



Findeter

Banca de Desarrollo Territorial



Informe

Periódico Trimestral

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

EN CUMPLIMIENTO DE LAS CIRCULARES EXTERNAS:
012 DE 2022
031 DE 2021
DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER

CIUDAD DE DOMICILIO PRINCIPAL:
BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

DIRECCIÓN DE DOMICILIO PRINCIPAL:
CALLE 103 NO. 19 - 20
CÓDIGO POSTAL 110111

Emisiones vigentes de Títulos

Características	Bono sostenible A7
Monto (millones)	267,173
Clase	Ordinario
Fecha de Emisión	18/06/2019
Fecha de Vencimiento	18/06/2026
Plazo	7 años
Tasa	IPC + 2.90%
Pago de interés	TV
Formato/Jurisdicción	Colombiana
Pago de capital	Bullet al vencimiento
Moneda	COP
Calificación y calificadora	'AAA' por BRC Standard & Poor's

Emisiones vigentes de Certificados de Depósito a Término (CDT's) a septiembre 30 de 2025

Indicador	Sep-2025	% participación
IPC	\$5.000.368	38.5%
Tasa fija	\$4.309.847	33.2%
IBR	\$3.686.800	28.3%
Total	\$12.997.015	100%

Cifras expresadas en millones de pesos

Las emisiones de CDT's de Findeter se hacen en mercado primario colombiano a través de las plataformas autorizadas por la Bolsa de Valores de Colombia, estas son negociables en el mercado secundario a través de estos mismos sistemas.

Tabla de contenido

1. Glosario

2. Primera parte: Situación financiera

- 2.1. Estados Financieros Trimestrales
 - 2.1.1. Hechos relevantes
- 2.2. Cambios materiales en los estados financieros
- 2.3. Resultados de la operación
 - 2.3.1. Variaciones materiales en la situación financiera
 - 2.3.2. Variaciones materiales en los resultados de las operaciones
- 2.4. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado

3. Segunda parte: Información Adicional

- 3.1. Variaciones materiales de los riesgos diferentes al riesgo de mercado
- 3.2. Cambios materiales en prácticas, procesos y políticas relacionados con criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo

1. Glosario

- **AFD:** Agence Française de Développement. Entidad francesa a cargo del financiamiento del sector público y de las ONG, de la investigación y de la capacitación en desarrollo sostenible.
- **ALIDE:** Asociación Latinoamericana de Instituciones Financieras para el Desarrollo (ALIDE). Es la comunidad de instituciones financieras que genera soluciones en banca para el desarrollo de América Latina y el Caribe. Con sede en Lima (Perú) su principal objetivo es contribuir al desarrollo económico y social de la región, a través de las buenas prácticas financieras que impulsa entre sus asociados, como el financiamiento de proyectos inclusivos, responsables y sustentables. Cuenta con miembros activos en más de veinte países de América Latina y el Caribe y en países extrarregionales como Alemania, Canadá, India, España, Portugal y Rusia.
- **ASG:** los criterios ASG (o ESG por sus siglas en inglés) se refieren a factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (o Gobierno Corporativo) que se tienen en cuenta al momento de invertir en una empresa.
- **ASOBANCARIA:** la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, Asobancaria, es el gremio más representativo del sector financiero colombiano, entidad sin ánimo de lucro, constituida el 31 de agosto de 1936, de duración indefinida y de derecho privado. Es una organización conformada por entidades bancarias y financieras colombianas; que agrupa a 36 instituciones, que incluyen bancos comerciales estatales, privados, locales, y extranjeros.
- **Análisis de cambio climático:** determina el nivel de impacto y preparación frente al cambio climático de un proyecto. (Este análisis se encuentra englobado dentro del análisis SARAS).
- **Análisis de género:** determina el nivel de preparación frente a temáticas relacionadas con el género de un proyecto. (Este análisis se encuentra englobado dentro del análisis SARAS).
- **A&S:** Análisis Ambiental y Social. Determina el nivel de riesgo socioambiental de un proyecto, concluye respecto a la favorabilidad A&S de este y en algunos casos podrá recomendar compromisos para mitigar riesgos identificados, el cual se aplica según el alcance del SARAS.
- **BCIE:** Banco Centroamericano de Integración Económica. Institución financiera multilateral de desarrollo, con carácter internacional.

