

# **FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. - FINDETER**

## **ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023  
Informe del Revisor Fiscal

## **FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

### **Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

#### **Índice**

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Informe del Revisor Fiscal.....                                     | 1  |
| Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera.....        | 3  |
| Estados Intermedios Condensados de Resultados.....                  | 4  |
| Estados Intermedios Condensados de Otros Resultados Integrales..... | 5  |
| Estados Intermedios Condensados de Cambios en el Patrimonio.....    | 6  |
| Estados Intermedios Condensados de Flujo de Efectivo.....           | 7  |
| Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados.....        | 8  |
| Certificación de Estados Financieros.....                           | 38 |

## INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores:  
Asamblea de Accionistas  
**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter, los cuales comprenden:

- Estados intermedios condensados de situación financiera al 30 de septiembre de 2024;
- Estados intermedios condensados de resultados y de otros resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024;
- Estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024;
- Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la Entidad” incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos de importancia material que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

## Conclusión

Basado en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga suponer que la información financiera intermedia condensada y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL) a 30 de septiembre de 2024, no ha sido preparada en todos sus aspectos significativos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Hilber Alberto Alfonso Castillo**

Revisor Fiscal

T.P. 29262 –T

*En representación de*

**Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC**

Bogotá D.C., 14 de noviembre de 2024

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER  
Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera  
al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

| Estado de situación financiera                                  | Nota | 30 de septiembre 2024    | 31 de diciembre 2023  |
|-----------------------------------------------------------------|------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Activos</b>                                                  |      |                          |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                             | 10   | \$ 1.905.330.318         | 1.431.619.711         |
| Activos financieros de inversión y derivados                    | 11   | 583.492.351              | 517.572.801           |
| Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto    | 12   | 13.029.967.698           | 12.326.019.892        |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto | 13   | 304.562.283              | 135.908.245           |
| Propiedades y equipo, neto                                      | 15   | 32.528.523               | 32.717.921            |
| Activo por derechos de uso, neto                                | 16   | 2.241.418                | 766.708               |
| Propiedades de inversión                                        |      | 1.272.426                | 1.272.426             |
| Activos intangibles, neto                                       | 17   | 2.305.007                | 3.852.421             |
| Activo por impuesto corriente                                   | 14   | 2.564.270                | 140.583.203           |
| Activos por impuestos diferidos, neto                           | 14   | 180.238.531              | 189.419.041           |
| Otros activos, neto                                             | 18   | 1.429.112                | 4.203.743             |
| <b>Total de activos</b>                                         |      | <b>\$ 16.045.931.937</b> | <b>14.783.936.112</b> |
| <b>Patrimonio y pasivos</b>                                     |      |                          |                       |
| <b>Pasivos</b>                                                  |      |                          |                       |
| Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable    |      | \$ 36.636.832            | 205.251.985           |
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar         |      | 26.250.394               | 35.151.126            |
| Certificados de depósito a término                              |      | 10.643.419.191           | 8.643.321.844         |
| Títulos de inversión en circulación                             |      | 268.049.779              | 1.584.337.225         |
| Obligaciones financieras                                        |      | 3.393.748.382            | 2.717.244.911         |
| Pasivo por arrendamiento                                        | 16   | 2.266.454                | 785.572               |
| Beneficios a empleados                                          |      | 22.613.092               | 14.283.085            |
| Garantías financieras                                           | 19   | 14.758.922               | 21.880.492            |
| Provisiones                                                     | 20   | -                        | -                     |
| <b>Total pasivos</b>                                            |      | <b>\$ 14.407.743.046</b> | <b>13.222.256.240</b> |
| <b>Patrimonio de los accionistas</b>                            |      |                          |                       |
| Capital suscrito y pagado                                       | 21   | 1.312.620.509            | 1.222.387.592         |
| Reservas                                                        |      | 196.832.964              | 121.128.803           |
| Resultados adopción por primera vez                             |      | 39.925.003               | 39.925.003            |
| Otros resultados integrales                                     | 22   | 14.479.386               | 12.301.396            |
| Utilidad del Periodo                                            |      | 74.331.029               | 165.937.078           |
| <b>Patrimonio de los accionistas</b>                            |      | <b>\$ 1.638.188.891</b>  | <b>1.561.679.872</b>  |
| <b>Total de patrimonio y pasivos</b>                            |      | <b>\$ 16.045.931.937</b> | <b>14.783.936.112</b> |

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA  
Representante Legal

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

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO  
Revisor Fiscal  
T.P. 29262-T  
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2024)

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

| Nota                                                                                    | Por los periodos de nueve meses que terminaron |                          | Por los periodos de tres meses que terminaron |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                         | el 30 de septiembre 2024                       | el 30 de septiembre 2023 | el 30 de septiembre 2024                      | el 30 de septiembre 2023 |
| <b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>                                          |                                                |                          |                                               |                          |
| Intereses cartera de créditos                                                           | 23                                             | \$ 1.439.276.226         | 1.340.656.127                                 | 461.401.785              |
| Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto                          | 24                                             | 149.414.039              | 144.459.423                                   | 58.195.137               |
| Intereses de inversiones a costo amortizado, neto                                       | 24                                             | 3.823.107                | 10.915.310                                    | 1.047.833                |
| (Pérdida) por valoración derivados, neto                                                |                                                | 86.648.693               | (509.463.041)                                 | (790.038)                |
|                                                                                         |                                                |                          |                                               | (110.981.363)            |
| <b>Gastos operacionales</b>                                                             |                                                |                          |                                               |                          |
| Intereses certificados de depósito a término                                            | 25,1                                           | (909.867.317)            | (761.123.327)                                 | (304.080.917)            |
| Intereses títulos de inversión en circulación                                           |                                                | (83.934.947)             | (126.692.134)                                 | (15.210.364)             |
| Intereses obligaciones financieras                                                      | 25,2                                           | (117.646.491)            | (127.710.677)                                 | (44.340.308)             |
| Utilidad por diferencia en cambio, neto                                                 |                                                | (220.805.389)            | 379.580.404                                   | (44.898.056)             |
| <b>Margen financiero, neto</b>                                                          |                                                | <b>\$ 346.907.921</b>    | <b>350.622.085</b>                            | <b>111.325.072</b>       |
|                                                                                         |                                                |                          |                                               | <b>108.366.174</b>       |
| Deterioro y recuperación para activos financieros de credito y cuentas por cobrar, neto |                                                | (37.062.342)             | (14.221.281)                                  | (2.079.202)              |
| Deterioro de otras cuentas por cobrar                                                   | 13                                             | (1.277.173)              | (916.372)                                     | 399.858                  |
| <b>Margen financiero, despues de deterioro, neto</b>                                    |                                                | <b>\$ 308.568.406</b>    | <b>335.484.432</b>                            | <b>109.645.728</b>       |
|                                                                                         |                                                |                          |                                               | <b>97.662.930</b>        |
| <b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>                               |                                                |                          |                                               |                          |
| Ingresos de asistencia tecnica                                                          | 26                                             | 42.479.177               | 29.542.064                                    | 17.055.842               |
| Ingresos por comisiones y otros servicios                                               | 26                                             | 2.288.609                | 4.119.532                                     | 1.568.695                |
| Gastos por comisiones y otros servicios                                                 |                                                | (9.356.033)              | (10.630.166)                                  | (5.929.985)              |
| <b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos</b>                        |                                                | <b>\$ 35.411.753</b>     | <b>23.031.430</b>                             | <b>12.694.552</b>        |
|                                                                                         |                                                |                          |                                               | <b>7.009.305</b>         |
| <b>Otros ingresos y gastos</b>                                                          |                                                |                          |                                               |                          |
| Otros ingresos                                                                          | 27                                             | 16.502.180               | 14.593.412                                    | 4.709.210                |
| Otros gastos                                                                            |                                                | (220.496.359)            | (185.037.007)                                 | (74.720.537)             |
| <b>Otros ingresos y gastos, neto</b>                                                    |                                                | <b>\$ (203.994.179)</b>  | <b>(170.443.595)</b>                          | <b>(70.011.327)</b>      |
|                                                                                         |                                                |                          |                                               | <b>(59.318.604)</b>      |
| <b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias</b>                                      |                                                | <b>\$ 139.985.980</b>    | <b>188.072.267</b>                            | <b>52.328.953</b>        |
|                                                                                         |                                                |                          |                                               | <b>45.353.631</b>        |
| Gasto por impuestos a las ganancias                                                     |                                                | (65.654.951)             | (71.656.884)                                  | (22.958.684)             |
| <b>Resultado del periodo</b>                                                            |                                                | <b>\$ 74.331.029</b>     | <b>116.415.383</b>                            | <b>29.370.269</b>        |
|                                                                                         |                                                |                          |                                               | <b>25.902.859</b>        |

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA  
Representante Legal

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

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO  
Revisor Fiscal  
T.P. 29262-T  
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2024)

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

|                                                                        |           | Por los periodos de nueve meses que terminaron |                          | Por los periodos de tres meses que terminaron |                          |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                        |           | el 30 de septiembre 2024                       | el 30 de septiembre 2023 | el 30 de septiembre 2024                      | el 30 de septiembre 2023 |
| Utilidad del ejercicio                                                 | \$        | 74.331.029                                     | 116.415.383              | 29.370.269                                    | 25.902.859               |
| <b>Partidas que no serán reclasificadas a resultados del ejercicio</b> |           |                                                |                          |                                               |                          |
| <b>Partidas que serán reclasificadas a resultados del ejercicio</b>    |           |                                                |                          |                                               |                          |
| Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta.      | 22        | 2.949.299                                      | 9.621.765                | 4.888.077                                     | (885.780)                |
| Reconocimiento de impuesto diferido                                    | 22        | (771.309)                                      | (2.520.198)              | 2.726.619                                     | 690.817                  |
| <b>Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos</b>  |           | <b>2.177.990</b>                               | <b>7.101.567</b>         | <b>7.614.696</b>                              | <b>(194.963)</b>         |
| <b>Resultado integral del periodo</b>                                  | <b>\$</b> | <b>76.509.019</b>                              | <b>123.516.950</b>       | <b>36.984.965</b>                             | <b>25.707.896</b>        |

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA  
Representante Legal

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

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO  
Revisor Fiscal  
T.P. 29262-T  
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2024)

**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**  
**Estados Intermedios Condensados de Cambios en el Patrimonio**  
**por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023**  
**(Miles de pesos colombianos)**

|                                         | Capital<br>suscrito y pagado | Reservas         |                         | Resultados<br>adopción por<br>primera vez | Otros resultados<br>integrales<br>ORI | Ganancias acumuladas    |                         | Total patrimonio<br>de los accionistas |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
|                                         |                              | Reserva<br>legal | Reservas<br>ocasionales |                                           |                                       | Ganancias<br>acumuladas | Utilidad del<br>Periodo |                                        |
| Saldo al 1 de enero de 2023             | \$ 1.154.222.238             | 80.139.944       | 22.964.356              | 39.925.003                                | 202.498                               | -                       | 86.189.857              | 1.383.643.896                          |
| Cambios en el patrimonio:               |                              |                  |                         |                                           |                                       |                         |                         |                                        |
| Capitalizacion de utilidades            | 68.165.354                   | 8.618.986        | 9.405.517               | -                                         | -                                     | -                       | (86.189.857)            | -                                      |
| Utilidad del periodo                    |                              |                  |                         |                                           |                                       |                         | 116.415.383             | 116.415.383                            |
| Otro resultado integral                 | -                            | -                | -                       |                                           | 7.101.567                             |                         |                         | 7.101.567                              |
| Total cambios en el patrimonio          | 68.165.354                   | 8.618.986        | 9.405.517               | -                                         | 7.101.567                             | -                       | 30.225.526              | 123.516.950                            |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2023 | \$ 1.222.387.592             | 88.758.930       | 32.369.873              | 39.925.003                                | 7.304.065                             | -                       | 116.415.383             | 1.507.160.846                          |
|                                         |                              |                  |                         |                                           |                                       |                         |                         |                                        |
| 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:               |                              |                  |                         |                                           |                                       |                         |                         |                                        |
| Capitalizacion de utilidades            | 21 90.232.917                | 16.593.708       | 59.110.453              | -                                         | -                                     | (165.937.078)           | -                       | -                                      |
| Utilidad del periodo                    | -                            | -                | -                       | -                                         | -                                     | -                       | 74.331.029              | 74.331.029                             |
| Otro resultado integral                 | -                            | -                | -                       | -                                         | 2.177.990                             | -                       | -                       | 2.177.990                              |
| Total cambios en el patrimonio          | 90.232.917                   | 16.593.708       | 59.110.453              | -                                         | 2.177.990                             | (165.937.078)           | 74.331.029              | 76.509.019                             |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2024 | \$ 1.312.620.509             | 105.352.638      | 91.480.326              | 39.925.003                                | 14.479.386                            | (165.937.078)           | 240.268.107             | 1.638.188.891                          |
|                                         | -                            | -                | -                       | -                                         | -                                     | -                       | -                       | -                                      |

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

**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA**  
Representante Legal

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

**HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO**  
Revisor Fiscal  
T.P. 29262-T  
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2024)



**FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER**  
**Estados Intermedios Condensados de Flujos de Efectivo**  
**por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**

|                                                                                                                     |           | <u>el 30 de septiembre 2024</u> | <u>el 30 de septiembre 2023</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                                     | Notas     |                                 |                                 |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                                                         | 7         | <b>\$ 74.331.029</b>            | <b>116.415.383</b>              |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto usado en las actividades de operación:</b> |           |                                 |                                 |
| Gasto por impuesto a las ganancias del periodo                                                                      |           | 65.654.951                      | 71.656.884                      |
| Deterioro cartera de Créditos                                                                                       |           | 25.938.670                      | 14.221.281                      |
| Deterioro cuentas por cobrar                                                                                        |           | 490.898                         | 642.634                         |
| Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto                                                                         | 13        | 1.277.173                       | 916.372                         |
| Reintegro provisiones de cartera de créditos                                                                        |           | (13.536.944)                    | (10.728.584)                    |
| Reintegro provisiones de cuentas por cobrar                                                                         |           | (635.875)                       | (274.612)                       |
| Reintegro por provisión de garantías financieras                                                                    |           | (7.121.570)                     | (5.048.651)                     |
| Depreciaciones propiedades y equipo                                                                                 | 15        | 510.001                         | 454.090                         |
| Depreciaciones por derecho de uso                                                                                   | 16        | 970.473                         | 330.032                         |
| Amortizaciones de intangibles                                                                                       | 17        | 1.953.252                       | 1.388.024                       |
| Amortizaciones otros activos                                                                                        |           | 3.176.751                       | 3.369.140                       |
| Provisiones , Litigios Indemnizaciones y Demandas                                                                   |           | -                               | (2.412.153)                     |
| Utilidad por valoración de inversiones, neto                                                                        | 24        | (153.237.146)                   | (155.374.733)                   |
| (Pérdida) utilidad por valoración derivados, neto                                                                   | 7         | (86.648.693)                    | 509.463.041                     |
| Intereses cartera de créditos                                                                                       | 23        | (1.439.276.226)                 | (1.340.656.127)                 |
| Gastos por intereses por depósitos y exigibilidades                                                                 | 25.1      | 909.867.317                     | 761.123.327                     |
| Gastos por intereses por obligaciones financieras                                                                   | 25.2      | 117.646.492                     | 127.710.677                     |
| Gastos por intereses por títulos de inversión en circulación                                                        |           | 83.934.947                      | 126.692.134                     |
| <b>Cambios en activos y en pasivos operacionales:</b>                                                               |           | -                               | -                               |
| Inversiones negociables                                                                                             |           | 90.266.895                      | 140.496.910                     |
| Instrumentos financieros derivados                                                                                  |           | (81.966.460)                    | (345.077.170)                   |
| Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto                                                        |           | 722.926.694                     | 753.486.283                     |
| Cuentas por cobrar                                                                                                  |           | (169.786.236)                   | (8.913.040)                     |
| Impuesto diferido                                                                                                   |           | 80.773.182                      | 62.002.443                      |
| Inversiones en circulación                                                                                          |           | (1.400.222.393)                 | (143.474.811)                   |
| Beneficios a empleados                                                                                              |           | 8.330.007                       | 6.607.368                       |
| Cuentas por pagar y otros pasivos                                                                                   |           | (8.900.732)                     | (5.971.090)                     |
| Impuesto pagado de renta                                                                                            |           | -                               | (181.686.405)                   |
| Intereses pagados                                                                                                   |           | (121.724.961)                   | (145.584.484)                   |
| <b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación</b>                                           | <b>\$</b> | <b>(1.311.913.578)</b>          | <b>237.419.260</b>              |
| <b>Actividades de inversión</b>                                                                                     |           |                                 |                                 |
| Adiciones de propiedades y equipo                                                                                   | 15        | (320.603)                       | (64.076)                        |
| Aumento Intangibles                                                                                                 | 17        | (405.838)                       | (710.719)                       |
| Adiciones de otros activos                                                                                          |           | (402.118)                       | -                               |
| <b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>                                                          | <b>\$</b> | <b>(1.128.559)</b>              | <b>(774.795)</b>                |
| <b>Actividades de financiación</b>                                                                                  |           |                                 |                                 |
| Nuevos préstamos en créditos de bancos y otras obligaciones financieras                                             |           | 869.999.532                     | 295.547.729                     |
| Pagos de obligaciones financieras                                                                                   |           | (406.214.489)                   | (220.449.799)                   |
| Efecto por diferencia en cambio en obligaciones financieras                                                         |           | 216.796.899                     | (503.492.922)                   |
| Aumento y/o disminución de captaciones                                                                              |           | 1.090.230.029                   | (160.730.003)                   |
| Pagos por capital contratos de arrendamiento                                                                        |           | (964.301)                       | (337.035)                       |
| <b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de Financiación</b>                                        | <b>\$</b> | <b>1.769.847.670</b>            | <b>(589.462.030)</b>            |
| Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio                                            |           | 456.805.533                     | (352.817.565)                   |
| Diferencia en cambio sobre el efectivo                                                                              |           | 16.905.074                      | (3.265.991)                     |
| <b>Disminución neto de efectivo y equivalente al efectivo</b>                                                       | <b>\$</b> | <b>473.710.607</b>              | <b>(356.083.556)</b>            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo                                                         | 9         | 1.431.619.711                   | 1.033.518.547                   |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>                                                     | <b>9</b>  | <b>\$ 1.905.330.318</b>         | <b>677.434.991</b>              |
| Disponible Restringido                                                                                              | 9         | (10.888.735)                    | (3.098.891)                     |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido</b>                       | <b>\$</b> | <b>1.894.441.583</b>            | <b>674.336.100</b>              |

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

**INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA**  
Representante Legal

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

**HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO**  
Revisor Fiscal  
T.P. 29262-T  
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2024)

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

---

**1. Entidad que reporta**

La Financiera de Desarrollo Territorial S. A., en adelante Findeter, fue constituida por escritura pública número mil quinientos setenta (1570) de fecha 14 de mayo de 1990, con autorización de funcionamiento expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 3354 de 17 de septiembre de 1990. Findeter es una sociedad anónima de economía mixta constituida bajo las leyes de la República de Colombia con domicilio principal en la ciudad de Bogotá en la Calle 103 No. 19 - 20, organizada como un establecimiento de crédito, vinculado al Grupo Bicentenario S.A.S., sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Su principal accionista es el Grupo Bicentenario S.A.S. con un 92.55% de participación, la cual tiene su domicilio principal en Bogotá, Colombia. Cuenta actualmente con cinco regionales, y una zona, para un total de seis oficinas en el país. Su término de duración es indefinido, Findeter cuenta con un total de empleados de planta de 626 a 30 de septiembre de 2023 (628 en septiembre de 2024).

El objeto social de Findeter es la promoción del desarrollo regional y urbano, mediante la financiación y asesoría principalmente a los municipios y departamentos de Colombia en lo referente a diseño, ejecución y administración de proyectos o programas de inversión, en proyectos tales como construcción, ampliación y reposición de infraestructura en los sectores de agua potable, vías de transporte, planteles educativos, instalaciones deportivas, hospitales y servicios de salud, etc.; igualmente la ejecución de aquellas actividades que por disposición legal le sean asignadas o las que el Gobierno Nacional le atribuya, entre las que se encuentra la administración de fondos y cuentas especiales, derivadas de contratos interadministrativos suscritos con entidades gubernamentales para el desarrollo de actividades asociadas con la asistencia técnica y administración de recursos.

El desarrollo de su objeto social está definido por el Decreto 663 de 1993, Findeter, actúa como un Banco de desarrollo de segundo piso para otorgar créditos a las entidades del Estado, entidades territoriales o particulares que se dediquen a desarrollar los proyectos de construcción, ampliación y reposición de infraestructura y asistencia técnica para adelantar adecuadamente esas actividades, en los sectores antes mencionados, a través de entidades del sistema financiero Colombiano, las cuales asumen el riesgo total de crédito con el cliente y Findeter asume el riesgo de crédito con la entidad financiera, a tasas de interés generalmente por debajo del mercado, los cuales son financiados con recursos obtenidos de organismos multilaterales, captación de recursos del público a través de certificados de depósito a término, colocación de bonos en los mercados nacionales e internacionales y recursos propios.

En el marco de apoyar las políticas económicas del Gobierno, le fueron otorgadas facultades mediante los Decretos Presidenciales Números 468 del 23 de marzo de 2020 y 581 del 15 de abril de 2020, para el otorgamiento de créditos bajo la modalidad de crédito directo a las entidades prestadoras de servicios públicos con ocasión de la pandemia del Covid-19.

En sesión de Junta Directiva del 31 de octubre del presente año, según acta No. 433 se presentó la gestión financiera al 30 de septiembre de 2024.

**2. Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia**

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad Información Financiera Intermedia (NIC 34) contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, los decretos 938 y 1670 de 2021 y el 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2023, se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al segundo semestre de 2020.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 34, los estados financieros intermedios son elaborados con la intención de poner al día el último informe de estados financieros anuales, haciendo énfasis en las nuevas actividades, hechos y circunstancias ocurridas durante el periodo intermedio que se reporta, sin duplicar información previamente publicada en el informe anual, estos estados financieros intermedios condensados del periodo, no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023.

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

La aplicación de la NIIF 9, respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones; para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

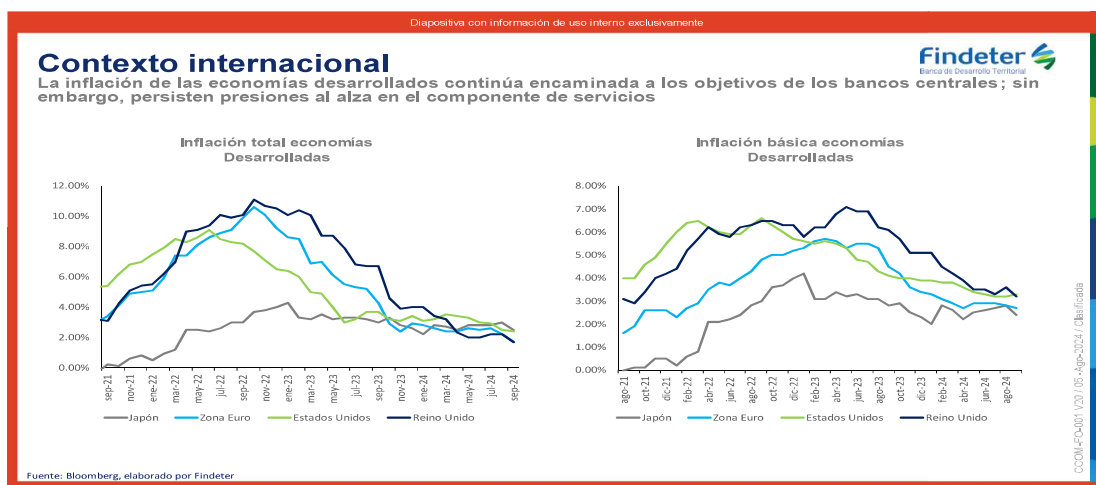
### 3. Políticas contables significativas

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros condensados de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, son las mismas que las aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

### 4. Hechos relevantes

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a septiembre 30 de 2024 estuvieron influenciadas por condiciones del entorno macroeconómico descritas a continuación:

#### Perspectivas de la Economía Mundial Proyecciones de crecimiento para 2024.



En el contexto internacional, se anticipa una ligera desaceleración del crecimiento global hasta el 3,2% en 2024, en medio de un menor dinamismo en las economías emergentes, parcialmente compensado por un mejor desempeño de Estados Unidos y la Zona Euro. Asimismo, el crecimiento de los socios comerciales se desaceleraría frente al año pasado, pero se mantendría relativamente estable. Este resultado se daría en medio de un contexto de menor prima de riesgo, caída en el precio del petróleo hasta un promedio de 79,6 dólares por barril en 2024, y un menor diferencial de tasas de interés frente a Estados Unidos. (Fedesarrollo Prospectiva Económica, octubre 2024).

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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



A continuación, se muestra la apreciación y/o depreciación de las monedas de mercados emergentes a nivel internacional donde muestra al peso colombiano dentro en la posición 19, ha pasado de \$3.822.05 a \$4.178.30, es decir se ha depreciado \$356.25, que corresponde a 9.32% al corte del 3Q de 2024.

