

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. - FINDETER

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024
Informe del Revisor Fiscal

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Índice

Informe del Revisor Fiscal.....	1
Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera.....	3
Estados Intermedios Condensados de Resultados.....	4
Estados Intermedios Condensados de Otros Resultados Integrales.....	5
Estados Intermedios Condensados de Cambios en el Patrimonio.....	6
Estados Intermedios Condensados de Flujo de Efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados.....	9
Certificación de Estados Financieros.....	45

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISION DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA CONDENSADA

Señores:

Asamblea de Accionistas

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER

Bogotá D.C.

Introducción

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

- El estado intermedio condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025;
- El estado intermedio condensado de resultados y otros resultados integrales por los períodos tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025;
- El estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Asunto de énfasis

Como se indica en la Notas 12 y 30 de los estados financieros la compañía AIR-E S.A.S. E.S.P durante el 2 trimestre cambió su calificación de CC a D de "Incumplimiento", esto de acuerdo con las definiciones establecidas en Anexo 1 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de la Superfinanciera lo cual ha dado lugar a que se reconozca una mayor provisión por deterioro de \$140.694.795 para un total de provisión por deterioro al 30 de septiembre de \$181.369.972 equivalente al 51,78% sobre la exposición crediticia. Adicionalmente, durante este mismo trimestre, la Superintendencia Financiera de Colombia ha efectuado un proceso revisión relacionado con la admisibilidad e idoneidad de la garantía de AIR-e, y el 5 de agosto de 2025 ha solicitado que sea analizada la idoneidad y admisibilidad de la garantía de AIR-E, actualizando los factores de riesgo de crédito frente a la exposición e informar las gestiones de recuperación de cartera, así como el análisis actualizado de la suficiencia de recursos de la garantía que respalda las obligaciones de AIR-E S.A.S. E.S.P.

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 2025

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera
al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de situación financiera	Nota	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	\$ 1.804.080.214	1.281.195.364
Activos financieros de inversión y derivados	11	575.582.884	686.604.869
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	12	14.939.415.088	13.600.407.496
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13	488.785.820	328.201.747
Propiedades y equipo, neto	15	34.844.988	35.016.838
Activo por derechos de uso, neto	16	1.080.634	1.932.707
Propiedades de inversión		1.035.660	1.035.660
Activos intangibles, neto	17	3.963.952	1.846.222
Activo por impuesto corriente	14	112.584.033	54.332.629
Activos por impuestos diferidos, neto	14	148.578.470	145.552.997
Otros activos, neto	18	1.207.601	3.357.897
Total de activos		\$ 18.111.159.344	16.139.484.426
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable		\$ 260.003.762	2.880.585
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		29.580.283	26.214.037
Certificados de depósito a término		12.929.931.660	10.552.444.158
Títulos de inversión en circulación		267.956.080	268.032.959
Obligaciones financieras		2.942.191.560	3.610.540.085
Pasivo por arrendamiento	16	1.176.095	1.990.446
Beneficios a empleados		23.257.173	16.820.302
Garantías financieras	19	4.921.504	27.448.846
Provisiones	20	847.554	175.500
Total pasivos		\$ 16.459.865.671	14.506.546.918
Capital suscrito y pagado	21	1.370.972.031	1.312.620.509
Reservas		202.318.328	196.832.964
Resultados adopción por primera vez		39.925.003	39.925.003
Otros resultados integrales	22	25.027.576	19.722.147
Utilidad del Periodo		13.050.735	63.836.885
Patrimonio de los accionistas		\$ 1.651.293.673	1.632.937.508
Total de patrimonio y pasivos		\$ 18.111.159.344	16.139.484.426
		-	-

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 2025)

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

		Por los periodos de nueve meses que terminaron		Por los periodos de tres meses que terminaron	
	Nota	el 30 de septiembre 2025	el 30 de septiembre 2024	el 30 de septiembre 2025	el 30 de septiembre 2024
Ingresos netos operacionales ordinarios					
Intereses cartera de créditos	23	\$ 1.395.858.535	1.439.276.226	469.537.178	461.401.785
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	24	158.451.835	149.414.039	58.306.344	58.195.137
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	24	5.121.571	3.823.107	1.742.626	1.047.833
(Pérdida) por valoración derivados, neto		(462.004.152)	86.648.693	(148.561.675)	(790.038)
Gastos operacionales					
Intereses certificados de depósito a término	25,1	(961.162.112)	(909.867.317)	(329.333.858)	(304.080.917)
Intereses títulos de inversión en circulación		(15.920.104)	(83.934.947)	(5.262.819)	(15.210.364)
Intereses obligaciones financieras	25,2	(106.614.548)	(117.646.491)	(33.140.826)	(44.340.308)
Utilidad por diferencia en cambio, neto		353.017.608	(220.805.389)	109.156.667	(44.898.056)
Margen financiero, neto		\$ 366.748.633	346.907.921	122.443.637	111.325.072
Deterioro y recuperación para activos financieros de credito y cuentas por cobrar, neto	12	(155.641.507)	(37.062.342)	2.510.562	(2.079.202)
Deterioro de otras cuentas por cobrar	13	(2.359.619)	(1.277.173)	(219.289)	399.858
Margen financiero, despues de deterioro, neto		\$ 208.747.507	308.568.406	124.734.910	109.645.728
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios					
Ingresos de asistencia tecnica	26	39.575.555	42.479.177	11.981.322	17.055.842
Ingresos por comisiones y otros servicios	26	729.299	2.288.609	187.359	1.568.695
Gastos por comisiones y otros servicios		(14.524.671)	(9.356.033)	(8.009.355)	(5.929.985)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos		\$ 25.780.183	35.411.753	4.159.326	12.694.552
Otros ingresos y gastos					
Otros ingresos	27	34.592.654	16.502.180	3.715.371	4.709.210
Otros gastos		(258.877.556)	(220.496.359)	(90.604.777)	(74.720.537)
Otros ingresos y gastos, neto		\$ (224.284.902)	(203.994.179)	(86.889.406)	(70.011.327)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		\$ 10.242.788	139.985.980	42.004.830	52.328.953
Gasto por impuestos a las ganancias		2.807.947	(65.654.951)	(16.715.615)	(22.958.684)
Resultado del periodo		\$ 13.050.735	74.331.029	25.289.215	29.370.269

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

18.090.474,00

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 2025)

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 2025	el 30 de septiembre 2024	el 30 de septiembre 2025	el 30 de septiembre 2024
Utilidad del ejercicio	\$	13.050.735	74.331.029	25.289.215	29.370.269
Partidas que no serán reclasificadas a resultados del ejercicio					
Partidas que serán reclasificadas a resultados del ejercicio					
Valoración de instrumentos financieros disponibles para la venta.	22	5.087.904	2.949.299	6.277.815	4.888.077
Reconocimiento de impuesto diferido	22	217.525	(771.309)	(691.866)	2.726.619
Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		5.305.429	2.177.990	5.585.949	7.614.696
Resultado integral del periodo	\$	18.356.164	76.509.019	30.875.164	36.984.965

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 2025)

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 2025 y 2024
(Miles de pesos colombianos)

		Capital suscrito y pagado	Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros resultados integrales ORI	Ganancias acumuladas		Total patrimonio de los accionistas
			Reserva legal	Reservas ocasionales			Ganancias acumuladas	Utilidad del Periodo	
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		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
Saldo al 1 de enero de 2025		\$ 1.312.620.509	105.352.638	91.480.326	39.925.003	19.722.147	-	63.836.885	1.632.937.508
Cambios en el patrimonio:									
Capitalizacion de utilidades	21	58.351.522	6.383.689	(898.325)	-	-	(63.836.885)	-	-
Utilidad del periodo		-	-	-	-	-	-	13.050.735	13.050.735
Otro resultado integral		-	-	-	-	5.305.429	-	-	5.305.429
Total cambios en el patrimonio		58.351.522	6.383.689	(898.325)	-	5.305.429	(63.836.885)	13.050.735	18.356.164
Saldo final al 30 de septiembre de 2025	21	\$ 1.370.972.031	111.736.327	90.582.001	39.925.003	25.027.576	(63.836.885)	76.887.620	1.651.293.673

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 2025)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINETER
Estados Intermedios Condensados de Flujos de Efectivo
por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

		<u>el 30 de septiembre 2025</u>	<u>el 30 de septiembre 2024</u>
	Notas		
Utilidad del periodo	7	\$ 13.050.735	74.331.029
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto usado en las actividades de operación:			
Gasto por impuesto a las ganancias del periodo		(2.807.947)	65.654.951
Deterioro cartera de Créditos		147.190.365	25.938.670
Deterioro cuentas por cobrar		10.259.172	490.898
Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto	13	2.359.619	1.277.173
Reintegro provisiones de cartera de créditos		(20.309.415)	(13.536.944)
Reintegro provisiones de cuentas por cobrar		(872.110)	(635.875)
Reintegro por provisión de garantías financieras		(22.527.342)	(7.121.570)
Depreciaciones propiedades y equipo	15	420.167	510.001
Depreciaciones por derecho de uso	16	926.704	970.473
Amortizaciones de intangibles	17	2.535.243	1.953.252
Amortizaciones otros activos		3.327.899	3.176.751
Provisiones , Litigios Indemnizaciones y Demandas		672.054	-
Diferencia en cambio de bancos en moneda extranjera		(178.311)	(16.905.074)
Utilidad por valoración de inversiones, neto	24	(163.573.406)	(153.237.146)
(Pérdida) utilidad por valoración derivados, neto	7	462.004.152	(86.648.693)
Intereses cartera de créditos	23	(1.395.858.535)	(1.439.276.226)
Gastos por intereses por depósitos y exigibilidades	25.1	961.162.112	909.867.317
Gastos por intereses por obligaciones financieras	25.2	106.614.548	117.646.492
Gastos por intereses por títulos de inversión en circulación		15.920.104	83.934.947
Cambios en activos y en pasivos operacionales:		-	-
Inversiones negociables		279.683.294	90.266.895
Instrumentos financieros derivados		(204.880.975)	(81.966.460)
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		(70.030.007)	722.926.694
Cuentas por cobrar		(172.330.755)	(169.786.236)
Impuesto diferido		(58.251.405)	80.773.182
Inversiones en circulación		(15.996.983)	(1.400.222.393)
Beneficios a empleados		6.436.871	8.330.007
Cuentas por pagar y otros pasivos		3.366.245	(8.900.732)
Impuesto pagado de renta		-	-
Intereses pagados		(114.529.551)	(121.724.961)
Efectivo usado en las actividades de operación	\$	(226.217.458)	(1.311.913.578)
Actividades de inversión			
Depreciacion bajas activos fijos	15	(157.945)	
Adiciones de propiedades y equipo	15	(90.372)	(320.603)
Aumento Intangibles	17	(4.652.973)	(405.838)
Adiciones de otros activos		(1.177.602)	(402.118)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	\$	(6.078.892)	(1.128.559)
Actividades de financiación			
Nuevos préstamos en créditos de bancos y otras obligaciones financieras		83.331.756	869.999.532
Pagos de obligaciones financieras		(390.925.978)	(406.214.489)
Efecto por diferencia en cambio en obligaciones financieras		(352.839.297)	216.796.899
Aumento y/o disminución de captaciones		1.416.325.390	1.090.230.029
Pagos por capital contratos de arrendamiento		(888.982)	(964.301)
Efectivo neto provisto en las actividades de Financiación	\$	755.002.889	1.769.847.670
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		522.706.539	456.805.533
Diferencia en cambio sobre el efectivo		178.311	16.905.074
Disminución neto de efectivo y equivalente al efectivo	\$	522.884.850	473.710.607
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	10	1.281.195.364	1.431.619.711
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	10	\$ 1.804.080.214	1.905.330.318
Disponible Restringido	10	12.527.892	(10.888.735)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido	\$	1.816.608.106	1.894.441.583

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 2025)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(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 625 a 30 de septiembre de 2025 (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.