- **BID:** Banco Interamericano de Desarrollo. Entidad de financiamiento y pericia multilateral para el desarrollo económico, social e institucional sostenible de América Latina y el Caribe.
- **Bonos agua:** bonos emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para financiar obras de acueducto y alcantarillado en 117 municipios del país
- **BCE:** Banco Central Europeo.
- **BIA:** Business Impact Analysis. Fases del PCN que permiten identificar con claridad los procesos de cada entidad y analizar el nivel de impacto con relación a la gestión del negocio.
- **BID:** Banco Interamericano de Desarrollo. Es la principal fuente de financiamiento para el desarrollo sostenible, social, económico e institucional en Latinoamérica y el Caribe. Su objetivo es reducir la pobreza, luchar contra las desigualdades sociales y promover el desarrollo económico sostenible en la región.
- **BoE:** Bank of England. En español, Banco de Inglaterra.
- **BPM:** es la abreviatura de Business Process Management que significa Gestión de Procesos de Negocio. Es una disciplina de gestión empresarial enfocada en sistematizar y facilitar los procesos individuales complejos de la organización, no solo dentro, sino también fuera de la empresa.
- **BVC:** Bolsa de Valores de Colombia.
- **CAF:** Banco de Desarrollo de América Latina.
- **Carbono Neutralidad:** implica alcanzar un resultado neto de cero emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), esto es, emitir a la atmósfera la misma cantidad de gases que se absorbe por otras vías. La carbono neutralidad, según el Parlamento Europeo, se alcanza cuando se emite la misma cantidad de CO₂ a la atmósfera de la que se retira por distintas vías, lo que deja un balance cero también denominado huella de carbono cero.
- **Catastro Multipropósito:** es un sistema de información que registra datos actualizados de la tierra, basado en predios formales e informales. El catastro multipropósito es la herramienta que permitirá que la administración, gestión y gobernanza de las tierras rurales parta desde la disposición y conocimiento real de la situación de los predios y de sus tenedores, ocupantes, poseedores y propietarios. A su vez, este catastro multipropósito pretende acabar con la inseguridad jurídica, la desactualización catastral y las carencias y limitaciones

fiscales; la creación de un sistema de información actualizado y completo; la identificación de la tenencia de las tierras; y garantizar la interrelación entre el catastro y el registro.

- **Categorización de Riesgo Socio Ambiental:** clasificación que indica el nivel de riesgo, podrá ser Alto (A), Medio (B) o Bajo (C).
- **CDT:** Certificado de Depósito a Término. Instrumento de inversión establecido mediante certificado, que permite invertir una cantidad de dinero en una entidad financiera por un plazo determinado
- **Colocaciones:** es un préstamo de dinero que un Banco otorga a su cliente, con el compromiso de que, en el futuro, el cliente devolverá dichos préstamos en forma gradual, mediante el pago de cuotas, o en un solo pago y con un interés adicional que compensa el acreedor por el período que no tuvo ese dinero
- **Crédito Directo:** operación de crédito que no requiere participación de intermediarios financieros. Conforme a lo establecido por el Gobierno Nacional en el decreto 581 de 2020, Findeter está autorizado a otorgar crédito directo a departamentos, municipios y distritos para financiar proyectos y actividades de inversión en los sectores y subsectores financiables por Findeter
- **CCB:** Cámara de Comercio de Bogotá.
- **CFEN:** Coeficiente de Fondeo Estable Neto.
- **CODS:** Centro de Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Universidad de los Andes.
- **CO2:** Dióxido de carbono.
- **COP:** Código de moneda para el peso colombiano.
- **Descalce:** diferencia entre activos y pasivos en moneda extranjera
- **DTF:** Depósito a Término Fijo. Es el promedio ponderado de las tasas efectivas de captación
- de los CDT a 90 días que reconoce el sistema financiero a sus clientes y sirve como indicador de referencia relacionado con el costo del dinero en el tiempo.
- **DD.HH.:** abreviatura de Derechos Humanos.

- **Desviación estándar:** desviación de los datos de una muestra con respecto a su media.
- **EA:** Efectivo Anual.
- **EBITDA:** Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Indica la rentabilidad de la Entidad antes de la deducción de los gastos asociados con la deuda y fiscales, es decir refleja la capacidad que tiene Findeter para generar beneficios teniendo en cuenta exclusivamente su actividad productiva
- **Eficiencia operativa:** es la división entre los Gastos administrativos de una entidad sobre los activos productivos, entendidos como los saldos de las cuentas de liquidez, inversiones y cartera.
- **Ejecución de Proyectos:** asistencia técnica en la supervisión de proyectos, es decir,
 - seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, social, ambiental y jurídico, relacionado con el cumplimiento del objeto de un contrato o convenio para el desarrollo de un(os) proyecto(s) en las etapas precontractuales, contractuales y poscontractuales.
- **Estructuración de Proyectos:** asistencia técnica en gestión de proyectos, es decir, la formulación y estructuración de proyectos de infraestructura.
- **efr:** Empresas familiarmente responsables, es un movimiento internacional que se ocupa de avanzar y dar respuestas en materia de responsabilidad y respeto a la conciliación de la vida familiar y laboral, y pretende revertir o cambiar el modelo sociolaboral que existe en algunos países.
- **ERO:** Evento de Riesgo Operacional: incidente o situación que ocurre en un lugar particular durante un intervalo de tiempo determinado.
- **FARAS:** Formulario de Análisis de Riesgos Ambientales y Sociales.
- **FED:** Federal Reserve. Es el modelo de sistema bancario existente en Estados Unidos que se ocupa de controlar la política monetaria del país y de ejercer el poder de supervisar al resto de instituciones bancarias con el objetivo de alcanzar estabilidad.
- **FOME:** Fondo de mitigación de Emergencias. Es el principal instrumento para el manejo de recursos para atender la emergencia y sus efectos, al agrupar nuevas fuentes de recursos para conjurar la crisis sanitaria, económica, social y ambiental decretada por la crisis generada por el COVID-19.

