u>
Total ingresos	\$	<u>400.299</u>	<u>13.665</u>
Gastos operacionales			
Comisiones fiduciarias	13	4.344	453
Impuestos	13	776	73
Provisiones cartera	13	1	95.975
Gastos procesos	13	5.652	3.897
Total gastos operacionales	\$	<u>10.773</u>	<u>100.398</u>
Resultado del ejercicio	\$	<u>389.526</u>	<u>(86.733)</u>

Véanse las notas 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
Mazars Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

1. Entidad Reportante

Nombre del negocio: Cuenta Especial Insfopal

Firma del contrato: febrero del año mil novecientos noventa y uno (1991).

Naturaleza de los recursos administrados: Públicos y corresponden al recaudo de deuda de los municipios.

Fecha de suscripción: febrero del año mil novecientos noventa y uno (1991).

Fecha de inicio de operaciones: febrero del año mil novecientos noventa y uno (1991).

Su vencimiento va hasta el cumplimiento del objeto de la Cuenta Especial y se encuentra activo.

Partes que intervienen:

Convenio Interadministrativo entre la Nación - Ministerio de Desarrollo Económico y la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter, su duración tiene como límite la culminación de los procesos jurídicos instaurados por Findeter acorde al objeto de la cuenta especial.

El CONPES, en documento DNP-2515-UDU- del 21 de febrero de 1991, estableció la aplicación que debía darse a los recursos de la recuperación de cartera de INSFOPAL (Liquidado) y confirmó que, en virtud de la transferencia de activos y pasivos del Fondo Financiero de Desarrollo Urbano por el Banco Central Hipotecario a Findeter corresponde a esta última entidad la administración de los recursos y derechos del INSFOPAL (Liquidado).

En abril 4 de 2000 se suscribió el convenio interadministrativo No. 032/2000 entre la Nación - Ministerio de Desarrollo Económico y la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER, con el objeto de otorgar a FINDETER la administración de los recursos provenientes del recaudo de la deuda de los municipios y empresas con el antiguo INSFOPAL, para apoyar el programa de Modernización Empresarial del Ministerio.

El beneficiario final es la Dirección del Tesoro nacional – DTN, y Findeter recibe una comisión por administración de acuerdo al recaudo que realice.

Objeto:

Tiene por objeto otorgar a Findeter la administración de los recursos provenientes del recaudo de la deuda de los municipios y empresas con el antiguo Insfopal, para apoyar el programa de modernización empresarial del Ministerio.

Rendición de cuentas:

Esta se realiza de forma anual y la última fue el 19 de febrero de 2025.

2. Principales políticas y prácticas contables

a. Marco técnico normativo

Las normas básicas contables y de preparación de los estados financieros de la cuenta especial Insfopal fueron preparados de acuerdo con el régimen simplificado de información financiera y

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

contable con fines de supervisión aplicable a los negocios grupo 3, conforme con lo establecido por la Circular Externa 030 de octubre 27 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información financiera con fines de supervisión.

Bases de medición.

Los estados financieros de la Cuenta Especial Insfopal, han sido preparados sobre la base del costo.

b. Moneda funcional y de presentación.

Estos estados financieros son presentados en miles de pesos colombianos, que es la moneda funcional de la Cuenta Especial Insfopal. Toda la información es presentada “en miles de pesos colombianos” y ha sido redondeada a la unidad más cercana al mil.

c. Presentación de estados financieros

Los estados financieros que se acompañan se presentan teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

i. Estado de situación financiera

Se presenta mostrando las cuentas de activos, pasivos y patrimonio, respectivamente, de acuerdo con el orden de relevancia de la cuenta.

ii. Estado de resultados del ejercicio

El estado de resultados se presenta discriminado según la naturaleza de los gastos, debido a que proporciona información más apropiada y relevante.

3. Políticas contables significativas

a. Efectivo

Registra los recursos de alta liquidez con que cuenta la Cuenta Especial Insfopal, como depósitos en bancos.

Reconocimiento y Medición

El efectivo debe medirse por el valor razonable al momento de su reconocimiento inicial.

b. Cartera de crédito

Registra los derechos originados en la liquidación de la Cuenta Especial Insfopal, clasificados de acuerdo como fue transferida esta cartera a Findeter para su administración.