Según Acta 001 de Junta Directiva del 25 de mayo de 1990, la Vicepresidencia de Crédito es responsable de ejecutar las políticas crediticias de Findeter, canalizando de manera oportuna y eficiente los recursos financieros y tecnológicos hacia sus destinatarios. Su labor se enfoca en dos áreas principales: la administración del crédito durante el ciclo de los proyectos, brindando orientación a intermediarios y beneficiarios; y la promoción de alianzas con actores regionales para fortalecer entidades técnicas y financieras que participen en las distintas etapas del ciclo de los proyectos.

Para su operación, la Vicepresidencia se estructura en tres divisiones zonales que cubren todo el país, cada una con un jefe de división, un profesional de apoyo y grupos regionales especializados en crédito. Estas divisiones se organizan por zonas geográficas, permitiendo una atención descentralizada y un control más eficaz de los programas.

Las zonas operan mediante unidades de atención regional que agrupan varios departamentos y se ubican temporalmente en la capital de uno de los entes territoriales que las conforman. Estas unidades no implican la creación de sucursales o agencias fuera de la sede principal en Bogotá, lo que permite una presencia regional flexible y eficiente.

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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 27 de octubre del presente año, según acta No. 448 se presentó la gestión financiera al 30 de septiembre de 2025.

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, el 1611 de 2022 y el 1271 de 2024. 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 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 2024.

4. Hechos relevantes

Entorno macroeconómico

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a septiembre 30 de 2025 se vieron influenciados por condiciones del entorno macroeconómico local y externo que se describen a continuación:

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Contexto internacional

Inflación

En el tercer trimestre de 2025, se observó un leve aumento de la inflación a nivel mundial, debido a los choques externos por los aranceles implementados por el gobierno de los Estados Unidos, las tensiones geopolíticas y el efecto acumulado de la política monetaria acomodaticia implementada de los bancos centrales.

Los datos económicos de EE. UU. del periodo julio-septiembre reforzaron la presión sobre la Reserva Federal (Fed), luego de que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) superara las expectativas al registrar un incremento mensual del 0,4 % en agosto, lo que elevó la variación interanual al 2,9 %, resultado que se mantuvo en septiembre. Este comportamiento confirma una tendencia alcista, ya que el indicador pasó del 2,7% en julio al 2,9% en septiembre. La inflación subyacente también mostró señales de persistencia, con un aumento mensual del 0,3 % y una tasa interanual del 3,1 % en julio y agosto (Cuadro 1).

Cuadro 1. Inflación segundo trimestre 2025 a nivel mundial

Ítem	jul-25	ago-25	sep-25
Avanzadas			
Estados Unidos	2,70%	2,90%	2,90%
Zona euro	2,00%	2,00%	2,20%
Reino Unido	3,80%	3,80%	3,80%
América Latina			
Brasil	5,23%	5,13%	5,17%
México	3,51%	3,57%	3,76%
Colombia	4,90%	5,10%	5,18%
Chile	4,25%	4,03%	4,40%
Perú	1,69%	1,11%	1,36%
Europa Oriental			
Turquía	33,52%	32,95%	33,29%
Polonia	3,10%	2,90%	2,90%
Rumania	7,80%	9,85%	9,88%
República Checa	2,70%	2,50%	2,30%
Hungría	4,30%	4,30%	4,30%

Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

En septiembre, la inflación en la zona euro registró una leve aceleración al ubicarse en 2,2 %, frente al 2 % observado en julio. Este repunte se atribuye principalmente a una menor caída en los precios de la energía, lo que moderó la tendencia descendente de los últimos meses.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

El Banco Central Europeo (BCE) decidió mantener inalteradas las tasas de interés en su reunión de política monetaria de septiembre, respaldado por una inflación que se mantuvo estable y cercana al 2%, dentro del rango meta. Así, el tipo de interés aplicable a las operaciones de financiación reflejó una postura prudente frente al comportamiento de los precios.

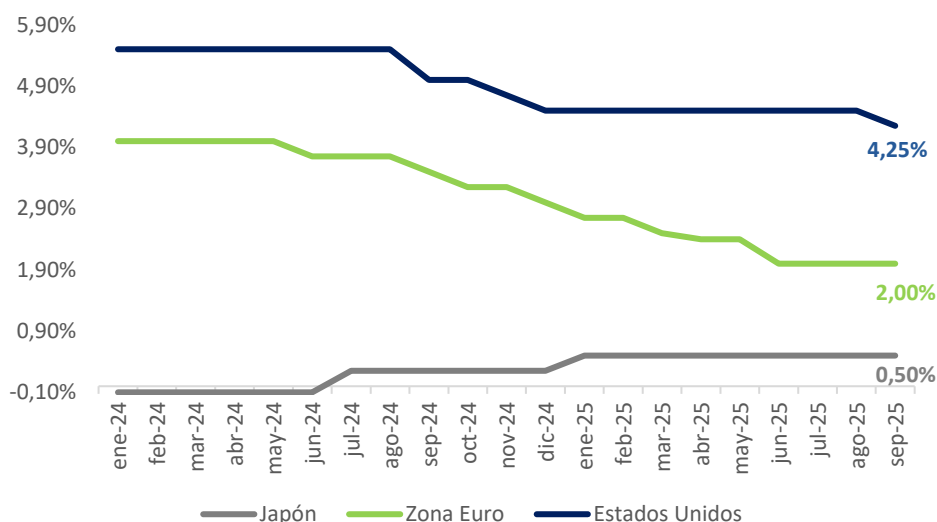
En el caso de América Latina, la Cepal destacó en el mes de julio la estabilización de la inflación en la región; no obstante, para el cierre del tercer trimestre de 2025, todos los países de la región se ubicaron por fuera del rango meta de inflación debido a las presiones en los precios de los alimentos y energéticos, lo que llevó a que los bancos centrales mantuvieran una postura de política más contraccionista.

Así, en México y Chile los precios volvieron a repuntar, registrando en septiembre una inflación de 3,76% y 4,40%, respectivamente. Para el caso de Brasil, también se observó un leve incremento de la inflación pasando del 5,13% al 5,17% en el mes de septiembre. Del mismo modo, Colombia continuó enfrentando retos importantes en esta materia, ya que en julio la inflación se ubicó en 4,90% y para septiembre repuntó al 5,18%, explicada principalmente por la inflación anual de alimentos (que pasó del 6,13% al 6,21%).

Política monetaria

Durante el tercer trimestre de 2025, los bancos centrales se mantuvieron en una posición cautelosa, ante la expectativa de la evolución de la inflación, el crecimiento económico y la incertidumbre internacional derivada de las decisiones de política arancelaria de la administración de los Estados Unidos (Gráfico 1).

**Gráfico 1. Tasas de intervención economías desarrolladas
(2024-2025)**



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

La reunión de política monetaria del Banco Central de Estados Unidos, probablemente la de mayor carga política en años, concluyó con un recorte de 25 puntos básicos en la tasa de interés de referencia porque

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

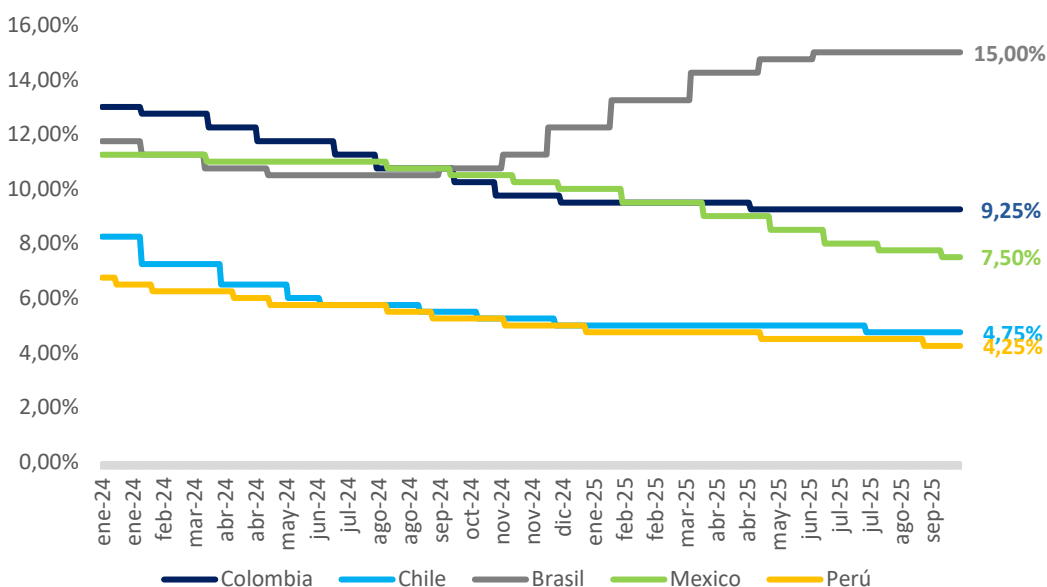
(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

se ha visto cierta desaceleración en la creación de empleo, por lo que esta reducción de tasas podría generar una reactivación en la economía. Además, anticipó dos recortes adicionales en 2025.