- **Fondo Ashmore:** Fondo de Capital Privado “Fondo de deuda senior para infraestructura en Colombia”, tiene como objeto la construcción de un portafolio de créditos y créditos posteriores que genere un rendimiento acorde con el mercado.
- **Fondo Nacional de Garantías:** entidad del Gobierno Nacional que forma parte de la estrategia integral de reactivación del país para facilitar el acceso al crédito a trabajadores independientes, micro, pequeñas, medianas y grandes empresas a través de los intermediarios financieros
- **FIRAS:** Formulario de Identificación de Riesgos Ambientales y Sociales.
- **FOMC:** Federal Open Market Committee. En español, Comité Federal de Mercado Abierto.
- **Forward:** (Palabra en inglés) contrato a plazo.
- **FURAG:** Formulario único de Avances a la Gestión con el cual se evalúa el modelo MIPG.
- **GAP de liquidez:** brecha que evalúa el riesgo de liquidez de la entidad o empresa analizada en
 - un determinado período de tiempo o intervalos.
- **GMF:** Gravamen a los Movimientos Financieros. Es un impuesto indirecto del orden nacional que se aplica a las transacciones financieras realizadas por los usuarios del sistema.
- **GEI:** los gases de efecto invernadero, conocidos como GEI, son aquellos gases que se acumulan en la atmósfera terrestre y que son capaces de absorber la radiación infrarroja del Sol, aumentando y reteniendo el calor en la atmósfera. Es decir, son aquellos gases presentes en la atmósfera que dan lugar al efecto invernadero.
- **GRINF:** Gestión de Riesgos Integrados No Financieros. Gestión que integra en una sola metodología y políticas marco a los sistemas de riesgo operacional, SARLAFT, SGSI, Ciberseguridad, Protección de Datos Personales, Continuidad del Negocio, Ambientales, de Proveedores y de Prevención de Fraude y Corrupción.
- **Huella de Carbono:** se define como el total de emisiones de GEI causadas por un individuo, organización, servicio o producto. Representa el volumen total de

gases de efecto invernadero (GEI) que producen las actividades económicas y cotidianas del ser humano.

- **IBR:** Indicador Bancario de Referencia. Indicador fue desarrollado por el sector privado, con el respaldo del Banco de la República y otras entidades, con el objetivo de reflejar la liquidez del mercado monetario colombiano. El IBR es una tasa de interés de referencia de corto plazo denominada en pesos colombianos, que refleja el precio al que los bancos están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario.
- **ICA:** Impuesto de Industria y Comercio. Impuesto el cual se genera por la realización de actividades industriales de forma directa o indirecta, comerciales o de servicios, que se desarrollan de manera permanente u ocasional.
- **Inflación:** es el aumento generalizado y sostenido de los precios de bienes y servicios en un país durante un periodo de tiempo sostenido.
- **IPC:** Índice de Precios al Consumidor. Es una medida del cambio en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta
- **IBR:** Indicador Bancario de Referencia - Banco de la República.
- **IFC:** son las Normas de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social. Son un conjunto de normas y procedimientos elaborados para evitar, mitigar y reparar los riesgos e impactos sociales y ambientales negativos que podrían causar los inversores privados con sus proyectos. Estas normas deben ser aplicadas durante todo el ciclo de implementación de un proyecto, desde la preparación del sitio hasta el abandono.
- **IGAC:** Instituto Colombiano Agustín Codazzi.
- **Inflación básica:** inflación que excluye la variación de los precios de alimentos y regulados.
- **Inflación PCE:** mide las variaciones en los precios de los bienes y servicios comprados por los consumidores para uso personal, excluyendo los alimentos y la energía.
- **Intermediarios:** son las entidades autorizadas por la ley para realizar operaciones de redescuento, que obtienen un VME en Findeter para realizar operaciones de redescuento.