Reconocimiento y medición

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 y sus anexos.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

c. Deterioro cartera

Para el deterioro y demás aspectos necesarios para la preparación de los informes financieros con fines de supervisión de la cartera de créditos generada por los establecimientos de crédito para esta cuenta especial deben atender las instrucciones vigentes del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera; esta misma instrucción aplica para la cartera de créditos que haya sido originada por terceros o que provenga de procesos de titularización, cuando la sociedad administradora no cuente con instrucciones del fideicomitente, beneficiario o inversionista.

Para cubrir el Riesgo de Crédito de esta cartera se aplica un sistema de provisión, el cual se calcula sobre los saldos pendientes de pago aplicando el Modelo de Referencia Comercial, descrito en el anexo 1 del capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Reconocimiento y Medición

Portafolios del Modelo de Referencia Comercial

Los procesos de segmentación y discriminación de los portafolios de crédito y de sus posibles sujetos de crédito, deben servir de base para la estimación de las pérdidas esperadas en el Modelo de Referencia Comercial. Así, este modelo de referencia se basa en segmentos diferenciados por el nivel de los activos de los deudores.

Los portafolios fueron definidos bajo los siguientes criterios:

Clasificación de la cartera comercial por nivel de activos	
Tamaño de empresa	Nivel de activos
Grandes Empresas	Más de 15.000 SMMLV
Medianas Empresas	Entre 5.000 y 15.000 SMMLV
Pequeñas Empresas	Menos de 5.000 SMMLV

Adicionalmente, se crea una categoría denominada “personas naturales” en la cual se agrupan todas las personas naturales que son deudores de crédito comercial.

Definición de incumplimiento en el Modelo de Referencia Comercial

Se entiende por incumplimiento, sin perjuicio de que la entidad establezca criterios adicionales más exigentes, el evento en el cual una operación de crédito comercial presente mora mayor o igual a 150 días o que siendo reestructurada presente mora mayor o igual a 60 días.

Reglas sobre clasificación y calificación del riesgo crediticio

Los créditos de cartera comercial deben clasificarse en una de las siguientes categorías de riesgo crediticio:

- Categoría 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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

los pagos requeridos. Una condición mínima objetiva para que un cliente está calificado en esta categoría es presentar mora entre 0 y 29 días.

- Categoría 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. Una condición mínima objetiva para que un cliente este calificado en esta categoría es presentar mora entre 30 y 59 días.
- Categoría BB: Los créditos calificados en esta categoría están atendidos y protegidos de 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. Una condición mínima objetiva para que un cliente este calificado en esta categoría es presentar mora entre 60 y 89 días.
- Categoría B: Se califican en esta categoría los créditos o contratos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago del deudor o en los flujos de caja del proyecto, que comprometan el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos. Una condición mínima objetiva para que un cliente este calificado en esta categoría es presentar mora entre 90 y 119 días.
- Categoría 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. Una condición mínima objetiva para que un cliente este calificado en esta categoría es presentar mora entre 120 y 149 días.
- Categoría Incumplimiento: Una condición mínima objetiva para que un cliente este calificado en esta categoría es presentar mora mayor o igual a 150 días o que siendo reestructurada presente mora mayor o igual a 60 días.

Sin perjuicio de lo anterior, 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.

Componentes del Modelo de Referencia Comercial

En el Modelo de Referencia Comercial las provisiones se determinan como la suma de la “Componente Individual Procíclica” (CIP) y la “Componente Individual Contracíclica” (CIC), la metodología para la determinación de estas componentes es la de Pérdida Esperada, la cual resulta de aplicar la siguiente fórmula:

$\text{PÉRDIDA ESPERADA} = [\text{Probabilidad de incumplimiento}] \times [\text{Exposición del activo en el momento del incumplimiento}] \times [\text{Pérdida dado el incumplimiento}]$

La estimación de tanto de la CIP como de la CIC se harán en virtud de las siguientes expresiones:

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

- Componente individual procíclico (CIP): Para toda la cartera, es la pérdida esperada calculada con la matriz A, es decir, el resultado obtenido al multiplicar la exposición del deudor, la Probabilidad de Incumplimiento de la matriz A y la Pérdida Dado el Incumplimiento asociada a la garantía del deudor, según lo establecido en el MRC.
- Componente individual contracíclico (CIC): Es el máximo valor entre el componente individual contracíclico en el periodo anterior (t-1) afectado por la exposición, y la diferencia entre la pérdida esperada calculada con la matriz B y la pérdida esperada calculada con la matriz A en el momento del cálculo de la provisión (t), de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\max \left(CIC_{i,t-1} * \left(\frac{Exp_{i,t}}{Exp_{i,t-1}} \right); (PE_B - PE_A)_{i,t} \right)$$

Donde $Exp_{i,t}$ corresponde a la exposición de la obligación (i) en el en el momento del cálculo de la provisión (t) de acuerdo con lo establecido en el MRC.