Así mismo, la inflación subyacente del PCE, que es considerada una de las medidas favoritas de inflación de la Fed aún se desaceleró al 2,7%. De acuerdo con el consenso de los analistas, el desempeño del mercado laboral y la respuesta de la economía al aumento de los aranceles, serían un factor clave para que el Comité determine la conveniencia de una postura más acomodaticia durante el resto del año.

En el caso de América Latina, los bancos centrales de México y Perú continuaron reduciendo la tasa de interés durante el tercer trimestre, aunque a un ritmo moderado, llevándolas del 8% al 7,5% y del 4,5% al 4,25% respectivamente, al cierre de septiembre. Mientras tanto, en Colombia la tasa de interés se ubicó en el 9,25% el cierre de septiembre (Gráfico 2).

Gráfico 2. Tasas de intervención economías de América Latina



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

De forma prospectiva, los analistas ajustaron sus proyecciones al alza para Colombia, estimando un cierre de 2025 en 9,07 %, con una rebaja de 25 puntos básicos hacia finales de año. Para 2026, los analistas encuestados por el Banco de la República en septiembre estimaron que la tasa se ubicaría entre el 7,75 % y el 8,0 % al cierre del año.

Desempeño de los mercados financieros

Durante el trimestre julio-septiembre de 2025 se observó una tendencia descendente tanto en los rendimientos de los bonos del Tesoro de Estados Unidos a 2 y 10 años como en el índice del dólar DXY, que mide la fortaleza del dólar frente a una canasta de monedas.

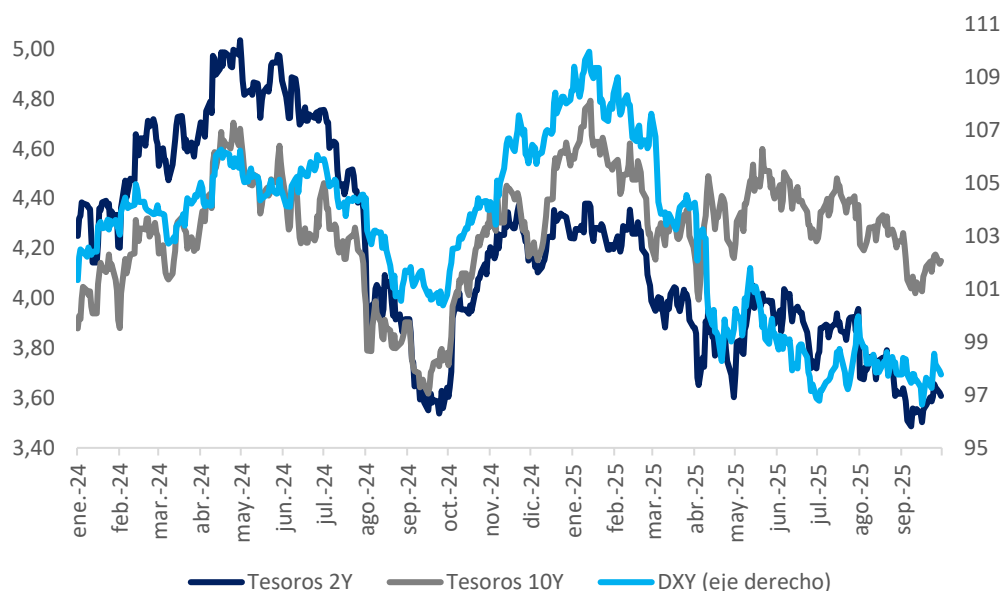
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

En particular, las tasas de los Tesoros a 2 años pasaron de niveles cercanos al 4 % en julio a alrededor de 3,5 % en septiembre, mientras que los rendimientos a 10 años disminuyeron desde el 4,5 %, llegando a bordear el 4,0 % a mediados de septiembre. Esta caída en los tramos corto y largo de la curva sugiere que los inversionistas anticipan nuevas reducciones en la tasa de política de la Fed, en un contexto de menores presiones inflacionarias, así como de señales de enfriamiento de la actividad económica, entre las que se destacó la debilidad de las recientes cifras del mercado laboral (Gráfico 3).

**Gráfico 3. DXY y Tesoros a 2 y 10 años
(2024-2025)**



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Por su parte, el índice DXY también se debilitó, al pasar de niveles cercanos a 100 a alrededor de 98 en septiembre. Esta depreciación del dólar respondió a la menor rentabilidad relativa de los activos estadounidenses y a un aumento del apetito global por riesgo, en un entorno donde los inversionistas se inclinarían hacia activos de mercados emergentes (Gráfico 3).

América Latina

Durante el tercer trimestre de 2025, los *Credit Default Swaps* (CDS) de las economías de América Latina continuaron reduciéndose, tras haber alcanzado un pico en abril de 2025. Así, se evidenció una mayor disposición por parte de los inversionistas a llevar recursos hacia economías emergentes de la región.

Este comportamiento respondió, entre otros factores, a la reducción de 25 pb en las tasas de la Fed, que conllevó menores rendimientos de los bonos del Tesoro de Estados Unidos. En este sentido, los mercados estarían anticipando nuevas rebajas de tasas en los próximos meses, como se mencionó en el apartado anterior.

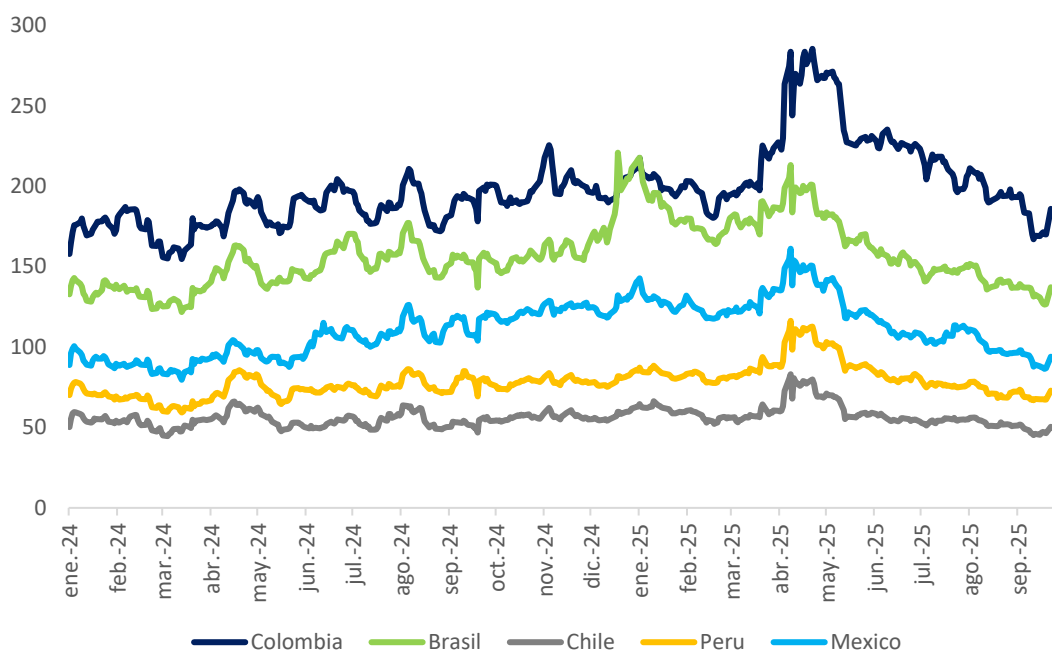
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

En Colombia, tras haber alcanzado un pico de 285 puntos en abril de 2025, los CDS empezaron a corregir paulatinamente entre mayo y septiembre, aunque se amplió su diferencial con pares de la región como Brasil. La gradualidad en el ajuste habría respondido, entre otros factores, a la reducción de la calificación crediticia soberana del país por parte de las calificadoras S&P y Moody's, así como a la prevalencia de inquietudes frente a la situación fiscal del país (Gráfico 4).

Gráfico 4. CDS a 5 años en América Latina (2024-2025)



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Tasa de cambio

Durante el tercer trimestre del año, las monedas de las economías emergentes exhibieron un comportamiento mixto frente al dólar, aunque primó la apreciación, ante la desvalorización evidenciada por el DXY en septiembre y la corrección de las primas de riesgo en varias de las economías.

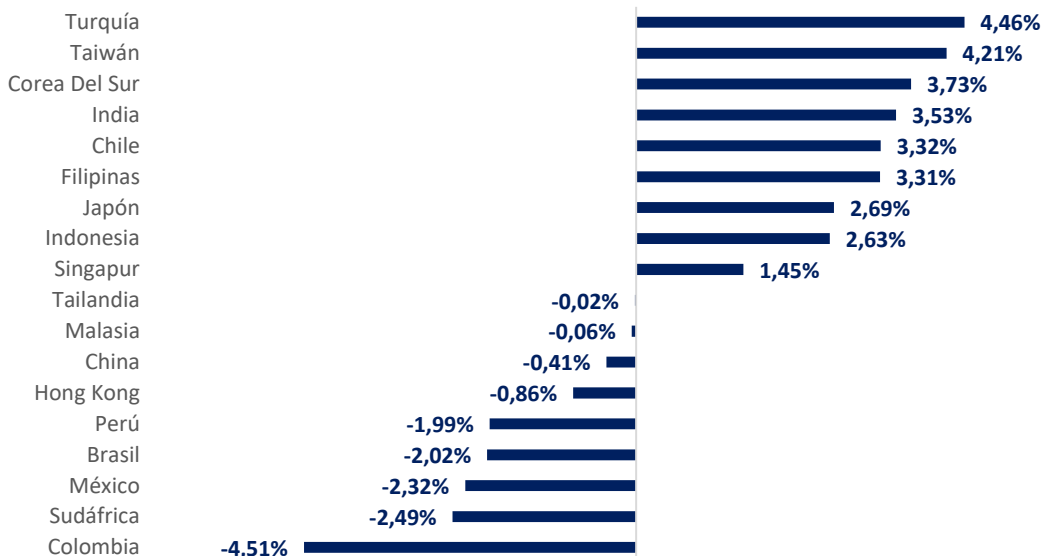
El peso colombiano fue la moneda más apreciada (4,5%), tanto de la región como de todo el grupo de emergentes. También se destacó el peso mexicano (2,32%), el real brasileño (2,02%) y el sol peruano (1,99%). En contraste, la lira turca fue la divisa con el desempeño más débil, al registrar una depreciación del 4,46 % (Gráfico 5).