- **Inversiones disponibles a la venta:** son títulos y/o valores que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento y respecto de los cuales el inversionista tiene el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos cuando menos durante un (1) año contado a partir del primer día en que fueron clasificados por primera vez, o en que fueron reclasificados, como inversiones disponibles para la venta.
- **Inversiones negociables:** son aquellas inversiones que han sido adquiridas con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.
- **Inversiones para mantener hasta el vencimiento:** son aquellos títulos y/o valores respecto de los cuales el inversionista tiene el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.
- **Intermediario Financiero:** son instituciones autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia a través de las cuales se canalizan los recursos de crédito de FINDETER.
- **IPC:** Índice de Precios al Consumidor – DANE.
- **ISE:** Indicador de Seguimiento a la Economía.
- **ISO:** Siglas en inglés de Organización Internacional de Estandarización.
- **ISOLUCIÓN:** aplicativo en el cual se encuentra documentado el Sistema de Gestión Integrado de Calidad de Findeter.
- **JP MORGAN:** es una empresa líder global en servicios financieros que ofrece soluciones a las corporaciones, los gobiernos y las instituciones más importantes del mundo. En Colombia, J.P. Morgan tiene presencia local a través de Banco J.P. Morgan Colombia S.A. establecimiento de crédito constituido en el país desde el año 2006, vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- **JDBR:** Junta Directiva del Banco de la República.
- **KFW:** Kreditanstalt für Wiederaufbau. Banco Alemán gubernamental de Desarrollo
- **Ley de garantías:** es una ley que prohíbe a las entidades estatales celebrar contratos en la modalidad de contratación directa durante los cuatro meses anteriores a la elección presidencial y hasta la fecha en la cual el presidente de la República sea elegido.

- **Libor:** London Interbank Offeret Rate. Es una tasa de interés determinada por las tasas que los bancos, que participan en el mercado de Londres, se ofrecen entre ellos para depósitos a corto plazo
- **Libro Bancario:** está integrado por el conjunto de posiciones provenientes de la cartera de redescuento, inversiones hasta el vencimiento, y, en general las operaciones que no hagan parte del libro de tesorería.
- **Libro de Tesorería:** está integrado por el conjunto de posiciones, que la Entidad mantiene con el objetivo de beneficiarse en el corto plazo de fluctuaciones del precio y de aquellas inversiones que son sensibles a las fluctuaciones del mercado, es decir; las inversiones negociables y las inversiones disponibles a la venta.
- **MAR:** El marco de apetito de riesgo (MAR) es el conjunto de políticas, metodologías, procedimientos, controles y umbrales y/o límites a partir del cual la entidad: (i) identifica los riesgos asociados al plan de negocio, (ii) evalúa si dichos riesgos se asumen, mitigan, evitan o transfieren, y (iii) monitorea y controla que dichos riesgos se encuentren dentro de los umbrales y/o límites definidos por la Alta Gerencia y aprobados por la Junta Directiva.
- **MIGA:** Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones (MIGA), que proporciona seguros contra riesgos políticos o garantías contra pérdidas ocasionadas por riesgos no comerciales a fin de promover la inversión extranjera directa (IED) en los países en desarrollo. El Organismo cumple un papel significativo, catalizando inversiones extranjeras directas que respaldan el crecimiento económico, reducen la pobreza y mejoran las condiciones de vida de las personas en los lugares en que ello es más necesario.
- **MIPG:** Modelo Integrado de Planeación y Gestión que lidera el Departamento Administrativo de la Función Pública.
- **Planificación territorial:** línea enfocada en ayudar a los municipios a orientar sus procesos de ordenamiento territorial, diseñando una hoja de ruta con visión a corto, mediano y largo plazo.
- **Política Monetaria Restrictiva:** es un tipo de política monetaria que persigue la reducción de la oferta monetaria en un país o territorio. Busca disminuir la cantidad de dinero en circulación en la economía de un país.
- **Prepago:** es el pago anticipado de un crédito, consiste en reembolsar todo o parte de un financiamiento antes del periodo pactado.