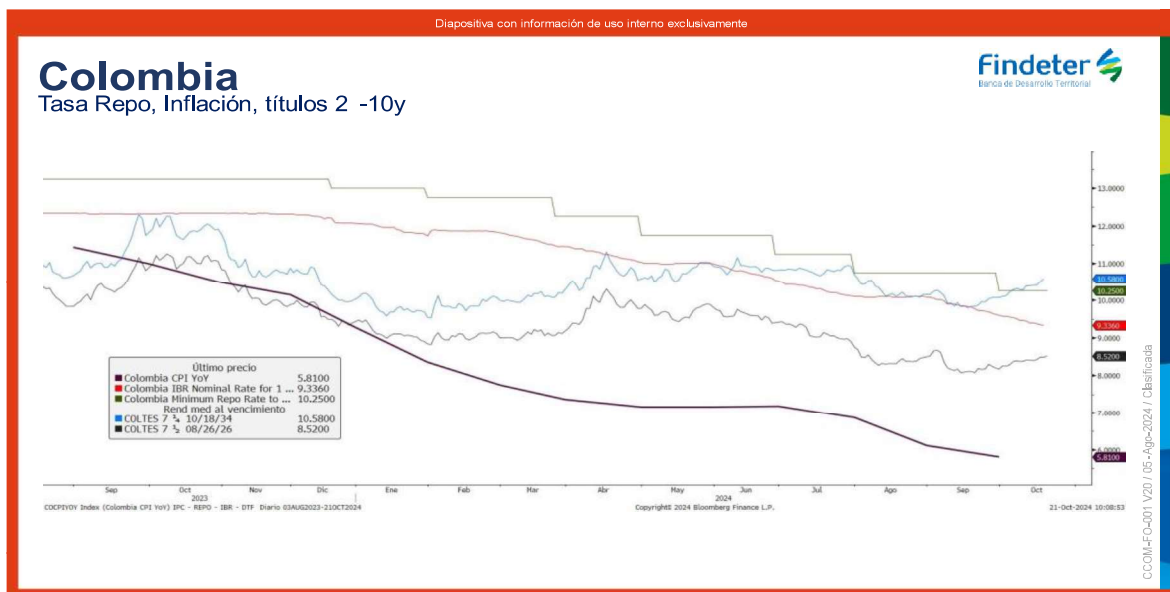


El ciclo de expansión económica con la disminución de la tasa de la política monetaria del Banco de la república se ha transmitido en menor medida a las diferentes tasas de la economía entre ellas IBR y DTF sobre las cuales se tiene indexación en activo y pasivo de Findeter, esta situación se traduce en un impacto directo en la causación de los ingresos y gastos de la Entidad. En el siguiente grafico se puede apreciar la evolución de los diferentes indicadores financieros en el último año, donde se resalta el comportamiento del IPC con niveles del último año de 5.81% con corte a septiembre de 2024, con una caída significativa con el mismo mes de 2023 (10.99%), de 518 pb, llevando a una tasa real de 444 pb comparada entre el IPC con la tasa de política monetaria con corte a la misma fecha.

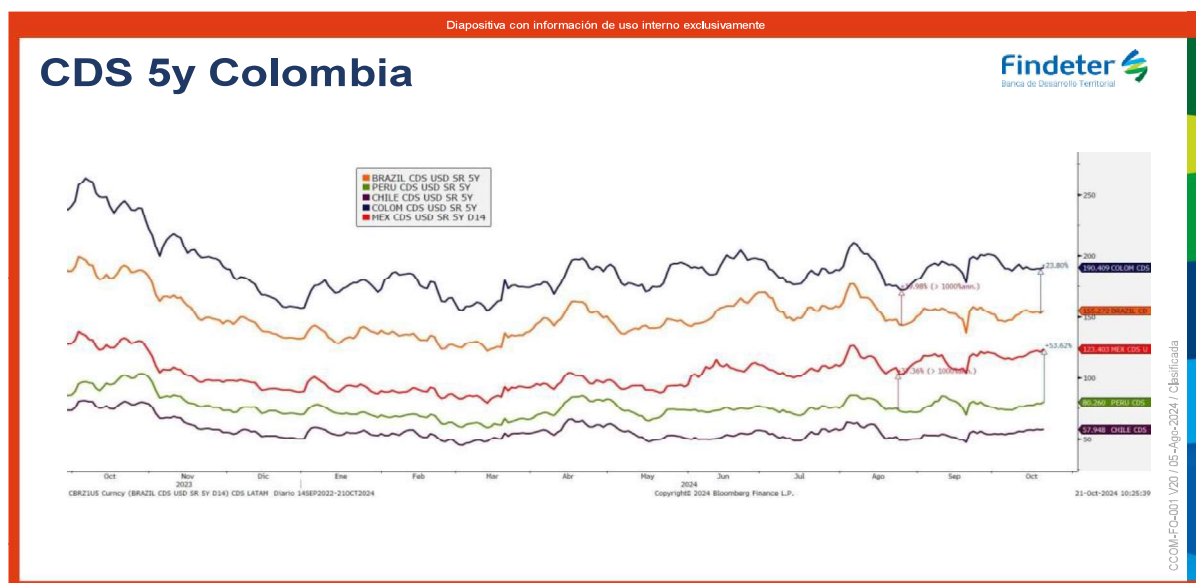
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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



Por otra parte, los niveles de las tasas FED se correlacionan fuertemente con el riesgo de crédito soberano como se observa en el incremento de los niveles del Credit Default Swaps que para Colombia en el año 2024 continúa siendo el más alto de sus pares en Latinoamérica y está en 35 pb por encima de Brasil, lo cual impacta directo en el costo de la deuda, con repercusiones directas en el costo de consecución de los recursos para solventar las operaciones, situación a la cual Findeter no ha sido ajena tal como se puede observar en el comportamiento de los gastos financieros. Lo anterior se puede observar que la prima de riesgo para Colombia continúa superando a las de las economías comparables de la región:

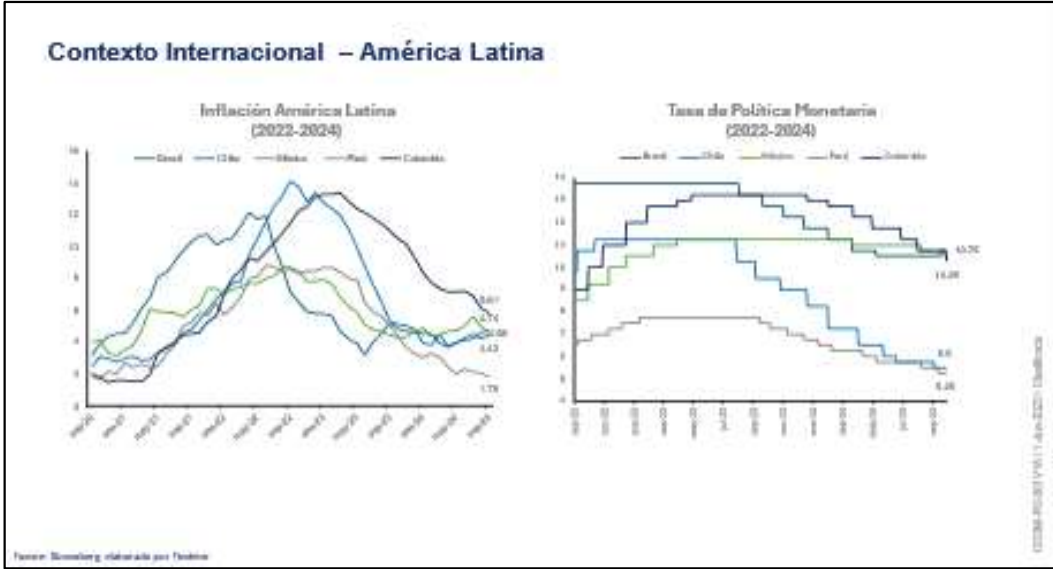


El Banco de la República en reunión de diciembre inició el ciclo de descenso en los niveles de la política de intervención monetaria con recortes de 25 pb la tasa de política monetaria estableciéndola en un 10.25% E.A. a partir del 1 de octubre de 2024, sin embargo, a pesar de estos recortes aún continúa rezagada comparada frente a algunos de sus pares de la región.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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



Después de una interrupción transitoria en mayo y junio, la tendencia decreciente de la inflación se consolidaría en lo que resta de 2024, con la inflación total cerrando el año en 5,7%. Asimismo, la tasa de política monetaria se ubicaría en 8,75%, aumentando frente a la expectativa anterior de 8,5%. El ajuste en la inflación de 2024 respecto al año anterior estaría impulsado principalmente por el componente de regulados y servicios. Asimismo, la inflación se ubicaría en el rango meta a partir de 2025, y alcanzaría el 3% en 2028, con la tasa de política monetaria estimada en 4,25% en ese año.

Proyecciones Macroeconómicas

Diapositiva con información de uso interno exclusivamente

**Actualización proyecciones macroeconómicas**

Findeter  
Banco de Desarrollo Territorial

| Variable                | Anteproyecto presupuesto (jun-24) |              | Proyecto presupuesto (oct-24) |              |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
|                         | dic-24                            | dic-25       | dic-24                        | dic-25       |
| Inflación anual         | 5.55%                             | 4.15%        | 5.52%                         | 4.02%        |
| Incremento SMLV (%)     | 8.18%*                            | 6.78% **     | 8.15%*                        | 6.65%**      |
| SMLV (\$)               | \$ 1,406,388                      | \$ 1,501,792 | \$ 1,405,998                  | \$ 1,499,548 |
| TRM Promedio mes (\$)   | \$ 4044.5                         | \$ 4,085.00  | \$ 4,177                      | \$ 4,185     |
| TRM Promedio anual (\$) | \$ 3974.7                         | \$ 4,077.80  | \$ 4,028                      | \$ 4,165     |
| Tasa Repo               | 8.75%                             | 5.25%        | 9.25%                         | 6.50%        |
| IBR1M (promedio mes)    | 9.13%                             | 5.25%        | 9.50%                         | 6.63%        |
| IBR3M (promedio mes)    | 8.63%                             | 5.25%        | 9.08%                         | 6.44%        |
| IBR6M (promedio mes)    | 8.10%                             | 5.25%        | 8.58%                         | 6.20%        |
| SOFR1M (%)              | 4.96%                             | 4.01%        | 4.52%                         | 3.49%        |
| SOFR3M (%)              | 4.44%                             | 3.82%        | 4.54%                         | 3.49%        |
| SOFR6M (%)              | 4.44%                             | 3.82%        | 4.54%                         | 3.49%        |
| SOFR12M (%)             | 4.44%                             | 3.81%        | 4.55%                         | 3.46%        |
| PIB                     | 1.44%                             | 3.00%        | 1.84%                         | 3.15%        |
| UVR (Var. Anual)        | 5.99%                             | 4.22%        | 5.59%                         | 4.35%        |
| UVR (\$)                | \$ 379.28                         | \$ 395.27    | \$ 377.85                     | \$ 394.27    |

\*Variación anual del SMLV para 2025  
\*\*Variación anual del SMLV para 2026  
Fuente: elaborado por Findeter.

CCOM-FD-011-V201-05\_Ago-2024 - Clasificado

Para el cierre de los años 2024 y 2025, se estima una variación positiva en los diferentes Macroeconómicos los cuales sirven de insumo para la debida planeación financiera y presupuestal de la Entidad.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

---

**5. Negocio en marcha**

La preparación de los estados financieros condensados se realizó sobre la base de negocio en marcha. Se determinó que no existe incertidumbre alguna sobre hechos, eventos o condiciones que puedan aportar duda significativa sobre la posibilidad de que Findeter siga funcionando normalmente durante los próximos 12 meses.

**6. Juicios y estimados**

**Uso de juicios y estimados contables con efecto significativo en los estados financieros**

Findeter hace estimados y supuestos que afectan los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente periodo contable.

Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de Findeter y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables.

Findeter también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

**a. Deterioro de Activos Financieros:**

**i. Provisión de cartera de crédito**

Para la cartera de redescuento calcular el deterioro de un intermediario, es un proceso cuyo objetivo es mitigar pérdidas ante un eventual default de éste. Este proceso pasa por varias etapas:

- Análisis cualitativo del intermediario.
- Cálculo del valor a provisionar (deterioro).
- Ajuste por riesgo sistémico del valor a provisionar (deterioro).

Teniendo en cuenta que Findeter S.A realiza operaciones con varios tipos de intermediarios (Cajas de Compensación Familiar, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Fondos de Empleados, Establecimientos de Crédito e INFIS), la metodología se ajusta a las particularidades de cada tipo de intermediario.

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

A 30 de septiembre de 2024, se identificó el juicio crítico, relacionado con la determinación del nivel de riesgo del cliente, efectuado de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en lo dispuesto en el Capítulo XXXI Sistema Integral de Administración de Riesgos SIAR de la Circular Básica Contable y Financiera, el cual es revisado por los analistas de crédito.

La aplicación de este juicio está orientada al análisis de la cartera de crédito directo, donde se efectúa esta verificación.

**ii. Estimación para procesos legales**

Estima y registra una provisión para procesos legales, con el fin de cubrir las posibles pérdidas por los casos laborales, juicios civiles y administrativos u otros, según las circunstancias que, con base en la opinión de la Dirección Jurídica de Findeter y el comité de defensa judicial, apoyada en conceptos de los

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

---

asesores legales externos cuando las circunstancias lo ameritan, se consideran probables de pérdida y pueden ser razonablemente cuantificados. Dada la naturaleza de los reclamos, casos y/o procesos, no es posible en algunas oportunidades hacer un pronóstico certero o cuantificar un monto de pérdida de manera razonable, por lo cual, las diferencias entre el monto real de los desembolsos efectivamente realizados y los montos estimados y provisionados inicialmente son reconocidas en el período en el que son identificadas.