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

**Gráfico 5. Devaluaciones de las Economías Emergentes
(variación jun-25 a sep-25)**



Fuente: Bloomberg; elaborado por Findeter.

En lo que concierne al peso colombiano, su apreciación durante el tercer trimestre del año respondió, además de la debilidad del DXY, a la mayor gradualidad en la reducción de tasas por parte del Banco de la República, y a la importante afluencia de remesas al país.

De cara al resto del año, las perspectivas económicas apuntaban a una relativa estabilización del peso colombiano frente a sus niveles actuales. En particular, los analistas que respondieron a la *Encuesta* del Banco en septiembre de 2025 esperaban que la tasa de cambio llegara a los COP 4.056 por dólar al cierre del año, cifra que implica una depreciación de la moneda frente a su nivel de cierre de septiembre (COP 3.901,29 por dólar). Ahora bien, cabe mencionar que la reciente apreciación del peso colombiano ha llevado a los analistas a ajustar a la baja las expectativas de tasa de cambio para el cierre del año.

Contexto local

Inflación

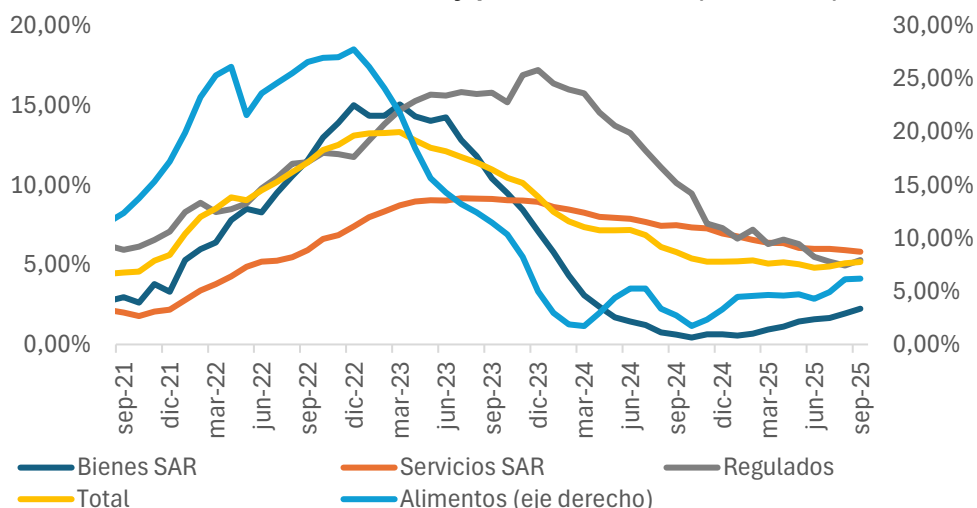
Al cierre del tercer trimestre de 2025 la inflación anual se ubicó en 5,18%, lo que representa una disminución de 0,63 pp frente al mismo periodo del año anterior (5,81%) (Gráfico 6).

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Gráfico 6. Inflación total y por subcanastas (2021-2025)



Fuentes: DANE y Banco de la República; elaboración Findeter.

Al revisar el comportamiento por subcanastas, se observa que la inflación de alimentos se incrementó a lo largo del tercer trimestre de 2025, llegando a bordear el 6,2% en septiembre. Del mismo modo, la inflación básica repuntó, impulsada por el repunte en el precio de los bienes, que se explicó por la gradual reactivación del consumo de la demanda interna, en cabeza del consumo de los hogares.

En lo concerniente a los regulados, su comportamiento fue mixto: reducción en julio y agosto, impulsada por menores tarifas de energía eléctrica, y repunte en septiembre, ante un impulso alcista de la energía y la educación preescolar, básica primaria y secundaria.

En el caso de los servicios, la tendencia bajista de la inflación tuvo continuidad en el tercer trimestre del año, aunque con gradualidad, considerando que prevalecen presiones desde los arriendos, que continuaron evidenciando un elevado efecto de la indexación a la inflación de 2024.

De forma prospectiva, los analistas que respondieron a la *Encuesta* del Banco en septiembre de 2025 esperan que la inflación se ubique en un 5,03% al cierre del año, cifra que implica una leve corrección del nivel de precios frente a los valores actuales.

Política monetaria

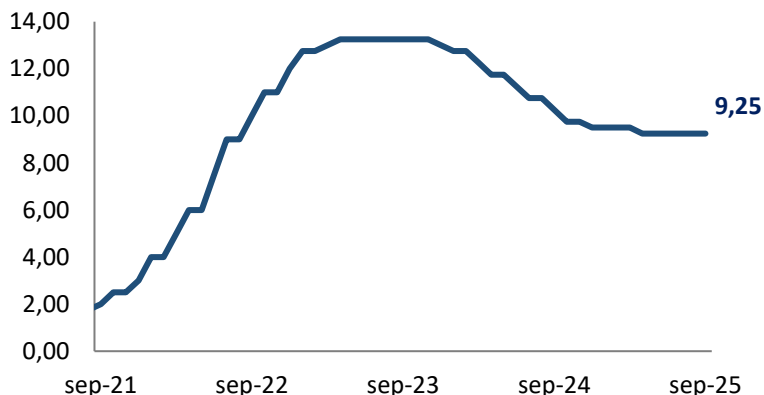
En abril de 2025, la Junta Directiva del Banco de la República redujo la Tasa de Política Monetaria hasta el 9,25%, nivel en el que se mantuvo inalterada hasta septiembre (Gráfico 7).

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

**Gráfico 7. Tasa de Política Monetaria
(fecha de decisión) (2021-2025)**



Fuente: Banco de la República; elaborado por Findeter.

En su última reunión, el equipo del Banco de la República sustentó su decisión en varios factores que reflejan la complejidad del entorno económico, destacándose el desempeño reciente de la inflación. A la fecha de la reunión (30 de septiembre), el Emisor contaba con información de agosto, cuando la inflación alcanzó un 5,1%, superando las proyecciones del equipo técnico del Banco, lo que se interpretó como un proceso de convergencia hacia la meta del 3% más lento de lo previsto.

Además, las expectativas de inflación para 2025 aumentaron desde la última reunión de la Junta Directiva del Banco. La media de las Encuesta de Expectativas de septiembre las ubicó en el 5% para 2025, y en el límite superior del rango meta, es decir, en el 4%, para 2026.

Por otro lado, el desempeño de la actividad económica fue considerado positivo, pues el Producto Interno Bruto creció un 2,1% durante el segundo trimestre del año, en línea con las estimaciones del equipo técnico, lo que refleja una recuperación sostenida en diversos sectores productivos.

Finalmente, el contexto internacional sigue marcado por una alta incertidumbre, especialmente en lo relacionado con la política arancelaria de los Estados Unidos y las tensiones geopolíticas que persisten en distintas regiones del mundo.

En lo que resta del año, se prevé que la TPM retome su senda de reducción, aunque con una mayor gradualidad frente a lo esperado unos meses atrás. Según la *Encuesta* del Banco de septiembre, esta variable bordearía el 9,07% al cierre del año, es decir que se ubicaría en el 9,0%.

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.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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 2025, se identificó el juicio crítico, relacionado con la determinación del nivel de riesgo del cliente, efectuado de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en lo dispuesto en el Capítulo XXXI Sistema Integral de Administración de Riesgos SIAR de la Circular Básica Contable y Financiera, el cual es revisado por los analistas de crédito.

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

ii. Estimación para procesos legales

Estima y registra una provisión para procesos legales, con el fin de cubrir las posibles pérdidas por los casos laborales, juicios civiles y administrativos u otros, según las circunstancias que, con base en la opinión de la Dirección Jurídica de Findeter y el Comité de Defensa Judicial, apoyada en conceptos de los asesores legales externos cuando las circunstancias lo ameritan, se consideran probables de pérdida y pueden ser razonablemente cuantificados. Dada la naturaleza de los reclamos, casos y/o procesos, no es posible en algunas oportunidades hacer un pronóstico certero o cuantificar un monto de pérdida de manera razonable, por lo cual, las diferencias entre el monto real de los desembolsos efectivamente realizados y los montos estimados y provisionados inicialmente son reconocidas en el periodo en el que son identificadas.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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 50%), 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 imponderables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por la entidad fiscal al final del periodo sobre el cual se informa.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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.

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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 2024. Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por los periodos de tres y nueve meses terminados en 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	<u>SERVICIOS FINANCIEROS</u>		<u>ASISTENCIA TÉCNICA</u>		<u>TOTAL</u>	
	<u>30 de septiembre 2025</u>	<u>31 de diciembre 2024</u>	<u>30 de septiembre 2025</u>	<u>31 de diciembre 2024</u>	<u>30 de septiembre 2025</u>	<u>31 de diciembre 2024</u>
Activos	18.026.651.668	14.713.170.311	84.507.676	70.765.801	18.111.159.344	14.783.936.112
Pasivos	16.444.493.563	13.166.389.148	15.372.108	55.867.093	16.459.865.671	13.222.256.241

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

	ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACION				TOTAL	
	SERVICIOS FINANCIEROS		ASISTENCIA TECNICA			
	Por los periodos de nueve meses que terminaron					
	30-sep-25	30-sep-24	30-sep-25	30-sep-24	30-sep-25	30-sep-24
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	1.395.858.535	1.439.276.226	-	-	1.395.858.535	1.439.276.226
Utilidad por valoración de inversiones, neto	158.451.835	149.414.039	-	-	158.451.835	149.414.039
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	5.121.571	3.823.107	-	-	5.121.571	3.823.107
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(462.004.152)	86.648.693	-	-	(462.004.152)	86.648.693
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(1.083.696.764)	(1.111.448.755)	-	-	(1.083.696.764)	(1.111.448.755)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	353.017.608	(220.805.389)	-	-	353.017.608	(220.805.389)
Margen financiero, neto	366.748.633	346.907.921	-	-	366.748.633	346.907.921
Deterioro para cartera de crédito, neto	(155.641.507)	(37.062.342)	-	-	(155.641.507)	(37.062.342)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	-	(2.359.619)	(1.277.173)	(2.359.619)	(1.277.173)
Margen financiero, después de deterioro, neto	211.107.126	309.845.579	(2.359.619)	(1.277.173)	208.747.507	308.568.405
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	39.575.555	42.479.177	39.575.555	42.479.177
Ingresos por comisiones y otros servicios	729.299	2.288.609	-	-	729.299	2.288.609
Gastos por comisiones y otros servicios	(13.910.074)	(8.664.706)	(614.597)	(691.327)	(14.524.671)	(9.356.033)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	(13.180.775)	(6.376.097)	38.960.958	41.787.850	25.780.183	35.411.753
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	34.592.654	16.502.180	-	-	34.592.654	16.502.180
Otros gastos	(182.266.675)	(149.264.008)	(76.610.881)	(71.232.351)	(258.877.556)	(220.496.359)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Otros ingresos, neto	(147.674.021)	(132.761.828)	(76.610.881)	(71.232.351)	(224.284.902)	(203.994.179)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	50.252.330	170.707.654	(40.009.542)	(30.721.674)	10.242.788	139.985.980
Gasto por impuestos a las ganancias	13.776.120	(80.063.752)	(10.968.173)	14.408.801	2.807.947	(65.654.951)
Utilidad del ejercicio	64.028.450	90.643.902	(50.977.715)	(16.312.873)	13.050.735	74.331.029