- **NAMA:** las Acciones de Mitigación Nacionalmente Apropriadas (NAMAs por su sigla en inglés) son políticas, regulaciones, programas u otro tipo de acciones que reducen las emisiones de Gases Efecto Invernadero de sus niveles tendenciales, y que, a su vez, contribuyen a alcanzar los objetivos de desarrollo sostenible de los países que las implementan, que son principalmente países en desarrollo.
- **NDC:** Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional. En conjunto, estas medidas climáticas determinan si el mundo alcanza los objetivos a largo plazo del Acuerdo de París, y si alcanza cuanto antes el punto máximo de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) a nivel mundial, y si, además, emprende a partir de entonces reducciones rápidas de conformidad con la mejor ciencia disponible, con el fin de lograr un equilibrio entre las emisiones antropogénicas por las fuentes y la absorción antropogénica por los sumideros de GEI en la segunda mitad de este siglo.
- **NOx:** Óxidos de Nitrógeno.
- **NTC:** Normas Técnicas Colombianas. Es el organismo nacional de normalización de Colombia. Entre sus labores se destaca la creación de normas técnicas y la certificación de normas de calidad para empresas y actividades profesionales. ICONTEC es el representante de la Organización Internacional para la Estandarización (ISO) en Colombia.
- **ODS:** los Objetivos de Desarrollo Sostenible) constituyen un llamamiento universal a la acción para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y mejorar las vidas y las perspectivas de las personas en todo el mundo. Los 17 ODS y sus 169 metas son de carácter integrado e indivisible, de alcance mundial y de aplicación universal, tienen en cuenta las diferentes realidades, capacidades y niveles de desarrollo de cada país y respetan sus políticas y prioridades nacionales. Los ODS son: 1) Fin de la pobreza, 2) Hambre cero, 3) Salud y bienestar, 4) Educación de calidad, 5) Igualdad de género, 6) Agua limpia y saneamiento, 7) Energía asequible y no contaminante, 8) Trabajo decente y crecimiento económico, 9) Industria, innovación e infraestructura, 10) Reducción de las desigualdades, 11) Ciudades y comunidades sostenibles, 12) Producción y consumo responsables, 13) Acción por el clima, 14) Vida submarina, 15) Vida de ecosistemas terrestres, 16) Paz justicia e instituciones sólidas y 17) Alianza para lograr los objetivos.
- **Operaciones de redescuento:** son los recursos colocados o canalizados para el fomento de actividades económicas en sectores específicos a través de entidades autorizadas para el efecto denominadas intermediarios.

- **Operaciones de tesorería:** operaciones del mercado cambiario, operaciones con valores de renta fija o variable y aquellos indexados a una tasa o índice de referencia, ya sea en pesos o en otra denominación, excepto las emisiones propias; operaciones del mercado monetario tales como posiciones en corto, transferencias temporales de valores, operaciones de reporto o repo y simultáneas; operaciones con derivados o productos estructurados; y en general cualquier otra que sea realizada a nombre de Findeter o a beneficio de ella o por cuenta de terceros.
- **Pass-through:** efecto transmisión de una variable sobre otra.
- **Pb:** puntos básicos.
- **PBOT:** Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- **PCE:** Personal Consumption Expenditures (por su sigla en inglés). En español, Gasto de Consumo Personal.
- **PCN:** Plan de Continuidad del Negocio: conjunto detallado de acciones que describen los procedimientos, los sistemas y los recursos necesarios para retornar y continuar la operación, en caso de interrupción. Este plan también se puede conocer por sus siglas en inglés BCP (Business Continuity Plan).
- **PDET:** Programa de desarrollo de enfoque territorial.
- **PGIRS:** es el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos Regional, esta herramienta de planeación ayuda con la separación de los residuos, la limpieza del espacio público, la recolección selectiva y la inclusión de los recicladores.
- **PIB:** Producto Interno Bruto.
- **Plan de Fondeo de Contingencia:** es la compilación de políticas, procedimientos y planes de acción para responder a choques severos que afectan la habilidad de una entidad para fondear algunas o todas sus actividades a tiempo y bajo un costo razonable.
- **PRD:** Plan de Recuperación de Desastres. Documento que describe cómo la organización puede reanudar el trabajo rápidamente después de un incidente no planificado.
- **Prosperity Fund (FP):** Fondo de Prosperidad del Reino Unido para Colombia.
- **PTAP:** Planta de Tratamiento de Agua Potable.

- **Redescuento:** operación en virtud de la cual se hace entrega de recursos a un establecimiento de crédito o a una entidad debidamente autorizada por la ley para intermediar, con el objeto de que estas financien operaciones de crédito a cambio de la cesión de garantías suficientes.
- **REPO:** tasa de intervención o tasa de interés mínima que le cobra el Banco de la República a las entidades financieras por los préstamos que les concede generalmente a un día y, además, sirve como referencia para establecer la tasa de interés máxima que les paga por recibirles dinero que tengan como excedente
- **ROE:** Return on Equity. Relaciona los beneficios obtenidos netos en una determinada operación de inversión con los recursos necesarios para obtenerla. Se calcula dividiendo el beneficio neto de una empresa entre los recursos propios.
- **SARAS:** Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales. Es un sistema orientado a que las instituciones financieras identifiquen y evalúen de forma fácil y oportuna cuáles son los riesgos ambientales y sociales en los que sus beneficiarios incurren en el desarrollo de sus actividades.
- **SETP:** Sistema Estratégico de Transporte Público.
- **SGI:** Sistema de Gestión Integrado. Es un sistema único diseñado para gestionar múltiples aspectos de las operaciones de una organización en consonancia con múltiples normas, como las relativas a la gestión de la calidad, el medioambiente y la salud y la seguridad laboral.
- **SIRECI:** Sistema de Rendición Electrónica de la Cuenta e Informes de la Contraloría General de la República.
- **SIAR:** Sistema Integrado de Administración de Riesgos. Sistema que integra en una sola metodología y políticas marco de los sistemas de riesgos de crédito, mercado, operacional, liquidez y país. Este sistema se encuentra en vigencia debidamente aprobado por la Junta Directiva junto con el MAR.
- **Sisclima:** Sistema Nacional de Cambio Climático. Este sistema se encuentra conformado por las entidades estatales, privadas y sin ánimo de lucro, de políticas, normas, procesos, recursos, planes, estrategias, instrumentos, mecanismos para coordinar y articular las acciones y medidas de reducción de gases de efecto invernadero (GEI) y que a su vez nos ayudará a adaptarnos al cambio climático.