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

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

**iii. Impuesto a las Ganancias**

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

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

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12 Impuesto a las ganancias, el impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada y en el estado de resultados y otro resultado integral, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos 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.



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

---

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

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

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

**iv. Cálculo de la reserva técnica de bonos de agua.**

Para las garantías financieras la medición de la reserva asociada a la garantía expedida por Findeter a los Intermediarios que participan en la operación de sustitución de deuda de los “Bonos de Agua” con el FIDEICOMISO FINDETER CRÉDITOS ET – AGUA tiene como fundamento analizar los factores de riesgo presentes en la vida de los créditos. Se focalizan y son objeto de análisis y estudio los siguientes factores de riesgo:

- La disminución de intereses debido a una probable reestructuración de las deudas del municipio dentro del marco de la Ley 550.
- La sensibilidad de los flujos a cambios en la tasa de interés de los créditos, índice de precios al consumidor IPC.
- La sensibilidad de los ingresos por cambios en la asignación del presupuesto del Sistema General de Participación SGP en los temas de agua potable y saneamiento básico.
- Afectación negativa al esquema como consecuencia de posibles contingencias jurídicas tendientes a desconocer la existencia o legalidad de los créditos adquiridos por los municipios

El análisis de cada uno de estos factores de riesgo determina un nivel de pérdidas esperadas basados en la información disponible.

**v. Cálculo de la reserva técnica de Fondo Nacional de Garantías.**

Para el cálculo de las reservas técnicas del Fondo Nacional de Garantías, se fundamenta en la estimación de las pérdidas esperadas para los diferentes productos retrogarantizados por Findeter. Para los productos VIS se estimó una pérdida esperada del 5,71% para un horizonte de 8,5 años. Este horizonte es el máximo tiempo posible en el que un crédito puede contar con la garantía, considerando que el mandato garantiza los créditos durante los 7 primeros años y que se puede hacer la reclamación de una garantía que tenga máximo 18 meses de mora.

El porcentaje de pérdida esperada es el resultado de la estimación realizada sobre una base histórica de créditos sobre inmuebles VIS recuperados y vendidos por bancos, así como del diseño de tablas de liquidación de pérdidas estimadas en las que se estiman las pérdidas para créditos con diferentes plazos entre 5 y 20 años, con diferentes proporciones entre el valor del préstamo y el valor del inmueble (Loan to Valué o LTV) y escenarios sobre el año en el que puede ocurrir el siniestro.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

---

**vi. Vida Útil de Propiedades**

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

**7. Segmentos de operación**

Findeter definió para la prestación de servicios dos segmentos operativos de líneas de negocios; Servicios Financieros y Asistencia Técnica, para el efecto se estableció la asignación directa de los ingresos, gastos, activos y pasivos, de acuerdo con la asignación de los centros de costos de las áreas de Findeter, para el periodo que se informa, se mantienen definidos los mismos segmentos que para los últimos estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2023. Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por los periodos de tres y nueve meses terminados en 30 de septiembre de 2024 y 2023:

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

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

**ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACIÓN**

|                                                                  | <b>SERVICIOS FINANCIEROS</b> |                      | <b>ASISTENCIA TÉCNICA</b>                      |                     | <b>TOTAL</b>         |                      |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                  |                              |                      | Por los periodos de nueve meses que terminaron |                     |                      |                      |
|                                                                  | <b>30-sep-24</b>             | <b>30-sep-23</b>     | <b>30-sep-24</b>                               | <b>30-sep-23</b>    | <b>30-sep-24</b>     | <b>30-sep-23</b>     |
| <b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>                   |                              |                      |                                                |                     |                      |                      |
| Intereses cartera de créditos                                    | 1,439,276,226                | 1,340,656,127        | -                                              | -                   | 1,439,276,226        | 1,340,656,127        |
| Utilidad por valoración de inversiones, neto                     | 149,414,039                  | 144,459,423          | -                                              | -                   | 149,414,039          | 144,459,423          |
| Intereses de inversiones a costo amortizado, neto                | 3,823,107                    | 10,915,310           | -                                              | -                   | 3,823,107            | 10,915,310           |
| Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto                | 86,648,693                   | (509,463,041)        | -                                              | -                   | 86,648,693           | (509,463,041)        |
| <b>Gastos operacionales</b>                                      |                              |                      |                                                |                     |                      |                      |
| Gastos Financieros                                               | (1,111,448,755)              | (1,015,526,138)      | -                                              | -                   | (1,111,448,755)      | (1,015,526,138)      |
| Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto                | (220,805,389)                | 379,580,404          | -                                              | -                   | (220,805,389)        | 379,580,404          |
| <b>Margen financiero, neto</b>                                   | <b>346,907,921</b>           | <b>350,622,085</b>   | <b>-</b>                                       | <b>-</b>            | <b>346,907,921</b>   | <b>350,622,086</b>   |
| Deterioro para cartera de crédito, neto                          | (37,062,342)                 | (14,221,281)         | -                                              | -                   | (37,062,342)         | (14,221,281)         |
| Deterioro para cuentas por cobrar, neto                          | -                            | -                    | (1,277,173)                                    | (916,372)           | (1,277,173)          | (916,372)            |
| <b>Margen financiero, después de deterioro, neto</b>             | <b>309,845,576</b>           | <b>336,400,804</b>   | <b>(1,277,173)</b>                             | <b>(916,372)</b>    | <b>308,568,406</b>   | <b>335,484,432</b>   |
| <b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>        |                              |                      |                                                |                     |                      |                      |
| Ingresos de asistencia técnica                                   | -                            | -                    | 42,479,177                                     | 29,542,064          | 42,479,177           | 29,542,064           |
| Ingresos por comisiones y otros servicios                        | 2,288,609                    | 4,119,532            | -                                              | -                   | 2,288,609            | 4,119,532            |
| Gastos por comisiones y otros servicios                          | (8,664,706)                  | (10,135,631)         | (691,327)                                      | (494,535)           | (9,356,033)          | (10,630,166)         |
| <b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos</b> | <b>(6,376,095)</b>           | <b>(6,016,099)</b>   | <b>41,787,850</b>                              | <b>29,047,529</b>   | <b>35,411,753</b>    | <b>23,031,430</b>    |
| <b>Otros ingresos y gastos</b>                                   |                              |                      |                                                |                     |                      |                      |
| Otros ingresos                                                   | 16,502,180                   | 14,593,412           | -                                              | -                   | 16,502,180           | 14,593,412           |
| Otros gastos                                                     | (149,264,008)                | (124,075,111)        | (71,232,351)                                   | (60,961,896)        | (220,496,359)        | (185,037,007)        |
| <b>Otros ingresos, neto</b>                                      | <b>(132,761,828)</b>         | <b>(109,481,699)</b> | <b>(71,232,351)</b>                            | <b>(60,961,896)</b> | <b>(203,994,179)</b> | <b>(170,443,595)</b> |
| <b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias</b>               | <b>170,707,654</b>           | <b>220,903,006</b>   | <b>(30,721,674)</b>                            | <b>(32,830,739)</b> | <b>139,985,980</b>   | <b>188,072,267</b>   |
| Gasto por impuestos a las ganancias                              | (80,063,752)                 | (84,165,631)         | 14,408,801                                     | 12,508,747          | (65,654,951)         | (71,656,884)         |
| <b>Utilidad del ejercicio</b>                                    | <b>90,643,902</b>            | <b>136,737,375</b>   | <b>(16,312,873)</b>                            | <b>(20,321,992)</b> | <b>74,331,029</b>    | <b>116,415,383</b>   |

|                | <b>SERVICIOS FINANCIEROS</b> |                        | <b>ASISTENCIA TÉCNICA</b> |                        | <b>TOTAL</b>            |                        |
|----------------|------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                | <b>30 de septiembre</b>      | <b>31 de diciembre</b> | <b>30 de septiembre</b>   | <b>31 de diciembre</b> | <b>30 de septiembre</b> | <b>31 de diciembre</b> |
|                | <b>2024</b>                  | <b>2023</b>            | <b>2024</b>               | <b>2023</b>            | <b>2024</b>             | <b>2023</b>            |
| <b>Activos</b> | <b>15,969,003,338</b>        | <b>14,713,170,311</b>  | <b>76,928,599</b>         | <b>70,765,801</b>      | <b>16,045,931,937</b>   | <b>14,783,936,112</b>  |
| <b>Pasivos</b> | <b>14,346,528,362</b>        | <b>13,166,389,148</b>  | <b>61,214,684</b>         | <b>55,867,093</b>      | <b>14,407,743,046</b>   | <b>13,222,256,241</b>  |

# FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

### ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACIÓN

|                                                                  | SERVICIOS FINANCIEROS |                     | ASISTENCIA TECNICA                            |                     | TOTAL               |                     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                  | 30-sep-24             | 30-sep-23           | Por los periodos de tres meses que terminaron |                     | 30-sep-24           | 30-sep-23           |
|                                                                  |                       |                     | 30-sep-24                                     | 30-sep-23           |                     |                     |
| <b>Ingresos netos operacionales ordinarios</b>                   |                       |                     |                                               |                     |                     |                     |
| Intereses cartera de créditos                                    | 461,401,785           | 467,017,387         | -                                             | -                   | 461,401,785         | 467,017,387         |
| Utilidad por valoración de inversiones, neto                     | 58,195,137            | 37,501,570          | -                                             | -                   | 58,195,137          | 37,501,570          |
| Intereses de inversiones a costo amortizado, neto                | 1,047,833             | 2,408,468           | -                                             | -                   | 1,047,833           | 2,408,468           |
| Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto                | (790,038)             | (110,981,363)       | -                                             | -                   | (790,038)           | (110,981,363)       |
| <b>Gastos operacionales</b>                                      |                       |                     |                                               |                     |                     |                     |
| Gastos Financieros                                               | (363,631,589)         | (346,978,515)       | -                                             | -                   | (363,631,589)       | (346,978,515)       |
| Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto                | (44,898,056)          | 59,398,627          | -                                             | -                   | (44,898,056)        | 59,398,627          |
| <b>Margen financiero, neto</b>                                   | <b>111,325,072</b>    | <b>108,366,174</b>  | -                                             | -                   | <b>111,325,072</b>  | <b>108,366,174</b>  |
| Deterioro para cartera de crédito, neto                          | (2,079,202)           | (10,450,716)        | -                                             | -                   | (2,079,202)         | (10,450,716)        |
| Deterioro para cuentas por cobrar, neto                          | -                     | -                   | 399,858                                       | (252,529)           | 399,858             | (252,529)           |
| <b>Margen financiero, después de deterioro, neto</b>             | <b>109,245,871</b>    | <b>97,915,458</b>   | <b>399,858</b>                                | <b>(252,529)</b>    | <b>109,645,728</b>  | <b>97,662,930</b>   |
| <b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios</b>        |                       |                     |                                               |                     |                     |                     |
| Ingresos de asistencia técnica                                   | -                     | -                   | 17,055,842                                    | 10,942,839          | 17,055,842          | 10,942,839          |
| Ingresos por comisiones y otros servicios                        | 1,568,695             | 551,275             | -                                             | -                   | 1,568,695           | 551,275             |
| Gastos por comisiones y otros servicios                          | (5,681,253)           | (4,280,544)         | (248,732)                                     | (204,265)           | (5,929,985)         | (4,484,809)         |
| <b>Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos</b> | <b>(4,112,558)</b>    | <b>(3,729,268)</b>  | <b>16,807,110</b>                             | <b>10,738,574</b>   | <b>12,694,552</b>   | <b>7,009,306</b>    |
| <b>Otros ingresos y gastos</b>                                   |                       |                     |                                               |                     |                     |                     |
| Otros ingresos                                                   | 4,709,210             | 3,366,941           | -                                             | -                   | 4,709,210           | 3,366,941           |
| Otros gastos                                                     | (50,873,663)          | (42,352,554)        | (23,846,874)                                  | (20,332,991)        | (74,720,537)        | (62,685,545)        |
| <b>Otros ingresos, neto</b>                                      | <b>(46,164,453)</b>   | <b>(38,985,613)</b> | <b>(23,846,874)</b>                           | <b>(20,332,991)</b> | <b>(70,011,327)</b> | <b>(59,318,604)</b> |
| <b>Utilidad antes de impuestos a las ganancias</b>               | <b>58,968,861</b>     | <b>55,200,576</b>   | <b>(6,639,905)</b>                            | <b>(9,846,946)</b>  | <b>52,328,953</b>   | <b>45,353,631</b>   |
| Gasto por impuestos a las ganancias                              | (25,871,860)          | (23,673,823)        | 2,913,177                                     | 4,223,051           | (22,958,684)        | (19,450,772)        |
| <b>Utilidad del ejercicio</b>                                    | <b>33,097,001</b>     | <b>31,526,753</b>   | <b>(3,726,729)</b>                            | <b>(5,623,895)</b>  | <b>29,370,269</b>   | <b>25,902,859</b>   |

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

---

**8. Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones del periodo**

Findeter no presenta estacionalidad en sus operaciones, las transacciones se desarrollaron de manera homogénea durante el periodo que se informa.