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

	ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS DE OPERACION					
	<u>SERVICIOS FINANCIEROS</u>		<u>ASISTENCIA TECNICA</u>		<u>TOTAL</u>	
	Por los periodos de tres meses que terminaron					
	<u>30-sep-25</u>	<u>30-sep-24</u>	<u>30-sep-25</u>	<u>30-sep-24</u>	<u>30-sep-25</u>	<u>30-sep-24</u>
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	469.537.178	461.401.785	-	-	469.537.178	461.401.785
Utilidad por valoración de inversiones, neto	58.306.344	58.195.137	-	-	58.306.344	58.195.137
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	1.742.626	1.047.833	-	-	1.742.626	1.047.833
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(148.561.675)	(790.038)	-	-	(148.561.675)	(790.038)
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(367.737.503)	(363.631.589)	-	-	(367.737.503)	(363.631.589)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	109.156.667	(44.898.056)	-	-	109.156.667	(44.898.056)
Margen financiero, neto	122.443.637	111.325.072	-	-	122.443.637	111.325.072
Deterioro para cartera de crédito, neto	2.510.562	(2.079.202)	-	-	2.510.562	(2.079.202)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	-	(219.289)	399.858	(219.289)	399.858
Margen financiero, después de deterioro, neto	124.954.199	109.245.870	(219.289)	399.858	124.734.910	109.645.728
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	11.981.322	17.055.842	11.981.322	17.055.842
Ingresos por comisiones y otros servicios	187.359	1.568.695	-	-	187.359	1.568.695
Gastos por comisiones y otros servicios	(7.820.132)	(5.681.253)	(189.222)	(248.732)	(8.009.354)	(5.929.985)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	(7.632.773)	(4.112.558)	11.792.100	16.807.110	4.159.327	12.694.552

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Otros ingresos y gastos

Otros ingresos	3.715.371	4.709.210	-	-	3.715.371	4.709.210
Otros gastos	(64.247.052)	(50.873.663)	(26.357.725)	(23.846.874)	(90.604.777)	(74.720.537)
Otros ingresos, neto	(60.531.681)	(46.164.453)	(26.357.725)	(23.846.874)	(86.889.406)	(70.011.327)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	56.789.745	58.968.859	(14.784.915)	(6.639.905)	42.004.830	52.328.953
Gasto por impuestos a las ganancias	(22.599.200)	(25.871.860)	5.883.584	2.913.177	(16.715.615)	(22.958.684)
Utilidad del ejercicio	34.190.545	33.096.999	(8.901.331)	(3.726.728)	25.289.215	29.370.269

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

8. Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones del periodo

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

9. Estimación de valor razonable

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

9.1 Mediciones de valor razonable sobre base recurrente

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

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

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

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

- b) Márgenes y curvas de referencia: metodología aplicada a activos y pasivos para los cuales se utilizan variables de mercado como curvas de referencia y spreads o márgenes con respecto a cotizaciones recientes del activo o pasivo en cuestión o similares. Esta metodología, equivalente a una jerarquía nivel 2, es utilizada generalmente para inversiones en títulos de deuda de entidades financieras y deuda corporativa del mercado local de emisores poco recurrentes y con bajos montos en circulación.

Instrumentos financieros derivados OTC: estos instrumentos son valorados aplicando el enfoque de flujo de caja descontado, en el que, a partir de insumos publicados por el proveedor de precios de curvas de tasa de interés domésticas, extranjeras e implícitas, y tasas de cambio, se proyectan y descuentan los flujos futuros de cada contrato en función del subyacente del que se trate. El portafolio de estos instrumentos, clasificados en el nivel 2 de valor razonable, se compone por contratos forwards de monedas.

Para el caso de los fondos de inversión colectiva, la valoración de la unidad de participación vigente para el día y aplicable para las operaciones realizables en esta fecha estará dado por el valor del pre-cierre del Fondo de Inversión Colectiva dividido entre el número total de unidades para el inicio del día. Debe tenerse en cuenta, que el valor de la unidad del Fondo de Inversión Colectiva es el que determinará el número de unidades correspondientes a los inversionistas. El valor de la unidad de cada tipo de participación del Fondo de Inversión Colectiva vigente para el día y aplicable para las operaciones realizables en esta fecha estará dado por el valor del pre-cierre de cada tipo de participación del Fondo de Inversión Colectiva dividido entre el número de unidades del tipo de participación para el inicio del día.

- c) Para el caso de la inversión clasificada en jerarquía de valor razonable 3, la cual corresponde a la inversión en el Fondo de capital privado de Infraestructura Ashmore Colombia, la valoración de la unidad de participación que se tiene, se obtiene del valor del Fondo al cierre del día anterior (Valor del Patrimonio) más los resultados del día en que se está valorando el Fondo ((+) Aportes (-) Retiros (+) Ingresos (-) Gastos), dividido por el número de Unidades de Participación expedidas por el Fondo al cierre del día anterior (Unidades totales del Fondo, que se generan en cada llamado de capital). El resultado da el valor de la unidad de participación del Fondo que se reporta a los inversionistas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento.

Adicionalmente, el reconocimiento de las inversiones de patrimonio, las cuales no tienen mercado y se miden de acuerdo con la variación patrimonial de la entidad donde se posee la inversión. Según las instrucciones de reconocimiento y medición de la Superintendencia Financiera de Colombia, capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera 100, las cuales se clasifican en nivel de jerarquía 3.

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

Activos	Valor razonable	Nivel de jerarquía			Valor razonable	Nivel de jerarquía		
	30 de septiembre de 2025	1	2	3	31 de diciembre de 2024	1	2	3
Inversiones Negociables								
Títulos de deuda otras entidades financieras	135.017.615	-	135.017.615	-	122.129.832	-	122.129.832	-
Títulos de deuda de Gobierno	241.008.631	241.008.631	-	-	240.893.682	240.893.682	-	-
Fondo de Capital Privado-Ashmore	33.910.274	-	-	33.910.274	32.146.059	-	-	32.146.059
Fondos de Inversión Colectiva	21.734.634	-	21.734.634	-	20.467.170	-	20.467.170	-
Disponibles para la venta								
Títulos de deuda de Gobierno	84.778.170	84.778.170	-	-	66.030.281	66.030.281	-	-
Acciones FNG	51.413.720	-	-	51.413.720	48.152.092	-	-	48.152.092
Forward de moneda	7.623.025	-	7.623.025	-	143.339.917	-	143.339.917	-
Total de Inversiones	575.486.069	325.786.801	164.375.274	85.323.994	673.159.033	306.923.963	285.936.919	80.298.151

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Activos	Valor razonable	Nivel de jerarquía			Valor razonable	Nivel de jerarquía		
	30 de septiembre de 2025	1	2	3	31 de diciembre de 2024	1	2	3
Pasivos								
Forward de moneda	260.003.762	-	260.003.762	-	2.880.585	-	2.880.585	-
Garantías Financieras	4.921.504	-	-	4.921.504	27.448.846	-	-	27.448.846
Total pasivos	264.925.266	-	260.003.762	4.921.504	30.329.431	-	2.880.585	27.448.846

Para efectos de establecer los valores de revelación del Fondo de Capital Privado como Activo de Nivel 3, se procedió a establecer la serie histórica de la de posición de la inversión de los últimos 71 meses, así como el Valor en riesgo para cada uno de los meses y reportado a la SFC. Dando los siguientes resultados:

Año	Mes	Valor Posición	Var Max	Desviación Standard
2019	Noviembre	52.416.386	7.705.209	2.232.727.565.683.900
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	8.374.713.319.258.720
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	8.548.295.098.849.490
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	8.381.359.763.431.190
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	8.065.489.904.543.780
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	7.433.069.742.066.330
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	7.601.195.705.000.850
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	1.085.080.302.593.140
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	3.687.311.518.102.250
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	4.194.321.911.904.940
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	5.290.714.256.397.520
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	4.916.730.954.662.620
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	5.290.579.008.132.130
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	594.635.205.763
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	594.635.205.763
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	8.723.781.897.066
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	30.320.338.994.836
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	54.906.880.656.045
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	104.255.613.818.951
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	179.070.914.755.653
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	212.857.604.973.604
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	285.468.844.689.846
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	191.267.957.014.835
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	196.743.732.564.078
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	315.170.261.152.660
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	107.169.674.354.566
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	171.874.061.317.509
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	161.326.145.757.284
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	280.969.381.138.496
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	407.480.150.096.670
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	575.636.609.165.674
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	755.831.034.702.898
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	914.263.150.104.631