- **SITP:** Sistema Integrado de Transporte Público.
- **STP:** Sistema de Transporte Público.
- **SMMLV:** Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Es el salario que todo trabajador tiene derecho a percibir para subvenir a sus necesidades normales y a la de su familia, en el orden material, moral y cultural.
- **SOFR:** es una tasa de interés que mide el costo del dinero en dólares americanos, en un plazo de un día y que es calculada con base en operaciones de crédito garantizadas.
- **Tasa de intervención:** es la tasa de interés mínima que el Banco de la República le cobra a las entidades financieras por los préstamos que les otorga. También se conoce como tasa de referencia o Tasa de Política Monetaria (TPM).
- **TER:** Títulos Energéticos de Rentabilidad Creciente.
- **Tesorería:** en el contexto del SARM, se entenderá por tesorería, las áreas encargadas de negociación, la relación con los clientes y aspectos comerciales, de la negociación o “trading”; identificación, medición y control de la administración de riesgos; del cumplimiento y registro de las operaciones de tesorería.
- **TOD NAMA:** es una NAMA de Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible (DOTS – TOD por sus siglas en inglés) que tiene por objetivo transformar el modelo de estructura urbana y de movilidad en las ciudades del país.
- **TPM:** Tasa de Política Monetaria.
- **TES:** Títulos de Tesorería. Títulos de deuda pública emitidos por la Tesorería General de la Nación (en pesos, en Unidades de Valor Real (UVR) - Constante - o en pesos ligados a la TRM) que son subastados por el Banco de la República
- **TRM:** tasa de cambio representativa del mercado. Es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas

- **UVR:** Unidad de Valor Real. Es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda diariamente con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC).
- **UK PACT:** Partnering for Accelerated Climate Transitions, o Alianza para Transiciones Climáticas Aceleradas es un programa emblemático que pertenece a la cartera de Financiamiento Climático Internacional (ICF, por sus siglas en inglés).
- **URO:** Unidad de Riesgo Operacional: grupo designado por el representante legal de la entidad, que debe coordinar la puesta en marcha y seguimiento de la Gestión del Riesgo Operativo (GRO).
- **VME:** Valor de Máxima Exposición. Monto global asignado a cada intermediario para que realice operaciones de redescuento en cualquiera de las líneas vigentes.
- **VIS:** Vivienda de Interés Social.

2. Primera parte: Situación financiera

2.1. Estados Financieros Trimestrales

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	947.554	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

Firmado digitalmente
por INGRID CATALINA
GIRALDO CARDONA
Fecha: 2025.11.14
14:26:55 -05'00'

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSE MIGUEL
SALCEDO
RAMIREZ

Firmado digitalmente
por JOSE MIGUEL
SALCEDO RAMIREZ
Fecha: 2025.11.14
14:16:34 -05'00'

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

HILBER ALBERTO
ALFONSO CASTILLO

Firmado digitalmente por HILBER
ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Fecha: 2025.11.14 13:47:15 -05'00'

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO

Revisor Fiscal
T.P. 29262-T

En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2025)

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

Nota	Por los periodos de nueve meses que terminaron		Por los periodos de tres meses que terminaron	
	el 30 de septiembre 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	460.537.178
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	24	158.451.835	149.414.039	58.306.344
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	24	5.121.571	3.823.107	1.742.826
(Pérdida) por valoración derivados, neto		(462.004.152)	86.648.693	(148.561.675)
Gastos operacionales				
Intereses certificados de depósito a término	25,1	(961.162.112)	(909.887.317)	(329.333.858)
Intereses títulos de inversión en circulación		(15.920.104)	(83.634.947)	(5.262.819)
Intereses obligaciones financieras	25,2	(108.614.548)	(117.646.491)	(33.140.826)
Utilidad por diferencia en cambio, neto		353.017.608	(220.805.389)	109.156.867
Margen financiero, neto		\$ 366.748.633	346.907.921	122.443.637
Deterioro y recuperación para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto				
Deterioro de otras cuentas por cobrar	12	(155.641.507)	(37.082.342)	2.510.562
Margen financiero, después de deterioro, neto	13	(2.359.619)	(1.277.173)	(219.289)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios				
Ingresos de asistencia técnica	26	39.575.555	42.479.177	11.981.322
Ingresos por comisiones y otros servicios	26	729.299	2.288.609	187.359
Gastos por comisiones y otros servicios		(14.524.671)	(9.358.033)	(8.009.355)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos		\$ 25.780.183	35.411.753	4.159.326
Otros ingresos y gastos				
Otros ingresos	27	34.592.654	16.502.180	3.715.371
Otros gastos		(258.877.556)	(220.496.359)	(90.604.777)
Otros ingresos y gastos, neto		\$ (224.284.902)	(203.994.179)	(86.889.406)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		\$ 10.242.788	139.985.980	42.004.830
Gasto por impuestos a las ganancias		2.807.647	(65.654.951)	(16.715.615)
Resultado del periodo		\$ 13.050.735	74.331.029	25.289.215