Cuando $\frac{Exp_{i,t}}{Exp_{i,t-1}} \geq 1$, este cociente se asumirá como 1.

El Modelo de Referencia Comercial permite determinar los componentes de la pérdida esperada de acuerdo con los siguientes parámetros:

- La probabilidad de incumplimiento

Corresponde a la probabilidad de que en un lapso de doce (12) meses los deudores de un determinado portafolio de cartera comercial incurran en incumplimiento.

La probabilidad de incumplimiento se define de acuerdo con las siguientes matrices:

Gran Empresa

Matriz A

Comercial	Incumplimiento
AA	1,53%
A	2,24%
BB	9,55%
B	12,24%
CC	19,77%
Incumplimiento	100,00%

Matriz B

Comercial	Incumplimiento
AA	2,19%
A	3,54%
BB	14,13%
B	15,22%
CC	23,35%
Incumplimiento	100,00%

Pequeña Empresa

Matriz A

Comercial	Incumplimiento
AA	4,18%
A	5,30%
BB	18,56%
B	22,73%
CC	32,50%
Incumplimiento	100,00%

Matriz B

Comercial	Incumplimiento
AA	7,52%
A	8,64%
BB	20,26%
B	24,15%
CC	33,57%
Incumplimiento	100,00%

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

Mediana Empresa

Matriz A

<i>Comercial</i>	<i>Incumplimiento</i>
AA	1,51%
A	2,40%
BB	11,65%
B	14,64%
CC	23,09%
Incumplimiento	100,00%

Matriz B

<i>Comercial</i>	<i>Incumplimiento</i>
AA	4,19%
A	6,32%
BB	18,49%
B	21,45%
CC	26,70%
Incumplimiento	100,00%

Personas Naturales

Matriz A

<i>Comercial</i>	<i>Incumplimiento</i>
AA	5,27%
A	6,39%
BB	18,72%
B	22,00%
CC	32,21%
Incumplimiento	100,00%

Matriz B

<i>Comercial</i>	<i>Incumplimiento</i>
AA	8,22%
A	9,41%
BB	22,36%
B	25,81%
CC	37,01%
Incumplimiento	100,00%

• **La pérdida dado el incumplimiento (PDI)**

Se define como el deterioro económico en que incurriría la entidad en caso de que se materialice alguna de las situaciones de Incumplimiento. La PDI para deudores calificados en la categoría incumplimiento sufrirá un aumento paulatino de acuerdo con los días transcurridos después de la clasificación en dicha categoría. La PDI por tipo de garantía será la siguiente:

Tipo de Garantía	P.D.I.	Días después del incumplimiento	Nuevo PDI	Días después del incumplimiento	Nuevo PDI
GARANTÍAS IDÓNEAS					
- Créditos subordinados	75%	270	90%	540	100%
- Colateral financiero admisible	0 – 12%	-	-	-	-
- Bienes raíces comerciales y residenciales	40%	540	70%	1080	100%
- Bienes dados en leasing inmobiliario	35%	540	70%	1080	100%
- Bienes dados en leasing diferente a inmobiliario	45%	360	80%	720	100%
- Derechos de cobro	45%	360	80%	720	100%
- Otras Garantías idóneas	50%	360	80%	720	100%
GARANTÍA NO IDÓNEA	55%	270	70%	540	100%
SIN GARANTÍA	55%	210	80%	420	100%

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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 valor expuesto del activo**

Dentro del Modelo de Referencia Comercial, se entiende por valor expuesto del activo al saldo vigente de capital, intereses, cuentas por cobrar de intereses y otras cuentas por cobrar, de las obligaciones de la cartera comercial.