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Año	Mes	Valor Posición	Var Max	Desviación Standard
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	1.117.341.857.373.140
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	1.383.495.183.175.920
2022	Octubre	44.352.250	6.519.781	95.359.498.960.893
2022	Noviembre	44.994.773	6.614.232	162.614.046.886.465
2022	Diciembre	43.123.227	6.339.114	16.419.104.498.114
2023	Enero	43.871.658	6.449.134	56.718.451.594.000
2023	Febrero	44.898.343	6.600.056	151.382.529.684.821
2023	Marzo	42.573.454	6.258.298	2.239.216.923.787
2023	Abril	42.845.164	6.298.239	7.614.619.079.830
2023	Mayo	36.463.744	5.360.170	723.872.598.519.277
2023	Junio	36.973.313	5.435.077	602.021.452.808.588
2023	Julio	37.399.458	5.497.720	508.735.574.488.011
2023	Agosto	37.708.531	5.543.154	445.987.911.958.313
2023	Septiembre	33.836.128	4.973.911	1.530.333.479.999.640
2023	Octubre	29.234.786	4.297.513	3.661.343.985.709.440
2023	Noviembre	29.486.100	4.334.457	3.521.329.647.865.610
2023	Diciembre	29.371.399	4.317.596	3.584.894.017.494.840
2024	Enero	29.544.725	4.343.075	3.489.060.851.635.760
2024	Febrero	29.734.245	4.370.934	3.385.759.677.886.940
2024	Marzo	29.943.226	4.401.654	3.273.650.075.891.550
2024	Abril	31.212.129	4.588.183	2.633.461.750.087.310
2024	Mayo	31.407.811	4.616.948	2.540.928.858.048.990
2024	Junio	30.246.465	4.446.230	3.114.331.962.959.220
2024	Julio	30.463.286	4.478.103	3.002.853.218.438.540
2024	Agosto	30.668.360	4.508.249	2.899.284.108.005.440
2024	Septiembre	30.846.202	4.534.392	2.810.939.586.413.770
2024	Octubre	30.997.624	4.556.651	2.736.796.466.207.590
2024	Noviembre	31.175.477	4.582.795	2.650.977.290.752.950
2024	Diciembre	32.146.059	4.725.471	2.206.729.974.093.690
2025	Enero	32.342.530	4.754.352	2.121.757.804.585.220
2025	Febrero	32.519.166	4.780.317	2.046.787.846.228.980
2025	Marzo	32.719.494	4.809.766	1.963.394.181.411.830
2025	Abril	32.637.705	4.797.743	1.997.232.401.369.970
2025	Mayo	32.814.957	4.823.799	1.924.264.770.655.160
2025	Junio	33.030.158	4.855.433	1.837.499.758.767.540
2025	Julio	33.030.158	4.855.433	1.837.499.758.767.540
2025	Agosto	33.229.635	4.884.756	1.758.862.097.830.110
2025	Septiembre	33.455.361	4.917.938	1.671.950.745.531.240
	Promedio	42.251.547	6.210.977	1.451.235

Desviación estándar: 1.461.564

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Con base en las anteriores afirmaciones se procede a calcular la desviación de la serie de datos arrojando un valor de \$ 1,461,564, 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) = Impacto Potencial en cuenta resultados hipótesis negativa (Pérdida) =

$$-6,210,977 - 1,461,56 = -7,672,541$$

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 septiembre de 2025, 13.40% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de \$5,660,041.

Findeter al 30 de septiembre de 2025, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por \$ 33.910.274 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 2025	\$ 33.910.274
31 de diciembre de 2024	\$ 32.146.059
Variación	\$ 1.764.215

A 30 de septiembre de 2025, el fondo de capital privado generó una utilidad neta por valoración de \$1.764.215.

Fondo de Capital Privado Ashmore	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
Ingreso por valoración	\$ 3.404.824	\$ 3.022.448
Gasto por valoración	1.640.609	1.547.646
Neto Valoración	\$ 1.764.215	\$ 1.474.802

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	La principal Información significativa no observable corresponde a: 1. Los ingresos estimados para el periodo de valoración	El valor de la unidad estimado puede aumentar o disminuir así:

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

	Ashmore Colombia FCP-I se realiza a través de las metodologías Flujo de Caja descontados y Avaluó de Activos	2. La estructura de pricing y costos de las compañías 3. El costo promedio ponderado de capital utilizado para descontar los flujos futuros 4. El nivel de gastos administrativos de ventas 5. Las políticas de administración de capital de trabajo utilizadas en la proyección 6. La estructura de balance utilizada en la proyección 7. La política de dividendos de cada una de las compañías La información de los puntos mencionados anteriormente proviene de los planes de negocio que se generan al interior de cada compañía. que a su vez se construyen con base en un desempeño histórico, en unos objetivos de crecimiento específicos de acuerdo con información de mercado y en las estrategias de negocio	1. Los supuestos de ingresos proyectados se cumplen 2. Si hay un efectivo control de costos y gastos en cada compañía 3. Si se incrementan o disminuyen los requerimientos de capital de trabajo 4. Si la política de dividendos e modificada sustancialmente 5. Si la tasa de descuento usada para descontar los flujos de caja libre aumenta o disminuye
--	---	--	---

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable no presentaron transferencias de jerarquía de valor al corte del 30 de septiembre de 2025 frente a 31 de diciembre de 2024.

9.2 Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:

Al 30 de septiembre de 2025, existen activos o pasivos valorados a valor razonable determinados sobre bases no recurrentes.

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

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

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(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:

	<u>30 de septiembre de 2025</u>		<u>31 de diciembre de 2024</u>		<u>Jerarquía Nivel</u>
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos					
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	\$ 14.939.415.088	14.697.346.028	13.600.407.497	13.268.343.483	3
Activos financieros de inversión *	96.815	1.308.666	13.445.836	13.771.648	3
Total activos financieros	14.939.511.903	14.698.654.694	13.613.853.333	13.282.115.131	
Pasivos					
Certificados de Depósito a Término	12.929.931.660	13.165.319.145	10.552.444.158	10.518.927.007	3
Títulos de inversión en circulación	267.956.080	254.688.237	268.032.959	261.620.230	3
Obligaciones financieras	2.942.191.560	2.707.574.836	3.610.540.085	3.612.330.408	3
Total pasivos	\$ 16.140.079.300	16.127.582.219	14.431.017.202	14.392.877.645	

(*) Los activos financieros de inversión, corresponde a títulos remanentes del proceso de titularización de cartera, efectuado por Findeter, los cuales 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 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Banco	Calificación de riesgo	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Banco de Bogotá S.A.	AAA	\$ 149.206.173	\$ 521.931

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Banco	Calificación de riesgo	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Banco Popular S.A.	AAA	90.120.209	1.247.547
Bancolombia S.A.	AAA	9.099.287	10.174.104
Banco GNB Sudameris	AAA	2.316.172	53.777.634
BBVA Colombia S.A.	AAA	8.552.172	305.119.552
Banco Santander S.A.	AAA	98.643.382	309.677
Banco Itaú S.A.	AAA	75.075.317	9.511.382
Banco de occidente S.A.	AAA	469.866	418.698
Davivienda S.A.	AAA	7.138.515	5.940.325
Banco Caja Social S.A.	AAA	197.569.992	443.160
Banco AV Villas S.A.	AAA	29.765.932	100.544.288
Banco Scotiabank Colpatría S.A.	AAA	223.115	501.750
Corficolombiana S.A.	AAA	541.657.296	411.255.600
Bancoomeva	AA-	15.146.684	-
Banco de la República	Riesgo País	48.280.971	73.643.131
Bancos moneda extranjera	BB+	956	960
Caja menor	Sin calificación	36.281	35.100
Interbancarios (1)	AAA	518.250.002	304.810.093
Efectivo Restringido (2)	AAA	12.527.892	2.940.432
		\$1.804.080.214	\$ 1.281.195.364

El incremento del efectivo obedece al manejo del IRL con respecto a los compromisos que debe cumplir Findeter en referencia de los vencimientos de CDT y proyección desembolsos.

No existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, excepto por la pignoración sobre los recursos del Banco de la República por \$48.280.971. 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por \$518.250.002 y \$304.810.093 respectivamente, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

Información a 30 de septiembre de 2025

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	8.73%	77.853.339	1/10/2025	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
Banco CorpBanca	8.73%	120.095.956	1/10/2025	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
Citibank Colombia	8.73%	200.242.500	1/10/2025	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
Banco de Bogotá	8.73%	120.058.207	1/10/2025	AAA	BRC Ratings - S&P Global
Total		<u>518.250.002</u>			

Información a 31 de diciembre de 2024

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	8.96%	154.735.493	7/01/2025	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
BBVA	9%	150.074.600	2/01/2025	AAA	BRC Ratings- S&P Global S.A.
Total		304.810.093			

- (2) Corresponde a los saldos de efectivo al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, registrados en el Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$12.329.918 y \$2.751.374, y Fondo de Pre- inversión por \$197.974 y \$189.058

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

11. Activos financieros de inversión y derivados

La siguiente tabla muestra los saldos y las calificaciones de las contrapartes de los títulos que componen el portafolio de Findeter, con corte a 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Emisor	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Calificación
Banco CorpBanca	5.043.150	-	AAA
Banco de Bogotá	38.825.989	35.533.049	AAA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	15.034.830	27.464.416	AAA
Banco Popular	28.201.310	21.387.701	AAA
Banco Davivienda	23.737.298	44.190.769	AAA
Banco de Occidente	15.919.113	36.341.445	AAA
Corficolombiana S.A.	8.298.230	37.835.878	AAA
Bancolombia S.A.	6.767.190	31.774.281	AAA
Ministerio de Hacienda Y Crédito Público	325.786.801	306.923.964	Riesgo País
CMR Falabella S.A. Cía. Fin. Cial.	-	1.018.690	AAA
Fondo de Inversión Colectiva Fiduprevisora	21.734.634	20.467.170	AAA
FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1	33.910.275	32.146.059	No registra
Titularizadora Colombia S.A.	96.815	13.542.677	AAA
Enertolima S.A. E.S.P.	100	100	No registra
Fondo Nacional de Garantías S. A	42.440.407	43.083.269	AAA
Ecopetrol	100	100	AAA
Itaú CorpBanca Colombia	813.529	6.511.073	AAA
Scotiabank Colpatría	-	21.763.540	AAA
RCI Colombia S.A.	-	1.552.065	AAA
Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.	8.973.113	5.068.623	AAA
	575.582.884	686.604.869	

(*) Las contrapartes con las cuales Findeter tiene constituidas operaciones de derivados financieros son: Banco BBVA, Banco Colpatría, Banco Itaú Corpbanca, Davivienda, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Bancolombia y Corficolombiana, con quienes se han pactado Operaciones Forward, instrumentos utilizados para cubrir riesgos de tipo de cambio bajo condiciones acordadas al momento de la negociación, según el flujo natural del negocio especificando monto, plazo y tasa.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Adicionalmente, se realizaron operaciones de futuros con Corredores Asociados, en las cuales se establecen compromisos estandarizados de compra o venta de activos de TES en fechas futuras, conforme a las condiciones del mercado.