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

INGRID CATALINA
GIRALDO
CARDONA
Firmado digitalmente por
INGRID CATALINA GONZALEZ
CARDONA
Fecha: 2025.11.14 14:09:25
-05'00'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

18.090.474,00

HILBER ALBERTO
ALFONSO
CASTILLO
Firmado digitalmente por
HILBER ALBERTO ALFONSO
CASTILLO
Fecha: 2025.11.14 13:47:30
-05'00'

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T

En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2025)

JOSE MIGUEL
SALCEDO
RAMIREZ
Firmado digitalmente
por JOSE MIGUEL
SALCEDO RAMIREZ
Fecha: 2025.11.14
14:16:52 -05'00'
JOSÉ MIGUEL SALCEDO RAMÍREZ
Contador
T.P. 126408-T

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 el 30 de septiembre 2025		Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 de septiembre 2024	
Utilidad del ejercicio	\$	13.050.735	74.331.029	25.289.215	29.370.209
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
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Fecha: 2025.11.14 14:30:18 -05'00'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Firmado digitalmente por HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Fecha: 2025.11.14 13:47:44 -05'00'

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 26262-T

En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2025)

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Firmado digitalmente por JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Fecha: 2025.11.14 14:17:07 -05'00'
JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Contador
T.P. 126408-T

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)

		Reservas		Resultados adopción por primera vez	Otros resultados integrales ORI	Ganancias acumuladas		Total patrimonio de los accionistas
		Capital suscrito y pagado	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	-	1.561.679.872
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades		90.232.917	16.593.708	59.110.453	-	-	-	-
Utilidad del periodo		-	-	-	-	(165.937.078)	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	-	(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	14.476.386	(165.937.078)	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	-	1.632.937.508
Cambios en el patrimonio:								
Capitalización de utilidades	21	58.351.522	6.383.689	(898.325)	-	-	-	-
Utilidad del periodo		-	-	-	-	(63.836.885)	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)	-	(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)	1.651.293.673

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Fecha: 2025.11.14 14:30:46 -05'00'
INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Firmado digitalmente por JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Fecha: 2025.11.14 14:17:20 -05'00'
JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Firmado digitalmente por HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Fecha: 2025.11.14 13:48:01 -05'00'
HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 26262-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 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		\$	<u>(226.217.458)</u>	<u>(1.311.913.578)</u>

Continúa...

Actividades de inversión

Depreciación 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 GONZALEZ CARDONA
Firmado digitalmente por INGRID CATALINA GONZALEZ CARDONA
Fecha: 2025.11.14 14:33:47 -05'00'

INGRID CATALINA GONZALEZ CARDONA
Representante Legal

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Firmado digitalmente por HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Fecha: 2025.11.14 13:48:21 -05'00'

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T

En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2025)

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Firmado digitalmente por JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Fecha: 2025.11.14 14:17:35 -05'00'

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

Los estados financieros y sus notas pueden ser consultados y descargados en el siguiente link: <https://www.findeter.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informaci%C3%B3n-publica/estados-financieros>

2.1.1. Hechos relevantes

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a Septiembre de 2025 estuvieron influenciadas por condiciones del entorno macroeconómico descritas a continuación:

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 tercer 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.

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.

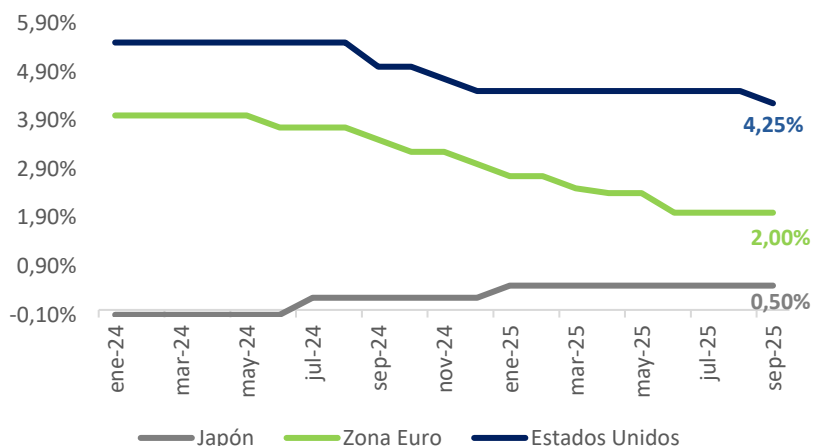
En el caso de América Latina, la Cepal destacó en el mes de julio la estabilización de la inflación en la región; no obstante, para el cierre del tercer trimestre de 2025, todos los países de la región se ubicaron por fuera del rango meta de inflación debido a las presiones en los precios de los alimentos 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)