**9. Estimación de valor razonable**

Findeter valora los activos y pasivos financieros tales como derivados y títulos de deuda y patrimonio los cuales son negociados en un mercado activo con información disponible y suficiente a la fecha de valoración, por medio de la información de precios publicada por el proveedor de precios oficial avalado por la Superintendencia Financiera de Colombia (PRECIA S.A.). De esta forma, Findeter obtiene los precios y las curvas publicadas por el proveedor y las aplica de acuerdo con la metodología correspondiente al instrumento a valorar.

El valor razonable de los activos no monetarios como las propiedades de inversión y los terrenos y edificios es determinado por expertos independientes usando avalúos técnicos.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que Findeter pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

Findeter clasifica los activos y pasivos financieros en cada una de estas jerarquías, partiendo de la evaluación de los datos de entrada utilizados para obtener el valor razonable.

**9.1 Mediciones de valor razonable sobre base recurrente**

Las mediciones recurrentes son aquellas que requieren las normas de Información Financiera aceptadas en Colombia- NCIF, en cada periodo sobre el que se informa, sobre los activos y pasivos financieros, y los cuales se miden regularmente sobre el valor razonable, de ser requerida una medición de un instrumento financiero a valor razonable de forma circunstancial, se cataloga como no recurrentes.

Para la determinación de los niveles de jerarquía del valor razonable se realiza una evaluación de las metodologías utilizadas por el proveedor de precios oficial, con conocimiento de los mercados, los insumos y las aproximaciones utilizadas para la estimación de los valores razonables de las bases recurrentes.

De otra parte y de acuerdo con las metodologías no objetadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios (PRECIA), recibe la información proveniente de todas las fuentes externas e internas de negociación, información y registro.

Las metodologías para la determinación del valor razonable de las inversiones en Findeter son:

- a) Precios de Mercado: metodología aplicada a activos y pasivos que cuentan con mercados suficientemente amplios, en los cuales se generan el volumen y número de transacciones para establecer un precio de salida para cada referencia negociada. Esta metodología, equivalente a una jerarquía nivel 1, es utilizada generalmente para inversiones en títulos de deuda soberana.
- 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

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

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.

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

| Activos                                      | Valor razonable<br>30 de septiembre<br>de 2024 | Nivel de jerarquía |                    |                   | Valor razonable<br>31 de diciembre<br>de 2024 | Nivel de jerarquía |                    |                   |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|                                              |                                                | 1                  | 2                  | 3                 |                                               | 1                  | 2                  | 3                 |
| <b>Inversiones Negociables</b>               |                                                |                    |                    |                   |                                               |                    |                    |                   |
| Títulos de deuda otras entidades financieras | 124.644.490                                    | -                  | 124.644.491        | -                 | 156.677.362                                   | -                  | 156.677.362        | -                 |
| Títulos de deuda de Gobierno                 | 230.705.880                                    | 230.705.880        | 292.760.693        | -                 | 175.830.783                                   | 175.830.783        | -                  | -                 |
| Fondo de Capital Privado- Ashmore            | 30.846.202                                     | -                  | -                  | 30.846.203        | 29.371.399                                    | -                  | -                  | 29.371.399        |
| Fondos de Inversión Colectiva                | 20.082.238                                     | -                  | 20.082.238         | -                 | 20.340.041                                    | -                  | 20.340.041         | -                 |
| <b>Disponibles para la venta</b>             |                                                |                    |                    |                   |                                               |                    |                    |                   |
| Títulos de deuda de Gobierno                 | 70.550.112                                     | 70.550.112         | -                  | -                 | 75.850.700                                    | 75.850.700         | -                  | -                 |
| Acciones FNG                                 | 41.968.599                                     | -                  | -                  | 41.968.599        | 40.663.870                                    | -                  | -                  | 40.663.870        |
| Forward de moneda                            | 50.122.596                                     | -                  | 50.122.596         | -                 | 974.569                                       | -                  | 974.569            | -                 |
| <b>Total de Inversiones</b>                  | <b>568.920.117</b>                             | <b>301.255.992</b> | <b>487.610.018</b> | <b>72.814.802</b> | <b>499.708.724</b>                            | <b>251.681.483</b> | <b>177.991.972</b> | <b>70.035.269</b> |
| <b>Pasivos</b>                               |                                                |                    |                    |                   |                                               |                    |                    |                   |
| Forward de moneda                            | 36.609.522                                     | -                  | 36.609.522         | -                 | 205.251.985                                   | -                  | 205.251.985        | -                 |
| Garantías Financieras                        | 14.758.922                                     | -                  | -                  | 14.758.922        | 21.880.492                                    | -                  | -                  | 21.880.492        |
| <b>Total pasivos</b>                         | <b>51.368.444</b>                              | <b>-</b>           | <b>36.609.522</b>  | <b>14.758.922</b> | <b>227.132.477</b>                            | <b>-</b>           | <b>205.251.985</b> | <b>21.880.492</b> |

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 posición de la inversión de los últimos 59 meses, así como el Valor en Riesgo para cada uno de los meses y reportado a la SFC. Dando los siguientes resultados:

# FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

| Año  | Mes        | Valor Posición | Var máx.      | Desviación Standard       |
|------|------------|----------------|---------------|---------------------------|
| 2019 | Noviembre  | 52.416.386.298 | 7.705.208.786 | 1.447.020.601.319.460.000 |
| 2019 | Diciembre  | 61.938.007.145 | 9.104.887.050 | 6.773.526.543.388.510.000 |
| 2020 | Enero      | 62.140.980.360 | 9.134.724.113 | 6.929.724.669.334.600.000 |
| 2020 | Febrero    | 61.945.817.503 | 9.106.035.173 | 6.779.504.069.003.940.000 |
| 2020 | Marzo      | 61.571.142.673 | 9.050.957.973 | 6.495.723.259.305.600.000 |
| 2020 | Abril      | 60.798.251.847 | 8.937.343.022 | 5.929.497.379.836.930.000 |
| 2020 | Mayo       | 61.006.829.672 | 8.968.003.962 | 6.079.759.681.937.410.000 |
| 2020 | Junio      | 49.337.749.895 | 7.252.649.235 | 563.043.344.994.737.000   |
| 2020 | Julio      | 55.314.385.822 | 8.131.214.716 | 2.653.405.203.689.480.000 |
| 2020 | Agosto     | 56.183.549.177 | 8.258.981.729 | 3.085.976.047.731.310.000 |
| 2020 | Septiembre | 57.898.861.387 | 8.511.132.624 | 4.035.460.370.990.400.000 |
| 2020 | Octubre    | 57.335.698.198 | 8.428.347.635 | 3.709.709.215.709.780.000 |
| 2020 | Noviembre  | 57.898.661.387 | 8.511.103.224 | 4.035.342.251.737.480.000 |
| 2020 | Diciembre  | 42.085.661.312 | 6.186.592.213 | 99.663.256.712.694.000    |
| 2021 | Enero      | 42.085.661.312 | 6.186.592.213 | 99.663.256.712.694.000    |
| 2021 | Febrero    | 42.886.928.870 | 6.304.378.544 | 39.167.793.419.663.100    |
| 2021 | Marzo      | 43.436.086.533 | 6.385.104.720 | 13.731.708.239.409.600    |
| 2021 | Abril      | 43.845.575.026 | 6.445.299.529 | 3.247.582.361.825.370     |
| 2021 | Mayo       | 44.448.052.620 | 6.533.863.735 | 997.084.390.505.475       |
| 2021 | Junio      | 45.130.238.576 | 6.634.145.071 | 17.386.526.544.117.600    |
| 2021 | Julio      | 45.390.083.625 | 6.672.342.293 | 28.918.771.343.136.800    |
| 2021 | Agosto     | 45.886.191.847 | 6.745.270.201 | 59.040.791.473.801.400    |
| 2021 | Septiembre | 45.226.661.757 | 6.648.319.278 | 21.325.399.440.157.700    |
| 2021 | Octubre    | 45.268.948.255 | 6.654.535.393 | 23.179.545.286.715.500    |
| 2021 | Noviembre  | 46.070.596.083 | 6.772.377.624 | 72.948.895.592.560.200    |
| 2021 | Diciembre  | 44.478.538.454 | 6.538.345.153 | 1.300.183.745.669.390     |
| 2022 | Enero      | 45.071.798.114 | 6.625.554.323 | 15.194.810.164.249.700    |
| 2022 | Febrero    | 44.983.888.554 | 6.612.631.617 | 12.175.914.301.274.500    |
| 2022 | Marzo      | 45.857.434.053 | 6.741.042.806 | 57.004.290.902.244.800    |
| 2022 | Abril      | 46.594.007.312 | 6.849.319.075 | 120.431.197.160.107.000   |
| 2022 | Mayo       | 47.412.820.081 | 6.969.684.552 | 218.460.385.554.998.000   |
| 2022 | Junio      | 48.165.733.273 | 7.080.362.791 | 334.171.513.849.315.000   |
| 2022 | Julio      | 48.756.111.866 | 7.167.148.444 | 442.040.617.784.844.000   |
| 2022 | Agosto     | 49.442.321.633 | 7.268.021.280 | 586.348.846.750.124.000   |
| 2022 | Septiembre | 50.253.048.139 | 7.387.198.076 | 783.067.450.370.180.000   |
| 2022 | Octubre    | 44.352.249.590 | 6.519.780.690 | 306.025.963.699.152       |
| 2022 | Noviembre  | 44.994.773.309 | 6.614.231.676 | 12.531.589.966.827.800    |
| 2022 | Diciembre  | 43.123.227.276 | 6.339.114.410 | 26.625.324.290.749.100    |
| 2023 | Enero      | 43.871.657.929 | 6.449.133.716 | 2.825.281.428.059.830     |
| 2023 | Febrero    | 44.898.343.095 | 6.600.056.435 | 9.558.844.422.945.350     |
| 2023 | Marzo      | 42.573.453.883 | 6.258.297.721 | 59.530.813.263.822.600    |
| 2023 | Abril      | 42.845.164.223 | 6.298.239.141 | 41.635.566.404.470.000    |
| 2023 | Mayo       | 36.463.743.729 | 5.360.170.328 | 1.304.430.702.106.550.000 |
| 2023 | Junio      | 36.973.312.529 | 5.435.076.942 | 1.138.937.504.762.610.000 |
| 2023 | Julio      | 37.399.458.078 | 5.497.720.337 | 1.009.154.364.314.970.000 |
| 2023 | Agosto     | 37.708.531.238 | 5.543.154.092 | 919.936.111.715.856.000   |
| 2023 | Septiembre | 33.836.128.397 | 4.973.910.874 | 2.335.933.862.650.610.000 |
| 2023 | Octubre    | 29.234.785.612 | 4.297.513.485 | 4.861.026.658.224.200.000 |
| 2023 | Noviembre  | 29.486.100.226 | 4.334.456.733 | 4.699.488.464.618.010.000 |
| 2023 | Diciembre  | 29.371.399.459 | 4.317.595.721 | 4.772.876.388.529.070.000 |
| 2024 | Enero      | 29.544.724.905 | 4.343.074.561 | 4.662.198.754.104.810.000 |
| 2024 | Febrero    | 29.734.244.665 | 4.370.933.966 | 4.542.666.148.641.540.000 |
| 2024 | Marzo      | 29.943.226.239 | 4.401.654.257 | 4.412.658.306.686.690.000 |
| 2024 | Abril      | 31.212.128.773 | 4.588.182.930 | 3.663.794.744.201.370.000 |
| 2024 | Mayo       | 31.407.811.081 | 4.616.948.229 | 3.554.502.628.722.060.000 |
| 2024 | Junio      | 30.246.465.028 | 4.446.230.359 | 4.227.369.288.777.180.000 |
| 2024 | Julio      | 30.463.286.333 | 4.478.103.091 | 4.097.320.870.067.030.000 |
| 2024 | Agosto     | 30.668.360.037 | 4.508.248.926 | 3.976.188.209.426.420.000 |
| 2024 | Septiembre | 30.846.201.788 | 4.534.391.663 | 3.872.612.419.997.280.000 |

Desviación Estándar

1.437.018.389

## FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

### Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

Se toma el VAR de la posición por ser una medida de riesgos y viene filtrado por su metodología cálculo.

Con base en las anteriores afirmaciones se procede a calcular la desviación de la serie de datos arrojando un valor de \$ 1.437.018., 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) =

$$\$-6.502.287 - \$1.437.018 = \$-7.939.305$$

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 a septiembre de 2024, 14.66% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de \$6.484.594.