El portafolio de inversiones de Findeter, se clasifica en:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Inversiones Negociables	\$ 431.671.154	\$ 415.636.743
Inversiones al Vencimiento (1)	96.815	13.445.836
Inversiones Disponibles para la venta	136.191.890	114.182.373
Instrumentos derivados	7.623.025	143.339.917
\$	575.582.884	\$ 686.604.869

- (1) La disminución obedece a la redención de los TERB de la Titularización, y estos recursos ingresaron para la operación de Findeter

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 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 2025	31 de diciembre de 2024
Préstamos ordinarios	\$ 11.067.071.765	\$ 9.548.278.525
Prestamos Crédito Directo	3.903.219.891	3.952.167.728
Cartera vivienda (empleados y exempleados)	138.000.950	122.302.672
Cartera consumo (empleados y exempleados)	11.162.936	8.972.634
Cuentas por cobrar intereses	147.203.571	141.563.324
Subtotal	\$ 15.266.659.113	\$ 13.773.284.883
Deterioro (1)	(327.244.025)	(172.877.387)
Total	\$ 14.939.415.088	\$ 13.600.407.496

- (1) Al 30 de septiembre de 2025, la compañía AIR-E S.A.S. E.S.P se encuentra con calificación "Incumplimiento", acorde con las definiciones establecidas en Anexo 1 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de la Superfinanciera y los factores de riesgo identificados de este cliente, con un nivel de provisiones de \$181.442.753 equivalente al 51,78% sobre la exposición crediticia, que al corte de septiembre tiene un valor de \$350.412.965

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Recuperaciones Capital	\$ 10.543.341	\$ 9.447.151
Cargos Capital	(156.453.875)	(86.358.564)
Recuperaciones Intereses	813.024	638.818
Cargos Intereses	(10.543.997)	(2.603.425)
Neto deterioro cartera	\$ (155.641.507)	\$ (78.876.020)
Cartera castigada (2)	\$ (1.274.869)	-

(2) En cumplimiento a la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capítulo V Castigo de Activos y al procedimiento CA-PR-031, a través del Acta No. 445 del 26 de agosto del año 2025, la Junta Directiva de Findeter aprobó el castigo de la cartera de la empresa APR Sistemas y Telecomunicaciones E.U. (Bucaramanga) con un valor de 15.349 y Empresa de Servicios Públicos de Santa Marta E.S.P. (Santa Marta) por un valor de \$1.259.520

El deterioro de la cartera reflejado al 30 de septiembre obedece principalmente a la variación de la cartera neta, adicionalmente el reconocimiento del deterioro de la cartera Air-E y en consecuencia el aumento de las provisiones.

El 15 de septiembre la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) remitió comunicación a la respuesta dada dentro del marco de seguimiento a los resultados de la supervisión realizada al análisis de la idoneidad y admisibilidad de la garantía de Air-E entre el 17 de marzo y el 11 de abril de 2025, referente a:

- Criterios específicos de evaluación para determinar la preferencia y mejor derecho para obtener el pago de la obligación.
- Identificación de los principales factores de riesgo que afectan la mitigación efectiva del riesgo crediticio.
- Criterios para reclasificar las garantías en el seguimiento.
- Criterios para establecer la independencia de la fuente de pago y la garantía

Como conclusión del comunicado el regulador aceptó los argumentos dados por Findeter y no generó comentarios u observaciones adicionales

Por otro lado, como parte de su función de supervisión, el regulador solicita a Findeter a corte de noviembre de 2025 un informe con la actualización de:

- i) Los factores de riesgo identificados frente a esta exposición
- ii) Las gestiones adicionales de recuperación de cartera
- iii) El análisis de suficiencia de la garantía

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Las cuentas por cobrar a 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 eran, \$488.785.820 y \$328.201.747, para un incremento de \$160.584.073, derivados principalmente de la variación de los intereses de las tasas compensadas de \$153.408.790.

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

	Saldo 31 de diciembre 2023	Cargos	Saldo a 30 de septiembre de 2024	Saldo a 31 de diciembre 2024	Cargos	Saldo a 30 de septiembre de 2025
Otros	\$ 62.919	-	62.919	\$ 62.919	-	62.919
Asistencia técnica	1.598.888	1.277.173	2.876.061	2.784.033	2.359.619	5.143.652
	\$ 1.661.807	\$ 1.277.173	\$ 2.938.980	\$ 2.846.952	\$ 2.359.619	\$ 5.206.571
Neto Deterioro			\$ 1.277.173			2.359.619

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 2025 fue de 39.8% (Período de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2024, fue de 43.9%).

Como se puede observar en el indicador la variación de un periodo comparado con el mismo periodo del año anterior disminuyó en 4.1%, frente al mismo periodo trimestral, situación que guarda coherencia con la vigencia comparada, la utilidad antes de impuestos del trimestre en comparación de 2024 fue de \$ 42.005 millones, en tanto el de 2024 fue de \$ 52.332 millones. La variación de 4.1% neto se da principalmente, por la siguiente situación:

- El diferencial de las tasas comparado de un periodo a otro tuvo una variación de -9.0 puntos porcentuales, principalmente por los rubros de diferencia en cambio que tuvo una variación del 7.9%, la valoración de Inversiones un 0.6%, y la valoración de Fondo de capital privado un 0.5%.
- Una variación en simetría de movimiento diferencias temporarias conciliadas en el corriente del -1.6 puntos porcentuales, principalmente por el efecto de la pérdida fiscal registrada al corte de septiembre de 2025 por valor de \$ 9.874
- La variación del impuesto nominal de renta de 1.3 puntos porcentuales.
- Y una variación de 5.2 puntos porcentuales en relación con los gastos no deducibles tales como el 50% del Gravamen al Movimiento Financiero, el aporte al Fondo Mutuo de Inversión que por disposición tributaria es no deducible.

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2025, la Financiera generó una tasa efectiva de -27,41%, (periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2024 la tasa efectiva fue de 46,90%), lo que representó una disminución de tasa efectiva de tributación comparativa de 19,49 puntos porcentuales debido a la pérdida fiscal estimada

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Esta disminución de tasa de tributación comparativa se origina principalmente por los siguientes factores:

- La Financiera por el periodo terminado al 30 de septiembre del 2025 disminuye la tasa nominal en 5 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%
- 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, en el año 2025 no ha habido redenciones.

Saldo activo por Impuesto Corriente

Gasto por impuesto de renta y sobretasa corriente al corte.

0

Saldo Neto por impuesto Diferido.

Concepto	Saldo dic 2024	P&G	ORI	A sep - 2025
Impto. diferido activo	224.208.382	(49.366.079)	(639.197)	174.203.106
Impto. diferido pasivo	(78.655.385)	52.174.026	856.723	(25.624.636)
Total	145.552.997	2.807.947	217.526	148.578.470

15. Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de propiedad y equipo:

	31 diciembre de 2024	Adiciones	Bajas	Depreciación	Depreciación Bajas	30 de septiembre de 2025
Terrenos (revaluado)	8.721.075	-	-	-	-	8.721.075
Edificios y construcciones (revaluado)	25.751.362	-	-	(193.135)	-	25.558.227
Muebles, enseres y equipo de oficina	171.049	70.722	(90.953)	(34.723)	85.517	201.612
Vehículos	167	-	-	(167)	-	0
Equipo informático	373.185	183.031	(72.428)	(192.142)	72.428	364.074
	35.016.838	253.753	(163.381)	(420.167)	157.945	34.844.988

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

	31 diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	Depreciación	Depreciación Bajas	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
	32.717.921	320.603	-	(510.001)	-	32.528.523

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 2025 con corte al mes de septiembre, derivada de la aplicación de NIIF 16:

Movimiento del Activo por derecho de uso	30 de septiembre de 2025	31 diciembre de 2024
Saldo Inicial Activos por derecho de uso -Edificios	1.932.707	766.708
Ajuste o Adicción recálculo derechos de Uso en la vigencia	74.631	2.441.314
Depreciación lineal derecho de uso en la vigencia	(926.704)	(1.275.315)
Saldo Derecho de uso	1.080.634	1.932.707
Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	30 de septiembre de 2025	31 diciembre de 2024
Pasivos por arrendamiento a Inicial	1.990.446	785.572
Ajuste recálculo pasivo arrendamientos de la vigencia	74.631	2.441.314
Pagos de Capital Pasivo en la vigencia	(888.982)	(1.236.440)
Saldo Pasivo por arrendamiento	1.176.095	1.990.446

17. Activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles, con corte a 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	31 de diciembre de 2024	Adquisición/ Adiciones	Amortización	30 de septiembre de 2025
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 1.846.222	4.652.973	(2.535.243)	\$ 3.963.952
Activo intangible Neto	\$ 1.846.222	4.652.973	(\$ 2.535.243)	\$ 3.963.952

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

	31 de diciembre de 2023	Adquisición/ Adiciones	Amortización	30 de septiembre de 2024
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 3.852.421	405.838	(1.953.252)	\$ 2.305.007
Activo intangible Neto	\$ 3.852.421	\$ 405.838	(\$ 1.953.252)	\$ 2.305.007

18. Otros activos, neto

El siguiente es el detalle de otros activos, con corte a 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	31 de diciembre de 2024	Adquisición/ Adiciones	Amortización	30 de septiembre de 2025
Seguros	\$ 3.355.797	1.177.602	(3.327.898)	\$ 1.205.501
Otros	2.100	-	-	2.100
Otros Activos Neto	\$ 3.357.897	\$ 1.177.602	(\$ 3.327.898)	\$ 1.207.601

	31 de diciembre de 2023	Adquisición/ Adiciones	Amortización	30 de septiembre de 2024
Seguros	\$ 4.201.643	2.602.253	(5.376.884)	\$ 1.427.012
Otros	2.100	-	-	2.100
Otros Activos Neto	\$ 4.203.743	\$ 2.602.253	(\$ 5.376.884)	\$ 1.429.112

19. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	31 de diciembre de 2024	Recuperaciones	30 de septiembre de 2025
Reserva técnica FNG (1)	\$ 3.636.453	(3.161.928)	\$ 474.525
Reserva Fideicomiso Findeter	23.812.393	(19.365.414)	4.446.979
Créditos ET Agua (2)			
	\$ 27.448.846	(22.527.342)	\$ 4.921.504
	31 de diciembre de 2023	Recuperaciones	30 de septiembre de 2024
Reserva técnica FNG	\$ 12.882.446	(6.892.230)	\$ 5.990.216
Reserva Fideicomiso Findeter	8.998.046	(229.340)	8.768.706
Créditos ET Agua			
	\$ 21.880.492	\$ (7.121.570)	\$ 14.758.922

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

- (1) El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de \$3.161.928, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas establecidos en Fondo.
- (2) La variación entre la reserva realizada en el mes de septiembre de 2025 y el mes de diciembre de 2024 radica principalmente en que la entidad territorial con mayor saldo de cartera dentro del Fideicomiso Findeter Créditos ET Agua para el mes de diciembre se encontraba en incumplimiento por negociación de acuerdo de Ley 550, durante el primer semestre del 2025 en virtud de la negociación del acuerdo esta entidad territorial prepagó el total del saldo de la obligación con el Fideicomiso, situación que disminuye la pérdida esperada y en consecuencia la reserva.