Homologación de calificaciones del Modelo de Referencia Comercial

Para efectos de los registros en los estados financieros y reportes a las centrales de información y la Superintendencia Financiera de Colombia, las entidades deben homologar las calificaciones del Modelo de Referencia Comercial, de acuerdo con la siguiente tabla:

Agregación categorías reportadas	
Categoría de reporte	Categoría agrupada
AA	A
A	B
BB	B
B	C
CC	C
C	C
D	D
E	E

Cuando en virtud de la implementación del Modelo de Referencia Comercial las entidades califiquen a sus clientes como incumplidos éstos deberán ser homologados de la siguiente manera:

Categoría agrupada E = Aquellos clientes incumplidos cuya PDI asignada sea igual al cien por ciento (100%).

Categoría agrupada D = Los demás clientes calificados como incumplidos.

d. Cuentas por cobrar

Son derechos de cobro pendientes de recuperar o recaudar y otros montos de terceros generados en desarrollo del objeto de la cuenta administrada. Registra los importes pendientes tales como intereses, y demás sumas por cobrar devengadas por cualquier otro concepto.

Reconocimiento y Medición:

Las cuentas por cobrar se medirán inicial y posteriormente al costo histórico, estas se recibieron deterioradas al 100% desde el inicio de operaciones por lo cual no aplica política de deterioro.

e. Cuentas por pagar

Corresponde a las obligaciones adquiridas por pagar de las cuales se espera a futuro la salida de un flujo financiero determinable a través de efectivo, equivalentes al efectivo.

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

Como lo es el pago de la comisión a Findeter por administración de la cartera de Insfopal.

Reconocimiento y Medición:

Las cuentas por pagar se medirán al costo.

f. Provisiones y contingencias

Este se realiza con base en el reporte mensual de cada uno de los apoderados de la Cuenta Especial, 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.

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. No aplica calificación para el caso de Insfopal ya que se actúa en calidad de demandante.

g. Patrimonio

Representa los recursos recibidos para efecto de recaudo por parte de Findeter como entidad administradora, al igual que los rendimientos variables que se generen en esta cuenta especial.

Reconocimiento y Medición

Los aportes se registran al costo por el valor recibido al momento de la transacción.

h. Ingresos

Representan la entrada bruta de recursos, producto del reconocimiento de intereses de cartera en los casos en los cuales los deudores realizan cancelaciones de sus obligaciones.

Los rendimientos de cuentas de ahorro se originan por los saldos de efectivos en estas a lo largo del período de preparación y presentación, los cuales dan como resultado un incremento en el patrimonio durante el período.

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

Reconocimiento y Medición:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocerán por la cantidad de efectivo o equivalentes de efectivo recibidos o por recibir (devengados). Los ingresos son reconocidos cuando existe la probabilidad que los beneficios económicos futuros fluyan a la Cuenta Especial Insfopal.

i. Gastos

Representan los decrementos en los beneficios económicos producidos a lo largo del período contable, bien en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o aumento de los pasivos o una combinación de ambos, que dan como resultado una disminución del patrimonio durante el período de reporte de la Cuenta Especial Insfopal.

Reconocimiento y Medición:

La medición de los gastos de actividades ordinarias se realizará por la contraprestación entregada o por entregar. Los gastos son reconocidos cuando existe la probabilidad de que los beneficios económicos asociados salgan de la cuenta especial y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

4. Juicios y estimados

La cuenta especial Insfopal hace estimados y supuestos que afectan los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos y pasivos dentro del periodo contable. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la cuenta especial y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se identificó el juicio crítico, relacionado con la determinación del nivel de riesgo del cliente, efectuado de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el anexo 3 del capítulo II de la circular básica contable 100, el cual es revisado por los analistas de crédito.

5. Gestión Riesgos Financieros y Operativos

Findeter, en la administración de la Cuenta Especial Insfopal, aplica las directrices de gobierno corporativo, así como la gestión de riesgos descritos en la Nota 34 de los Estados Financieros de Findeter al 31 de diciembre de 2025.

6. Efectivo

El siguiente es un detalle del efectivo:

		2025	2024
Cuenta Ahorros			
Bancolombia S.A.	\$	400.242	15.069
Cuenta Corriente			
Bancolombia S.A.		4	4
	\$	400.246	15.073

No existen restricciones sobre el efectivo, ni partidas conciliatorias.