Findeter al 30 de septiembre de 2024, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por \$ 30.846.202, cifra que equivale a tener una participación de 12.84% y contar con 916.367.03 unidades, sobre el total del Fondo.

| Fondo de Capital Privado Ashmore- inversión | Saldo               |
|---------------------------------------------|---------------------|
| 30 de septiembre de 2024                    | \$ 30.846.202       |
| 31 de diciembre de 2023                     | \$ 29.371.399       |
| <b>Variación</b>                            | <b>\$ 1.474.803</b> |

A 30 de septiembre de 2024, el fondo de capital privado generó una utilidad neta por valoración de \$1.474.802.

| Fondo de Capital Privado Ashmore | 30 de septiembre de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Ingreso por Valoración           | \$ 3.022.448             | \$ 6.923.243            |
| Gasto por Valoración             | 1.547.646                | 6.734.839               |
| <b>Neto Valoración</b>           | <b>\$ 1.474.802</b>      | <b>\$ 188.404</b>       |

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 | La principal Información significativa no observable corresponde a:<br>1. Los ingresos estimados para el periodo de valoración<br>2. La estructura de pricing y costos de las compañías | El valor de la unidad estimado puede aumentar o disminuir así:<br>1. Los supuestos de ingresos proyectados se cumplen |



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

| <b>Tipo</b> | <b>Técnica de Valoración</b>            | <b>Información Significativa no Observable</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Interrelación entre la información no observable significativa y medición del valor razonable</b>                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | de Caja descontados y Avaluó de Activos | <p>3. El costo promedio ponderado de capital utilizado para descontar los flujos futuros</p> <p>4. El nivel de gastos administrativos de ventas</p> <p>5. Las políticas de administración de capital de trabajo utilizadas en la proyección</p> <p>6. La estructura de balance utilizada en la proyección</p> <p>7. La política de dividendos de cada una de las compañías</p> <p>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</p> | <p>2. Si hay un efectivo control de costos y gastos en cada compañía</p> <p>3. Si se incrementan o disminuyen los requerimientos de capital de trabajo</p> <p>4. Si la política de dividendos e modificada sustancialmente</p> <p>5. Si la tasa de descuento usada para descontar los flujos de caja libre aumenta o disminuye</p> |

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable no presentaron transferencias de jerarquía de valor al corte del 30 de septiembre de 2024 frente a 31 de diciembre de 2023.

**9.2 Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:**

Al 30 de septiembre de 2024, existen activos o pasivos valorados a valor razonable determinados sobre bases no recurrentes.

El siguiente es el detalle de la forma en que fueron valorados los activos y pasivos financieros manejados contablemente hasta el vencimiento y que son valorados a valor razonable únicamente para propósitos de esta revelación.

De acuerdo con las metodologías descritas a continuación, las cuales se utilizan para re-expresar los activos y pasivos sobre las bases no recurrentes, se realiza únicamente el cálculo para efectos de revelación, y clasificándose en Jerarquías de valor razonable 2 y 3.

Las cuentas por cobrar y por pagar de Findeter son registradas según su valor de transacción, no tienen asociados intereses o flujos de pago excepto el principal y corresponden a cifras de corto plazo.

Para la determinación del valor razonable de la cartera de créditos, los activos financieros de inversión en títulos a costo amortizado, las obligaciones financieras, los certificados de depósito a término y los títulos de inversión en circulación, se determinó las siguientes metodologías y los inputs necesarios para su cálculo:

## FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

### Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

#### • Proyección de flujos

Para cada uno de los portafolios se proyectan individualmente los flujos de dinero que se van a recibir y/o pagar en la vigencia de cada uno de ellos. Para la respectiva proyección se toma la tasa de interés del flujo actual a la fecha de corte para determinar el valor de interés que se tendría que recibir y/o pagar en el periodo inmediatamente siguiente a la fecha de corte del cálculo y se determinan los días al vencimiento de mismo.

#### • Determinación de la tasa de descuento

Se determina la tasa efectiva activa o pasiva de cada uno de los portafolios según corresponda, en la fecha de corte, de acuerdo con las características faciales de cada uno y los valores causados en la fecha de corte. Esta tasa es Base 365/real.

#### • Cálculo de la duración.

Con los cálculos anteriores se obtienen los valores presentes y las duraciones individuales las cuales al ser sumadas (valores presentes) y ponderadas (duraciones), resultan en el valor razonable de cada uno de los portafolios por índice y moneda.

En el siguiente detalle, se presenta el valor en libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros, sobre la base no recurrente:

|                                                              | 30 de septiembre de 2024 |                       | 31 de diciembre de 2023 |                       | Jerarquía<br>Nivel |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
|                                                              | Valor en libros          | Valor razonable       | Valor en libros         | Valor razonable       |                    |
| <b>Activos</b>                                               |                          |                       |                         |                       |                    |
| Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto | \$ 13.029.967.698        | 12.749.315.241        | 12.326.019.892          | 12.308.604.600        | 3                  |
| Activos financieros de inversión *                           | 14.572.233               | 24.226.959            | 17.864.078              | 17.376.539            | 3                  |
| <b>Total activos financieros</b>                             | <b>13.044.539.931</b>    | <b>12.773.542.200</b> | <b>12.343.883.970</b>   | <b>12.325.981.139</b> |                    |
| <b>Pasivos</b>                                               |                          |                       |                         |                       |                    |
| Certificados de Depósito a Término                           | 10.643.419.191           | 10.644.081.212        | 8.643.321.844           | 8.613.580.951         | 3                  |
| Títulos de inversión en circulación                          | 268.049.779              | 259.623.079           | 1.584.337.225           | 1.585.119.803         | 3                  |
| Obligaciones financieras                                     | 3.393.748.382            | 3.383.592.813         | 2.717.244.911           | 2.608.152.092         | 3                  |
| <b>Total pasivos</b>                                         | <b>\$ 14.305.217.352</b> | <b>14.287.297.104</b> | <b>12.944.903.980</b>   | <b>12.806.852.846</b> |                    |

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

## 10. Efectivo y equivalentes de efectivo

El siguiente cuadro corresponde a las calificaciones Bancarias, de las entidades financieras donde Findeter posee el saldo del efectivo y sus equivalentes, a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

| Banco                           | Calificación de riesgo | 30 de septiembre de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Banco de Bogotá S.A.            | AAA                    | \$ 520.371               | \$ 3.714.611            |
| Banco Popular S.A.              | AAA                    | 129.161.953              | 1.976.848               |
| Bancolombia S.A.                | AAA                    | 14.220.421               | 12.232.169              |
| Banco GNB Sudameris             | AA+                    | 133.883.285              | 246.500                 |
| BBVA Colombia S.A.              | AAA                    | 408.619.282              | 512.753.299             |
| Banco Santander S.A.            | AAA                    | 302.668                  | 1.016.461               |
| Banco Itaú S.A.                 | AAA                    | 292.232.781              | 91.594.516              |
| Banco de Occidente S.A.         | AAA                    | 155.865                  | 340.088                 |
| Davivienda S.A.                 | BB+                    | 86.548.781               | 2.109.511               |
| Banco Caja Social S.A.          | AAA                    | 434.159                  | 51.507.683              |
| Banco AV Villas S.A.            | AAA                    | 122.077                  | 122.068                 |
| Banco Scotiabank Colpatria S.A. | AAA                    | 479.358                  | 929.009                 |
| Corficolombiana                 | AAA                    | 251.584.347              | 439.787.114             |

## FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

### Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

| Banco                    | Calificación de riesgo | 30 de septiembre de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Banco de la República    | BB+                    | 46.688.296               | 62.172.081              |
| Bancos Moneda extranjera | BBB                    | 20.121                   | 479.043                 |
| Caja Menor               | Sin calificación       | 31.214                   | 30.961                  |
| Interbancarios (1)       | AAA                    | 529.436.603              | 240.922.083             |
| Efectivo Restringido (2) | AAA                    | 10.888.736               | 9.685.666               |
|                          |                        | <b>\$ 1.905.330.318</b>  | <b>\$ 1.431.619.711</b> |

El incremento del efectivo obedece al giro ordinario de los recursos principalmente por el recaudo de prepagos realizados por los diferentes intermediarios financieros. Findeter maneja sus recursos como una sola unidad de caja, destinados para atender toda su necesidad de recursos en cumplimiento de su objeto social.

No existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, excepto por la pignoración sobre los recursos del Banco de la República por \$46.688.296. Ver Nota 28 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones; no obstante, no existe restricción sobre su uso.

- (1) A 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por \$529.436.603 y \$240.922.083 respectivamente, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

#### Información a 30 de septiembre de 2024

| Entidad           | Tasa   | valor              | Fecha de Vencimiento | Calificación | Calificadora                                |
|-------------------|--------|--------------------|----------------------|--------------|---------------------------------------------|
| Corficolombiana   | 10.08% | 54.315.196         | 01/10/2024           | AAA          | Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia |
| Davivienda        | 10.08% | 95.493.100         | 01/10/2024           | AAA          | Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia |
| Citibank Colombia | 10.08% | 189.516.365        | 01/10/2024           | AAA          | Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia |
| Banco de Bogotá   | 10.08% | 150.100.750        | 01/10/2024           | AAA          | Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia |
| Itaú Corpbanca    | 10.08% | 40.011.192         | 01/10/2024           | AAA          | Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia |
| <b>Total</b>      |        | <b>529.436.603</b> |                      |              |                                             |

#### Información a 31 de diciembre de 2023

| Entidad         | Tasa   | valor              | Fecha de Vencimiento | Calificación | Calificadora                 |
|-----------------|--------|--------------------|----------------------|--------------|------------------------------|
| Corficolombiana | 12.05% | 240.922.083        | 2/01/2024            | AAA          | BRC Ratings- S&P Global S.A. |
| <b>Total</b>    |        | <b>240.922.083</b> |                      |              |                              |

- (2) Corresponde a los saldos de efectivo al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, registrados en el Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$10.703.234 y \$9.514.818, y Fondo de Pre- inversión por \$185.502 y \$170.848, respectivamente, para un total de \$10.888.736 y \$9.685.666.

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

## FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

### Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

#### 11. Activos financieros de inversión y derivados

La siguiente tabla muestra los saldos y las calificaciones de las contrapartes de los títulos que componen el portafolio de Findeter, con corte a 30 de septiembre 2024 y 31 de diciembre de 2023:

| Emisor                                        | 30 de septiembre de 2024 | 31 de diciembre de 2023 | Calificación |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------|
| Banco de Comercio Exterior                    | -                        | 3.096.420               | AAA          |
| Banco de Bogotá                               | 26.129.128               | 23.827.900              | AAA          |
| Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. | 26.612.512               | 18.716.015              | AAA          |
| Banco Popular                                 | 13.614.996               | 17.309.605              | AAA          |
| Banco Davivienda                              | 24.642.168               | 19.385.039              | AAA          |
| Banco Colpatría Red Multibanca S. A           | 3.048.780                | 4.613.460               | AAA          |
| Banco Comercial AV Villas                     | -                        | 4.704.705               | AAA          |
| Banco de Occidente                            | 17.813.700               | 6.085.005               | AAA          |
| Corficolombiana S.A.                          | 35.845.137               | 13.578.660              | AAA          |
| Bancolombia S.A.                              | 15.220.060               | 32.070.625              | AAA          |
| Ministerio de Hacienda y Crédito Público      | 209.645.156              | 195.833.447             | BB+          |
| CMR Falabella S.A. Cía. Fin. Cial.            | 1.025.490                | 2.033.710               | AA           |
| Fondo de Inversión Colectiva Fiduprevisora    | 20.082.238               | 20.340.040              | AAA          |
| FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1                | 30.846.202               | 29.371.399              | No Registra  |
| Banco Itaú Corpbanca Colombia                 | 1.960.220                | -                       | AAA          |
| Titularizadora Colombia S.A.                  | 14.755.223               | 18.308.150              | AAA          |
| Enertolima S.A. E.S.P.                        | 100                      | 100                     | No Registra  |
| Fondo Nacional De Garantías S. A              | 41.968.399               | 40.663.670              | AAA          |
| Ecopetrol                                     | 100                      | 100                     | AAA          |
| RCI Colombia S.A. Compañía de Financiamiento  | 1.580.205                | 1.635.615               | AAA          |
| Banco Santander de Negocios Colombia S.A.     | -                        | 10.151.100              | AAA          |
| Scotiabank Colpatría                          | 7.091.701                | -                       | AAA          |
| Banco de la Republica                         | 91.610.836               | 55.848.036              | AAA          |
|                                               | <b>583.492.351</b>       | <b>517.572.801</b>      |              |

(\*) Las contrapartes con las cuales Findeter tiene constituidas las operaciones Forward, son: (Banco BBVA, Banco Scotiabank Colpatría, Banco Itaú Corpbanca, Davivienda, Bogotá, Occidente, Popular, Bancolombia y Corficolombiana)

El portafolio de inversiones de Findeter, se clasifica en:

|                                       | 30 de septiembre de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Inversiones Negociables               | 406.278.810              | 382.219.584             |
| Inversiones al Vencimiento            | 14.572.233               | 17.864.078              |
| Inversiones Disponibles para la venta | 112.518.712              | 116.514.570             |
| Instrumentos derivados (1)            | 50.122.596               | 974.569                 |
|                                       | <b>583.492.351</b>       | <b>517.572.801</b>      |

(1) El incremento obedece a que los derivados se encuentran en posición activa esto en razón la tasa de cambio de constitución de los derivados frente a la TRM de cierre nos genera una utilidad en su valoración.