20. Provisiones

Al 30 de septiembre de 2025 existen 183 procesos en contra de Findeter de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, se encuentra dos procesos provisionados que se pueda calificar según NIC 37 como probable los cuales detallamos a continuación:

ID EKOGUI	CLASE DE PROCESO	PRETENSIÓN INDEXADA EKOGUI	PROVISIONES
2291247	ORDINARIO LABORAL	598.088	598.088
2500863	ORDINARIO LABORAL	192.173	192.173
2434964	ORDINARIO LABORAL	57.293	57.293
TOTAL			847.554

Al 30 de septiembre de 2025, no se registran multas, sanciones e indemnizaciones por pagar.

21. Patrimonio de los accionistas

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

Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	30 de septiembre de 2025	31 diciembre de 2024
Número de acciones suscritas y pagadas	13.709.705	13.126.201
Capital suscrito y pagado	\$ 1.370.970.500	\$ 1.312.620.100
Dividendos decretados	1.531	409
	\$ 1.370.972.031	\$ 1.312.620.509

Durante la Asamblea General de Accionistas de fecha 19 de marzo de 2025, fue aprobado el proyecto de aplicación de excedentes, donde se ordenó la capitalización por valor de \$58.351.522. El trámite legal se realizó en el mes de mayo de 2025. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

22. Otros resultados integrales- ORI

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, \$25.027.576 y \$19.722.147, presentando una variación por \$5.305.429, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por \$5.087.904, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por \$217.525.

23. Ingresos de cartera

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los saldos de ingresos derivados de la cartera de crédito eran \$1.395.858.535 y \$1.439.276.226 respectivamente, presentando una disminución de \$43.417.691, generados principalmente por la disminución de 126 puntos básicos de la tasa de interés de cartera, que para septiembre de 2024 era del 14.66% y septiembre de 2025 es del 13.40%.

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 el saldo de la valoración de inversiones era \$163.573.406 y \$153.237.146 respectivamente, presentando un aumento en la utilidad neta por valoración de \$10.336.260, originado por la utilidad neta en la valoración de los instrumentos de deuda, dividendos del FNG e inversiones al vencimiento.

25. Gastos operacionales intereses

25.1 Intereses certificado de depósito a término

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el saldo de los intereses de certificado de depósitos a término ascienden a \$961.162.112 y \$909.867.317 respectivamente, los cuales presentan un aumento por valor de \$51.294.794, generados principalmente por la variación de las tasas de interés y el incremento del pasivo por \$2.504.713.000

25-2 Intereses obligaciones financieras

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el saldo de los intereses de las obligaciones financieras ascienden a \$106.614.548 y \$117.646.491, sufriendo una variación de \$11.031.943, 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 2025 y 2024, ingresos reconocidos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron una variación de \$4.462.933, pasando de \$44.767.787 a \$40.304.854, el cual se detalla a continuación de acuerdo con el servicio prestado:

Asistencia Técnica (1)	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
Desarrollo Territorial-Vivienda	\$ 5.051.003	\$ 4.446.195
Medio Ambiente -Aguas	11.245.884	13.860.514
Infraestructura	12.913.490	17.135.439
Transporte y Movilidad	10.365.178	7.037.029
	\$ 39.575.555	\$ 42.479.177

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Comisiones y Otros Servicios	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
Garantías Bonos de agua	\$ 709.828	\$ 1.084.110
Comisiones Fondo Nacional de Garantías	646	23.844
Comisiones Disponibilidad	15.738	1.246.437
Comisión Insfopal	3.087	356
Consultoría	-	-66.138
	\$ 729.299	\$ 2.228.609
	\$ 40.304.854	\$ 44.767.786

- (1) Se presentó una disminución de \$2.903.622 en el reconocimiento de los ingresos de asistencia técnica, pasando de (\$42.479.177 en 2024 a \$39.575.555 en 2025), como producto de los menores ingresos generados en las gerencias de infraestructura y medio ambiente.

27. Otros ingresos y otros gastos

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los otros ingresos registraron un saldo por \$34.592.654 y \$16.502.180, respectivamente, presentaron un incremento de \$18.090.474 frente al año anterior, explicado por la recuperación de reserva técnica de los ET bonos de agua, así como la reserva del FNG y la amortización del beneficio a empleados de cartera.

Los otros gastos, presentaron un incremento por \$38.381.197, frente a septiembre del año anterior, generado principalmente por la variación de los siguientes rubros: gastos de personal \$19.280.732, Impuestos de industria y comercio (\$394.830), el Gravamen a los Movimientos Financieros por (\$893.587), y el gasto de otros impuestos (IVA, imponible y predial) por \$291.059, así como el aumento de servicios profesionales y asesorías derivados de la ejecución de nuevos proyectos y demás gastos por \$6.352.554, arrendamientos \$3.141.915, mantenimientos y reparaciones \$2.601.483, contribuciones y afiliaciones \$1.078.046 por el pago de la contribución a la Superfinanciera, gastos de viaje \$583.984, Fondo transformando regiones \$5.871.916, provisiones judiciales \$668.786 y otros gastos administrativos por \$866.405

El incremento del gasto personal se deriva, del aumento salarial de 2025 de 9.5%, 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:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Pignoración créditos BID (1)	\$ 48.280.971	\$ 73.643.131
Por litigios (pretensiones) (2)	25.866.521	24.073.131
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.910.584.632	2.026.297.372
Intereses créditos suspendidos (4)	25.014.408	1.537.672
	\$2.009.746.532	\$ 2.125.551.306

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

(1) Pignoración créditos BID

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

Saldo cuenta CUD 30 de septiembre de 2025	Valor a cubrir COP 30 de septiembre de 2025	Cubrimiento 120%
\$ 48.280.971	\$ 40.112.028	120%

- (2) Corresponde a las pretensiones de los procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 30 de septiembre de 2025 suman 183 procesos, entre los que existen, 55 procesos laborales, 29 procesos civiles y 99 administrativos, cuya evaluación de pérdida es considerada de riesgo medio y bajo, la cual se revela con el valor de las pretensiones indexadas de los demandantes, lo que sustenta realmente la posible contingencia.
- (3) Los compromisos derivados de los créditos aprobados no desembolsados son producto de los contratos con clientes, en tal sentido se determina que los saldos pendientes de crédito no usados, no necesariamente representan futuros requerimientos de caja porque dichos cupos pueden expirar y no ser usados total o parcialmente, pero son reconocidos en las cuentas contingentes como posibles requerimientos de capital.

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

Entidad bancaria	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos Aprobados - Crédito Directo	1.910.584.632	2.026.297.372
	\$1.910.584.632	\$ 2.026.297.372

(4) Intereses Suspendidos:

Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a ex funcionarios de la entidad, así como tres créditos de primer piso dentro de los cuales se destaca principalmente la compañía AIR-E S.A.S. E.S.P, los cuales no han atendido el servicio de la deuda sobre las obligaciones adquiridas. A 30 de septiembre de 2025 existen 17 (18 en 2024) créditos generando estos intereses, de los cuales 10 son en la modalidad de vivienda (11 en 2024), 7 de consumo (7 en 2024).

(5) Crédito BBVA España

Según Acta de Junta Directiva 441 del 27 de mayo de 2025 se aprobó autorizar al Representante Legal de Findeter para que pueda gestionar, negociar, celebrar y modificar contratos de préstamos con el Banco BBVA, hasta por un monto de USD \$150 millones o su equivalente en pesos colombianos. Esta decisión se fundamenta en la conveniencia financiera del crédito, la diversificación del fondeo y las condiciones competitivas ofrecidas por la entidad bancaria, previa recomendación del Comité GAP en sesión del 21 de mayo de 2025."

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

29. Operaciones con partes relacionadas

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

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

Entre Findeter y sus partes relacionadas se presentan:

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

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
Honorarios de Junta Directiva	\$ 607.557	\$ 609.674
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	2.745.824	3.405.883
	\$3.353.381	\$4.015.557

- b) Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, Findeter registra saldos de la cartera de créditos con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
Cartera de Créditos	\$2.396.422	\$ 2.935.667

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Por lo antes mencionado, con corte al 30 de septiembre de 2025 y 2024, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario S.A.S, identificando su clase:

SALDOS DE OPERACIONES CON ENTIDADES DEL GRUPO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025											
CONCEPTO	BANCO AGRARIO	FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL	FONDO NACIONAL DE GARANTIAS	POSITIVA	FINAGRO	FIDUAGRARIA	FNA	PREVISORA SEGUROS	FIDUCIARIA LA PREVISORA	ENTERRITORIO	TOTAL
BANCOS	-	-	12.329.918	-	-	-	-	-	173.894.025	-	186.223.943
INVERSIONES	-	-	164.978.685	-	-	-	-	-	21.734.634	8.973.113	195.686.432
CARTERA	8.979.256	378.862.833	-	-	-	-	-	-	-	-	387.842.089
CUENTAS POR COBRAR	69.270	6.920.036	327.338	-	-	-	-	-	-	-	7.316.644
SEGUROS X AMORTIZAR	-	-	-	-	-	-	-	318.506	-	-	318.506
CAPTACIÓN EN CDTS	-	15.000.000	10.000.000	-	147.000.000	82.600.000	43.000.000	31.500.000	180.500.000	6.000.000	515.600.000
CUENTAS POR PAGAR	10.142	-	437.952	-	-	20.441	-	-	3.649.020	-	- 3.180.485
INGRESOS	443.182	28.628.701	33.827.710	-	-	-	-	-	1.313.887	-	61.585.706
GASTOS	-	-	4.762.013	1.308.964	-	-	-	-	26	-	6.071.003

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

30. Hechos subsecuentes

Entre el 30 de septiembre de 2025 y el 14 de noviembre de 2025, 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 27 de octubre de 2025. Los resultados financieros fueron presentados a la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el Acta No. 448, de fecha 27 de octubre de 2025.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Certificación de los Estados Financieros

14 de noviembre de 2025

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

Que para la emisión de los estados de situación financiera al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, y de estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo, por los periodos de un año terminados en esas fechas, y que conforme al reglamento se ponen a disposición de los Accionistas y de terceros, y se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.

Ingrid Catalina Giraldo Cardona
Representante Legal

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