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

7. Cartera de Crédito, neto

El siguiente es el detalle de la cartera de crédito, que registra una antigüedad para todos los deudores superior a 27 años

	2025	2024
Cartera de créditos		
Deudas refinanciadas	\$ 1.945	1.945
Empresas asociadas	2.867.358	2.867.358
Total, cartera de créditos	2.869.303	2.869.303
Deterioro para Cartera	(2.869.303)	(2.869.303)
Total cartera de créditos, neto	\$ -	-

El siguiente es el detalle del recaudo:

	2025	2024
Empresa Obras Sanitarias Pamplona S. A.	-	14.826
Municipio de Ocaña	392.758	-
	\$ 392.758	14.826

Findeter recibió la cartera de créditos clasificada de acuerdo con las siguientes categorías:

- **Deudas Refinanciadas:** Las deudas refinanciadas con empresas públicas municipales corresponde a empresas que firmaron nuevos pagarés con el Banco Central Hipotecario - BCH. Los pagarés se caracterizan por tener una tasa de interés del 10% anual, período de pago 20 años, período de gracia 4 años, amortización cuotas iguales a intereses; para este convenio se tenían pactados abonos a intereses a partir de marzo de 1990, que en una gran mayoría de casos no se han cumplido.
- **Deudas Refinanciadas con Departamentos:** Corresponde a deudas adquiridas por departamentos que firmaron nuevos pagarés con el Banco Central Hipotecario - BCH. Los pagarés tienen una tasa de interés del 10% anual, período de pago 20 años, período de gracia por capital 4 años, amortización cuotas anuales a capital, forma de pago trimestral para capital e intereses.
- **Deudas Refinanciadas con Municipios:** Corresponde a deudas adquiridas por municipios que firmaron nuevos pagarés con el Banco Central Hipotecario - BCH, los cuales tienen una tasa de interés del 10% anual, período de pago 20 años, período de gracia 4 años para capital, amortización cuotas anuales iguales a capital, forma de pago trimestral para capital e intereses.
- **Deudas Refinanciadas Sociedades Limitadas:** Refinanciación que firmaron empresas limitadas. Se caracterizan por tener una tasa del 10% anual, período de pago 20 años, período de gracia 4 años, amortizaciones cuotas anuales iguales, forma de pago trimestral para capital e intereses. Para estos convenios se pactaron amortizaciones trimestrales por intereses, los cuales se están cancelando mensualmente.
- **Deudas No Refinanciadas - Sociedades Limitadas y Municipios:** Corresponde a saldos de entidades que no entraron en la etapa de refinanciación y a pesar de que el Insfopal las incluyó en el traslado, no firmaron convenios nuevos.

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

- Deudas con Empresas Asociadas a Insfopal: Son en su mayoría empresas de acueducto que firmaron nuevos pagarés con el liquidador del Insfopal. Los pagarés se caracterizan por tener tasa de interés al 10% anual, período de pago 20 años, período de gracia 4 años, amortización gradual, cuota anual de intereses más amortización, intereses en período de gracia 0%, iniciando los pagos en el año 1993 y/o 1994.

8. Cuentas por cobrar, neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

		2025	2024
Intereses de cartera de créditos (1)	\$	340.710	340.710
Cuentas por cobrar enajenación derechos sociales (2)		69.603	160.728
Procesos		-	4.464
Otras (3)		148.791	153.802
Total, cuentas por cobrar	\$	559.104	659.704
Deterioro intereses cartera crédito	\$	(340.710)	(340.710)
Deterioro enajenación derechos sociales		(69.603)	(160.728)
Deterioro otras cuentas por cobrar		(148.791)	(153.802)
Total, deterioro cuentas por cobrar	\$	(559.104)	(655.240)
Cuenta por cobrar neto		0	0

(1) Corresponde al recaudo de cuentas por cobrar de empresas asociadas.

(2) Estas corresponden a las cuentas por cobrar por efecto de la enajenación de derechos sociales que realizó Insfopal en su momento.

El siguiente es el detalle de los deudores por enajenación de derechos:

		2025	2024
Municipio de San Onofre	\$	7.364	7.364
Departamento del Chocó		62.239	62.239
Municipio de Ocaña		-	91.125
	\$	69.603	160.728

Es de anotar que los saldos de las cuentas por cobrar de intereses y enajenación de derechos superan una antigüedad de más de 26 años.