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

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

La cuenta de activos financieros por cartera de créditos en el balance se muestra clasificada por cartera comercial, vivienda y consumo, teniendo en cuenta que esta es la clasificación adoptada por la

## FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

### Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

Superintendencia Financiera en el Catálogo Único de Información Financiera “CUIF”, se presentan los saldos de la cartera de acuerdo con las modalidades en el siguiente detalle de clasificación:

|                                            | 30 de septiembre de<br>2024 | 31 de diciembre de<br>2023 |
|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Préstamos ordinarios (1)                   | \$ 9.172.622.158            | \$ 8.805.407.919           |
| Prestamos Crédito Directo                  | 3.729.198.075               | 3.343.372.162              |
| Cartera vivienda (empleados y exempleados) | 116.872.966                 | 89.706.135                 |
| Cartera consumo (empleados y exempleados)  | 8.667.658                   | 7.342.161                  |
| Cuentas por cobrar intereses               | 133.670.548                 | 174.192.880                |
| <b>Subtotal</b>                            | <b>\$ 13.161.031.405</b>    | <b>\$ 12.420.021.257</b>   |
| Deterioro                                  | (131.063.707)               | (94.001.365)               |
| <b>Total</b>                               | <b>\$ 13.029.967.698</b>    | <b>\$ 12.326.019.892</b>   |

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

|                               | 30 de septiembre de<br>2024 | 31 de diciembre de<br>2023 |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Recuperaciones Capital        | \$ 6.699.937                | \$ 2.355.366               |
| Cargos Capital (2)            | (43.599.177)                | (3.299.672)                |
| Recuperaciones Intereses      | 598.906                     | 261.996                    |
| Cargos Intereses              | (762.008)                   | (931.546)                  |
| <b>Neto deterioro cartera</b> | <b>\$ (37.062.342)</b>      | <b>\$ (1.613.856)</b>      |

(1) El incremento obedece a los desembolsos efectuados durante la vigencia 2024

(2) Este incremento obedece a la recalificación de riesgo crediticio de intermediarios financieros. Adicionalmente, está asociado a las nuevas colocaciones, sobre las cuales se le deben calcular provisiones contracíclicas y procíclicas al momento del desembolso.

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

Las cuentas por cobrar a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 eran, \$ 304.562.283 y \$135.908.245, para un incremento de \$168.654.038, derivados principalmente del saldo a favor generado en el impuesto de renta por valor de \$139.429.579.000.

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

|                       | 31 de diciembre<br>de 2022 | Cargos            | 30 de septiembre<br>de 2023 | 31 de diciembre<br>de 2023 | Cargos              | 30 de septiembre<br>de 2024 |
|-----------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Otros                 | \$ 62,919                  | -                 | 62,919                      | \$ 62,919                  | -                   | \$ 62,919                   |
| Asistencia técnica    | 2,100,131                  | 916,372           | 3,016,503                   | 1,598,888                  | 1,277,173           | 2,876,061                   |
|                       | <b>\$ 2,163,050</b>        | <b>\$ 916,372</b> | <b>\$ 3,079,422</b>         | <b>\$ 1,661,807</b>        | <b>\$ 1,277,173</b> | <b>\$ 2,938,980</b>         |
| <b>Neto Deterioro</b> |                            |                   | <b>\$ 916,372</b>           |                            |                     | <b>\$ 1,277,173</b>         |

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

**14. Impuesto a las Ganancias.**

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce basado en la mejor estimación de la entidad tanto del impuesto de renta corriente como del impuesto de renta diferido. La tasa tributaria efectiva de Findeter S.A., respecto de operaciones continuas para el período de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2024 fue de 43.9% (Período de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2024, fue de 42.9%).

Como se puede observar en el indicador la variación de un periodo comparado con el mismo periodo del año anterior apenas fue del 1%, lo que muestra un comportamiento muy constante y coherente frente al mismo periodo trimestral, situación que tiene armonía toda vez que, la utilidad antes de impuestos del trimestre en comparación de 2024 fue de \$ 52.328 millones, en tanto el de 2023 fue de \$ 45.376 millones.

La variación de 1 punto porcentual neto se da principalmente, por la siguiente situación:

- El diferencial de las tasas comprado de un periodo a otro tuvo una variación de -3.3 puntos porcentuales, principalmente por los rubros de diferencia en cambio, valoración de Inversiones, reserva técnica y valoración de Fondo de capital privado.
- Una variación de 4.9 puntos porcentuales en relación con Ganancia Ocasional por las redenciones del Fondo de capital privado Ashmore, que en 2024 no ha habido redenciones y al mismo periodo en 2023 había un impuesto provisionado de \$ 2.201 millones.

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2024, la Financiera generó una tasa efectiva de 46,90%, (periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2023 la tasa efectiva fue de es del 38,10%), lo que representó un incremento de tasa efectiva de tributación comparativa de 8,8 puntos porcentuales.

Este aumento de tasa de tributación comparativa se origina principalmente por los siguientes factores:

- La Financiera por el periodo terminado al 30 de septiembre del 2024 incrementa la tasa nominal en 4 puntos porcentuales, generó un gasto por concepto del diferencial de tasas, producto de las tasas empleadas en la constitución de impuestos diferidos principalmente por el concepto de diferencia en cambio, valoración de Inversiones y reserva técnica, versus la tasa nominal del 40%; mientras que, para el mismo periodo del año 2023, el diferencial de tasas fue de -2.1 puntos porcentuales, generando una variación en términos porcentuales de un periodo a otro de 6.1 puntos porcentuales.
- Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2024, la Financiera determinó un mayor valor de impuesto por ganancia ocasional sobre las redenciones del Fondo de capital privado Ashmore, lo que representó para el mismo periodo del año 2023 1.2 puntos porcentuales.

**Saldo activo por Impuesto Corriente**

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Gasto por impuesto de renta y sobretasa          | <b>57.245.749</b> |
| - Retenciones en la fuente aplicadas del periodo | 59.810.019        |
| <b>Total Activo</b>                              | <b>2.564.270</b>  |

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

## Saldo Neto por impuesto Diferido.

| Denominación | Saldo dic 2023     | P&G                | ORI              | 30 de septiembre de 2024 |
|--------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------------|
| <b>DTA</b>   | 211.026.855        | 9.028.185          | (575.599)        | 219.479.441              |
| <b>DTL</b>   | (21.607.814)       | (17.437.387)       | (195.709)        | (39.240.910)             |
|              | <b>189.419.041</b> | <b>(8.409.202)</b> | <b>(771.308)</b> | <b>180.238.531</b>       |

## 15. Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de propiedad y equipo:

|                                        | 31 diciembre de 2022 | Adiciones     | Reclas.   | Retiros          | Depreciación bajas | Depreciación     | 30 septiembre de 2023 |
|----------------------------------------|----------------------|---------------|-----------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| Terrenos (revaluado)                   | 7.992.600            | -             | 323.551   | -                | -                  | -                | 8.316.151             |
| Edificios y construcciones (revaluado) | 22.518.678           | -             | (323.551) | -                | -                  | (222.498)        | 21.972.629            |
| Muebles, enseres y equipo de oficina   | 194.576              | 2.687         | -         | (269.673)        | 263.134            | (53.233)         | 137.491               |
| Vehículos                              | 740                  | -             | -         | -                | -                  | (215)            | 525                   |
| Equipo informático                     | 523.557              | 61.389        | -         | (138.282)        | 138.119            | (178.144)        | 406.639               |
|                                        | <b>31.230.151</b>    | <b>64.076</b> | <b>-</b>  | <b>(407.955)</b> | <b>401.253</b>     | <b>(454.090)</b> | <b>30.833.435</b>     |

|                                        | 31 diciembre de 2023 | Adiciones      | Depreciación     | 30 de septiembre de 2024 |
|----------------------------------------|----------------------|----------------|------------------|--------------------------|
| Terrenos (revaluado)                   | 8.600.144            | -              | -                | 8.600.144                |
| Edificios y construcciones (revaluado) | 23.630.747           | -              | (239.594)        | 23.391.153               |
| Muebles, enseres y equipo de oficina   | 127.106              | 50.566         | (31.155)         | 146.517                  |
| Vehículos                              | 454                  | -              | (215)            | 239                      |
| Equipo informático                     | 359.470              | 270.037        | (239.037)        | 390.470                  |
|                                        | <b>32.717.921</b>    | <b>320.603</b> | <b>(510.001)</b> | <b>32.528.523</b>        |

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

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

|                                                       | 30 de septiembre de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Movimiento del Activo por derecho de uso</b>       |                          |                         |
| Saldo Activos por derecho de uso -Edificios           | 766.708                  | 330.032                 |
| Ajuste recálculo derechos de uso en la vigencia       | 2.445.183                | 1.241.275               |
| Depreciación lineal derecho de uso en la vigencia     | (970.473)                | (804.599)               |
| <b>Saldo Derecho de uso</b>                           | <b>2.241.418</b>         | <b>766.708</b>          |
| <b>Movimiento del Pasivo por Arrendamiento</b>        |                          |                         |
| Pasivos por arrendamiento a 31 dic. Anterior          | 785.572                  | 337.035                 |
| Ajuste recálculo Pasivo Arrendamientos de la vigencia | 2.445.183                | 1.241.275               |
| Pagos de Capital Pasivo en la vigencia                | (964.301)                | (792.738)               |
| <b>Saldo Pasivo por arrendamiento</b>                 | <b>2.266.454</b>         | <b>785.572</b>          |

## FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

### Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

#### 17. Activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles, con corte a 30 de septiembre de 2024 y 2023:

|                                          | 31 de diciembre<br>de 2023 | Adquisición/<br>Adiciones | Amortización       | 30 de septiembre<br>de 2024 |
|------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Programas y aplicaciones<br>informáticas | \$ 3.852.421               | 405.838                   | (1.953.252)        | \$ 2.305.007                |
| <b>Activo intangible Neto</b>            | <b>\$ 3.852.421</b>        | <b>405.838</b>            | <b>(1.953.252)</b> | <b>\$ 2.305.007</b>         |
|                                          | 31 de diciembre<br>de 2022 | Adquisición/<br>Adiciones | Amortización       | 30 de septiembre<br>de 2023 |
| Programas y aplicaciones<br>informáticas | \$ 2.449.655               | 710.719                   | (1.388.023)        | \$ 1.772.351                |
| <b>Activo intangible Neto</b>            | <b>\$ 2.449.655</b>        | <b>710.719</b>            | <b>(1.388.023)</b> | <b>\$ 1.772.351</b>         |

#### 18. Otros activos, neto

El siguiente es el detalle de otros activos, con corte a 30 de septiembre de 2024 y 2023:

|                           | 31 de diciembre<br>de 2023 | Adquisición/<br>Adiciones | Amortización          | 30 de septiembre<br>de 2024 |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Seguros                   | \$ 4.201.643               | 2.602.253                 | (5.376.884)           | \$ 1.427.012                |
| Otros                     | 2.100                      | -                         | -                     | 2.100                       |
| <b>Otros Activos Neto</b> | <b>\$ 4.203.743</b>        | <b>\$ 2.602.253</b>       | <b>\$ (5.376.884)</b> | <b>\$ 1.429.112</b>         |
|                           | 31 de diciembre de<br>2022 | Adquisición/<br>Adiciones | Amortización          | 30 de septiembre<br>de 2023 |
| Seguros                   | \$ 4.492.286               | 245.613                   | (3.614.753)           | \$ 1.123.146                |
| Otros                     | 2.100                      | -                         | -                     | 2.100                       |
| <b>Otros Activos Neto</b> | <b>\$ 4.494.386</b>        | <b>245.613</b>            | <b>(3.614.753)</b>    | <b>\$ 1.125.246</b>         |

#### 19. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

|                       | 31 de diciembre<br>de 2023 | Recuperaciones     | 30 de septiembre<br>de 2024 |
|-----------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Reserva técnica FNG   | \$ 12.882.446              | (6.892.230)        | \$ 5.990.216                |
| Reserva Bonos de Agua | 8.998.046                  | (229.340)          | 8.768.706                   |
|                       | <b>\$ 21.880.492</b>       | <b>(7.121.570)</b> | <b>\$ 14.758.922</b>        |
|                       | 31 de diciembre<br>de 2022 | Recuperaciones     | 30 de septiembre<br>de 2023 |
| Reserva técnica FNG   | \$ 20.971.238              | (4.634.755)        | \$ 16.336.483               |
| Reserva Bonos de Agua | 10.951.109                 | (413.896)          | 10.537.213                  |
|                       | <b>\$ 31.922.347</b>       | <b>(5.048.651)</b> | <b>\$ 26.873.696</b>        |



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de \$6.892.230, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas establecidos en Fondo.

**20. Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2024 existen 135 procesos en contra de Findeter de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, no se encuentra ningún proceso provisionado que se pueda calificar según NIC 37 como probable.

Al 30 de septiembre de 2024, no se registran multas, sanciones e indemnizaciones por pagar.

**21. Patrimonio de los accionistas**

Las acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación de la Financiera tienen un valor nominal de \$100.000 por cada una, se encuentran representadas de la siguiente manera:

|                                        | <b>30 de septiembre<br/>de 2024</b> | <b>31 diciembre de<br/>2023</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Número de acciones suscritas y pagadas | 13.126.205                          | 12.223.852                      |
| Capital suscrito y pagado              | \$ 1.312.620.100                    | \$ 1.222.385.200                |
| Dividendos decretados                  | 409                                 | 2.392                           |
|                                        | <b>\$ 1.312.620.509</b>             | <b>\$ 1.222.387.592</b>         |

Durante la Asamblea General de Accionistas de fecha 19 de marzo de 2024, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de \$78.165.354. En el mes de junio de 2024, se emitieron y entregaron los títulos correspondientes a la capitalización aprobada. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

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

**22. Otros resultados integrales- ORI**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, \$54.404.389 y \$52.226.399, presentando una variación por \$2.177.990, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por \$2.949.299, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por (\$771.309).

**23. Ingresos de cartera**

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, los saldos de ingresos derivados de la cartera de crédito eran \$1.439.276.226 y \$1.340.656.127 respectivamente, presentando una variación de \$98.620.099, este incremento obedece principalmente por el aumento de la cartera neta en \$1.375.819.086.

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

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023 el saldo de la valoración de inversiones era \$153.237.146 y \$155.374.733 respectivamente, presentando un aumento en la pérdida por valor de (\$2.137.587),

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

generados principalmente por la valorización del portafolio de instrumentos de deuda, especialmente los indexados a: Indicador Bancario de Referencia, Unidad de Valor Real y índice de Precios al Consumidor.

**25. Gastos operacionales intereses**

**25.1 Intereses certificado de depósito a término**

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, el saldo de los intereses de certificado de depósitos a término era \$909.867.317 y \$761.123.327 respectivamente, los cuales presentan un incremento por valor de \$148.743.990, derivado del aumento del pasivo en \$3.029.266.000.

**25.2 Intereses obligaciones financieras**

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, el saldo de los intereses de las obligaciones financieras era \$117.646.492 y \$127.710.677, sufriendo una variación de \$10.064.185, generados principalmente en la variación de las tasas, que afectan los créditos BID.

**26. Ingresos de asistencia técnica, comisiones y otros servicios**

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, ingresos reconocidos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron una variación de \$11.106.191, el cual se detalla a continuación de acuerdo con el servicio prestado:

| <b>Asistencia Técnica (1)</b>          | <b>30 de septiembre<br/>de 2024</b> | <b>30 de septiembre<br/>de 2023</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Desarrollo Territorial-Vivienda        | \$ 4.446.195                        | \$ 6.667.615                        |
| Medio Ambiente -Aguas (1)              | 13.860.514                          | 8.528.947                           |
| Infraestructura                        | 17.135.439                          | 12.419.787                          |
| Transporte y Movilidad (2)             | 7.037.029                           | 2.606.947                           |
| Otros (3)                              | -                                   | (754.039)                           |
| Consultoría (3)                        | -                                   | 72.807                              |
|                                        | <b>\$ 42.479.177</b>                | <b>\$ 29.542.064</b>                |
| <b>Comisiones y Otros Servicios</b>    | <b>30 de septiembre<br/>de 2024</b> | <b>30 de septiembre<br/>de 2023</b> |
| Garantías Bonos de agua                | \$ 1.084.110                        | \$ 1.471.636                        |
| Comisiones Fondo Nacional de Garantías | 23.844                              | 167.366                             |
| Comisiones Disponibilidad (4)          | 1.246.437                           | 2.475.702                           |
| Comisión Insfopal                      | 357                                 | 4.828                               |
| Consultoría (3)                        | (66.138)                            | -                                   |
|                                        | <b>\$ 2.288.609</b>                 | <b>\$ 4.119.532</b>                 |
|                                        | <b>\$ 44.767.786</b>                | <b>\$ 33.661.595</b>                |

(1) El aumento de \$11.106.191 en el reconocimiento de los ingresos de asistencia técnica, el cual paso de (\$29.469.257 en 2023 a \$42.479.177 en 2024), obedece principalmente a los ingresos estimados generados en las gerencias de Medio Ambiente los cuales presentaron un incremento de \$4.799.909, así como también en la nueva línea transporte y movilidad la cual incremento en \$4.430.082.

(2) La variación obedece a que en mayo de 2023 se creó la nueva línea de transporte y movilidad, por lo cual al corte 30 de setiembre de 2024 se incrementó el valor de los ingresos de los contratos Ani 629 y los 4 contratos de Invias.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

- (3) Corresponde a reversión de ingresos estimados de la vigencia 2023, cuyo cobro no fue procedente.
- (4) Para la vigencia 2024 se cancelaron los contratos 4G, por ende, no se siguieron reconociendo ingresos de comisión.

**27. Otros ingresos y otros gastos**

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, los otros ingresos registraron un saldo por \$16.502.180 y \$14.593.412, respectivamente, presentando un aumento de \$1.908.768, principalmente por la recuperación de la reserva técnica del FNG y la amortización de beneficio a empleados de cartera y la disminución en la recuperación provisiones judiciales.

Los otros gastos, presentaron un incremento por \$35.459.352, generado principalmente por la variación de los siguientes rubros: gastos de personal por \$18.924.057, Impuestos de industria y comercio y Gravamen a los Movimientos Financieros y otros impuestos por \$3.386.698, así como el aumento de servicios profesionales y asesorías derivados de la ejecución de nuevos proyectos por \$8.831.988 y demás gastos por \$4.316.609.

El incremento del gasto personal se deriva, del aumento salarial de 2024 de 12%, así como, un mayor gasto por impuesto de industria y comercio derivado del aumento en la base impositiva.

**28. Compromisos y contingencias**

Los compromisos y contingencias corresponden a:

|                                           | <b>30 de septiembre<br/>de 2024</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2023</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Pignoración créditos BID (1)              | \$ 46.688.296                       | \$ 62.172.081                      |
| Por litigios (pretensiones) (2)           | 26.905.709                          | 21.807.158                         |
| Créditos aprobados y no desembolsados (3) | 1.772.509.078                       | 1.122.304.460                      |
| Intereses créditos suspendidos (4)        | 1.475.307                           | 1.315.212                          |
|                                           | <b>\$1.847.578.390</b>              | <b>\$ 1.207.598.911</b>            |

- (1) Pignoración créditos BID

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

| <b>Saldo cuenta CUD<br/>30 de septiembre de 2024</b> | <b>Valor a cubrir COP<br/>30 de septiembre de 2024</b> | <b>Cubrimiento 120%</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| \$ 46.688.296                                        | \$ 38.806.348                                          | 120%                    |

- (2) Corresponde a las pretensiones de los procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 30 de septiembre de 2024 suman 135 procesos, entre los que existen, 59 procesos laborales, 3 procesos civiles y 100 administrativos, cuya evaluación de pérdida es considerada de riesgo medio y bajo, la cual se revela con el valor de las pretensiones indexadas de los demandantes, lo que sustenta realmente la posible contingencia.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

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

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

| Entidad bancaria                     | 30 de septiembre<br>de 2024 | 31 de diciembre<br>de 2023 |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Créditos Aprobados - Crédito Directo | 1.772.509.078               | 1.122.304.460              |
|                                      | <b>\$1.772.509.078</b>      | <b>\$ 1.122.304.460</b>    |

- (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 30 de septiembre de 2024 existen 18 (15 en 2023) créditos generando estos intereses, de los cuales 11 son en la modalidad de vivienda (9 en 2023), 7 de consumo (6 en 2023).

- (5) Cesión Participación Enterritorio S. A.

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

Findeter como miembro del Grupo Bicentenario S.A.S., viene adelantando algunas reuniones con otras Entidades del Grupo, en las cuales se vienen analizando los posibles impactos contables y tributarios que se derivaran del reconocimiento de la participación que nos fue otorgada, y de esta manera en el momento de la notificación sobre la emisión de los títulos que configuren el derecho, se cuente con los argumentos técnicos para su registro.

Preliminarmente, se ha concluido que los impactos fiscales derivados de esta operación no tendrán efectos en el impuesto corriente, en virtud de lo estipulado en el artículo 21-1 párrafo 6to del E.T.

Durante el trimestre se remitió comunicación a Enterritorio solicitando la remisión de los títulos desmaterializados que soportan la participación patrimonial. A la fecha no hemos recibido respuesta alguna, que nos permita realizar el reconocimiento contable de la participación otorgada en el Decreto en mención.

**29. Operaciones con partes relacionadas**

Findeter podrá celebrar operaciones, convenios o contratos con partes relacionadas, en el entendido de que cualquiera de dichas operaciones se realizará a valores razonables, atendiendo las condiciones y tarifas de mercado.

En la actualidad, Findeter no registra operaciones con el máximo accionista el Grupo Bicentenario S.A.S.

Entre Findeter y sus partes relacionadas se presentan:

## FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

### Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

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

|                                            | 30 de septiembre<br>de 2024 | 30 de septiembre de<br>2023 |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Honorarios de Junta Directiva              | \$ 609.674                  | \$ 641.740                  |
| Remuneración Personal Clave de la Gerencia | 3.405.883                   | 2.757.411                   |
|                                            | <b>\$4.015.557</b>          | <b>\$3.399.151</b>          |

- b) Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, Findeter registra saldos de la cartera de créditos con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

|                     | 30 de septiembre<br>de 2024 | 30 de septiembre<br>de 2023 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Cartera de Créditos | \$2.935.667                 | \$ 4.899.385                |

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

- c) En cumplimiento de lo dispuesto en la NIC 24 Partes relacionadas, párrafo 25 Entidades relacionadas del Gobierno, Findeter revela lo indicado en el párrafo 26, teniendo en cuenta que el Gobierno Colombiano, tiene control conjunto o influencia significativa en cada una las empresas que conforman el Grupo Bicentenario, por intermedio de su participación en las juntas directivas.

Por lo antes mencionado, con corte al 30 de septiembre de 2024 y 2023, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario S.A.S, identificando su clase:

| SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 |               |                                   |                           |                             |           |                         |             |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|-------------|
| CONCEPTO                           | BANCO AGRARIO | FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL | FONDO NACIONAL DEL AHORRO | FONDO NACIONAL DE GARANTIAS | POSITIVA  | FIDUCIARIA LA PREVISORA | TOTAL       |
| Bancos                             | -             | -                                 | -                         | 10.703.233                  | -         | 185.502                 | 10.888.735  |
| Inversiones                        | -             | -                                 | -                         | 159.143.856                 | -         | 20.082.238              | 179.226.094 |
| Cartera                            | 13.187.377    | 203.917.990                       | -                         | -                           | -         | -                       | 217.105.367 |
| Cuentas por cobrar                 | 96.037        | 5.251.161                         | -                         | 535.388                     | -         | 1.916.153               | 7.798.739   |
| Cuentas por pagar                  | -             | -                                 | 238.766                   | 643.442                     | -         | 501.333                 | 1.383.541   |
| Ingresos                           | 946.794       | 22.733.338                        | -                         | 27.847.692                  | -         | 3.188.886               | 54.716.710  |
| Gastos                             | -             | -                                 | -                         | 11.641.024                  | 1.202.149 | 1.938.754               | 14.781.927  |

| SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 |               |                                   |                           |                             |          |                         |             |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------|-------------------------|-------------|
| CONCEPTO                           | BANCO AGRARIO | FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL | FONDO NACIONAL DEL AHORRO | FONDO NACIONAL DE GARANTIAS | POSITIVA | FIDUCIARIA LA PREVISORA | TOTAL       |
| Bancos                             | -             | -                                 | -                         | 2.931.724                   | -        | 167.167                 | 3.098.891   |
| Inversiones                        | -             | -                                 | -                         | 151.682.356                 | -        | 19.663.070              | 171.345.426 |
| Cartera                            | 17.900.228    | 245.364.557                       | -                         | -                           | -        | -                       | 263.264.785 |
| Cuentas por cobrar                 | 234.482       | 7.376.721                         | -                         | 1.166.090                   | -        | -                       | 8.777.293   |
| Cuentas por pagar                  | 4.573         | -                                 | 215.984                   | 17.502.170                  | -        | 4.853.158               | 22.575.885  |
| Ingresos                           | 1.948.569     | 34.409.794                        | -                         | 30.625.520                  | -        | 2.269.612               | 69.253.495  |
| Gastos                             | -             | -                                 | -                         | 14.239.395                  | 988.088  | 42.458                  | 15.269.941  |

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

---

**30. Hechos subsecuentes**

Entre el 30 de septiembre de 2024 y el 14 de noviembre de 2024, fecha de la opinión del Revisor Fiscal, no existen hechos que impacten los estados financieros intermedios condensados que deban ser revelados, o que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de ésta.

**31. Aprobación de Estados Financieros**

La información intermedia condensada y las notas que se acompañan fueron aprobados por la Administración el 31 de octubre de 2024. Los resultados financieros fueron presentados a la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el Acta No. 433, de fecha 31 de octubre de 2024.

## **FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

### **Certificación de los Estados Financieros**

14 de noviembre de 2024

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

Que para la emisión de los estados de situación financiera al 30 de septiembre 2024 y 31 de diciembre de 2023, y de estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo, por los periodos de un año terminados en esas fechas, y que conforme al reglamento se ponen a disposición de los Accionistas y de terceros, y se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.

Ingrid Catalina Giraldo Cardona  
Representante Legal

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