(3) El siguiente es el detalle de las otras cuentas por cobrar entidades liquidadas:

		2025	2024
Banco del Pacífico	\$	125.718	130.729
Compañía de Financiamiento Comercial La Fortaleza		23.073	23.073
	\$	148.791	153.802

Estas corresponden a cuentas por cobrar a la Compañía de Financiamiento Comercial La Fortaleza S.A., y Banco del Pacífico S.A., entidades que se encuentran liquidadas a la fecha.

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

9. Cuentas por pagar

El siguiente es un detalle de las cuentas por pagar:

	2025	2024
Otras (1)	\$ 5.079	38
	\$ 5.079	38

(1) Comisión por pagar del mes de diciembre de 2025 a Findeter, por la administración de la Cuenta Especial Insfopal por 615[SC3.1][PA3.2] y costas judiciales proceso Municipio Ocaña por 4.464.

10. Patrimonio

Corresponde al valor de los aportes recibidos y resultados del ejercicio del Fondo así:

	Acreedores de aportes	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ (39.906.249)	40.012.482	(86.734)	19.499
Recuperación recursos (1)	(13.858)	-	-	(13.858)
Traslado a ejercicios anteriores	-	(86.734)	86.734	-
Resultado del ejercicio	-	-	389.526	389.526
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ (39.920.107)	39.925.749	389.526	395.167

	Acreedores de aportes	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ (39.817.038)	40.243.715	(231.233)	195.444
Recuperación recursos (1)	(89.211)	-	-	(89.211)
Traslado a ejercicios anteriores	-	(231.233)	231.233	-
Resultado del ejercicio	-	-	(86.734)	(86.734)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ (39.906.249)	40.012.482	(86.734)	19.499

(1) Corresponde a recuperaciones de recursos de la vigencia 2024 reintegrados en el 2025 a la Dirección del Tesoro Nacional, los cuales se encontraban ya constituidos en cuentas de balance.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente, el patrimonio no presenta restricción alguna.

11. Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de los ingresos operacionales:

	2025	2024
Rendimientos financieros (1)	\$ 6.993	854
	\$ 6.993	854

(1) Los rendimientos financieros, se originan sobre los saldos de la cuenta bancaria, que recaudan los abonos de capital e intereses de la Cuenta Especial Insfopal.

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

12. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	2025	2024
Recuperaciones deterioro capital (1)	388.295	8.347
Procesos (2)	5.011	4.464
\$	393.306	12.811

(1) Corresponde a recuperación de deterioro producto de la aplicación del Modelo de Referencia de cartera Comercial (MRC).

(2) Para la vigencia 2025 corresponde a recaudo Banco del Pacifico en liquidación.

13. Gastos Operacionales

El siguiente es el detalle de los gastos:

	2025	2024
Comisiones (1)	4.344	453
Impuestos (1)	776	73
Provisiones cartera (2)	1	95.975
Gastos procesos (3)	5.652	3.897
\$	10.773	100.398

(1) Hace referencia a los gastos por comisión de administración de los recursos a favor de Findeter y el IVA asociado a la comisión.

(2) Corresponde al deterioro producto de la aplicación del Modelo de Referencia de cartera Comercial (MRC).

(3) Corresponde Costas judiciales proceso Departamento del Cesar y Municipio de Ocaña.

14. Contingencias

El siguiente es el detalle de los saldos de las cuentas contingentes:

	2025	2024
Intereses Créditos Suspendidos (1)	2.385.786	2.707.906
\$	2.385.786	2.707.906

(1) Hace relación al reconocimiento de los intereses suspendidos sobre la cartera de crédito recibida vencida de la Cuenta Especial Insfopal.

Al 31 de diciembre de 2025, se encontraban en curso cinco (5) procesos, los cuales, según el análisis efectuado sobre su probabilidad de pérdida, fueron calificados como remotos. En consecuencia, y de acuerdo con lo establecido en el numeral 7 de la Resolución 353, dichos procesos no deben ser

30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL
ADMINISTRADO POR 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)

reconocidos contablemente, por cuanto únicamente se registran aquellos pasivos contingentes cuya probabilidad de ocurrencia sea Alta, Media y Baja.

15. Eventos subsecuentes

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 durante el tiempo estimado de vigencia.

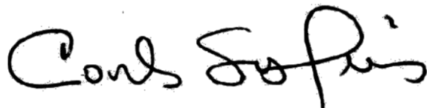
30013 - CUENTA ESPECIAL INSFOPAL

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 y los estados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 de los registros contables.



Carlos Alberto Saad Llinás
Representante Legal



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