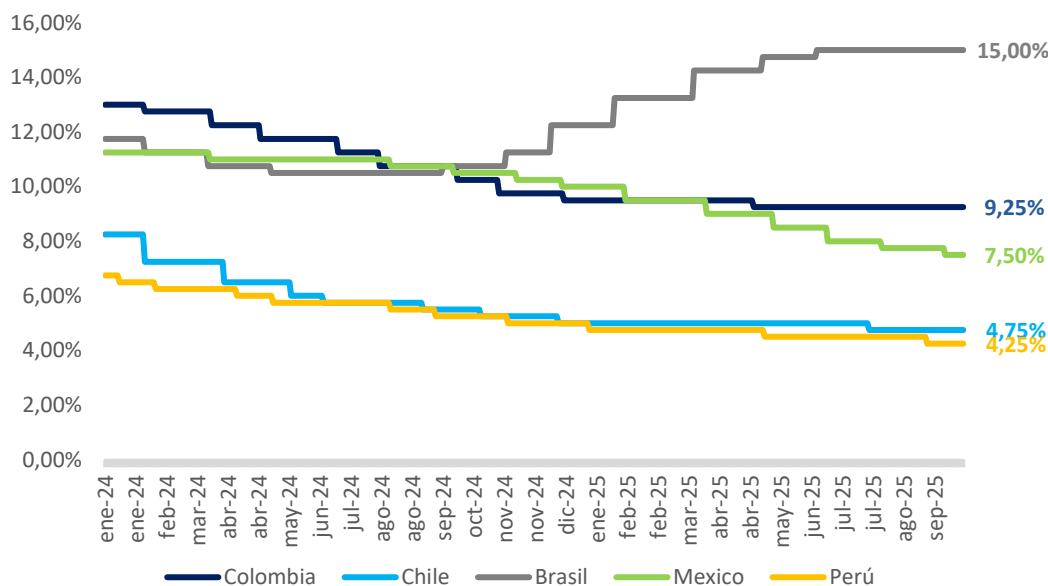
Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

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 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.

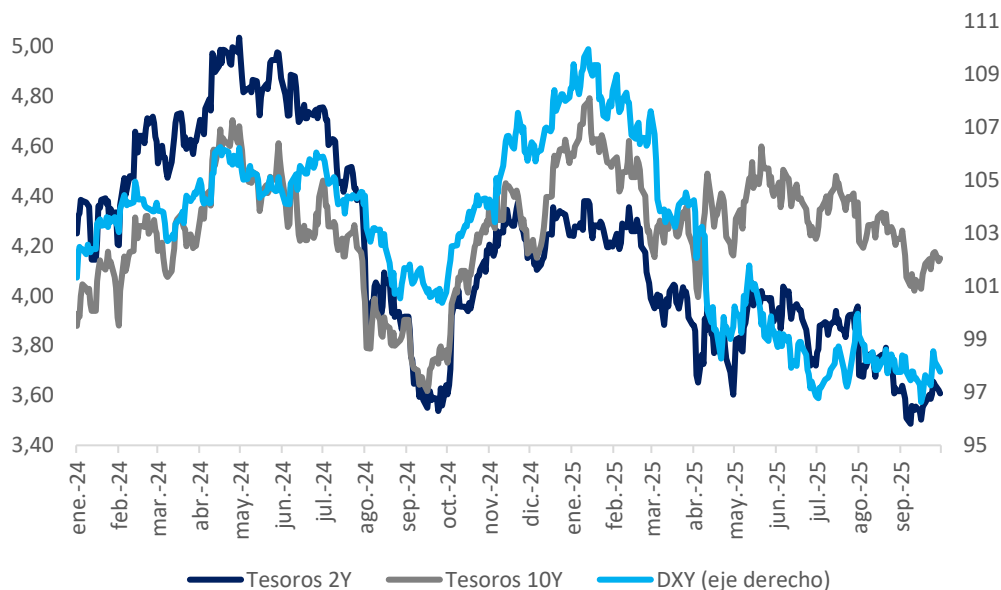
De forma prospectiva, los analistas ajustaron sus proyecciones al alza para Colombia, estimando un cierre de 2025 en 9,07 %, con una rebaja de 25 puntos básicos hacia finales de año. Para 2026, los analistas encuestados por el Banco de la República en septiembre estimaron que la tasa se ubicaría entre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

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 en 2024



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

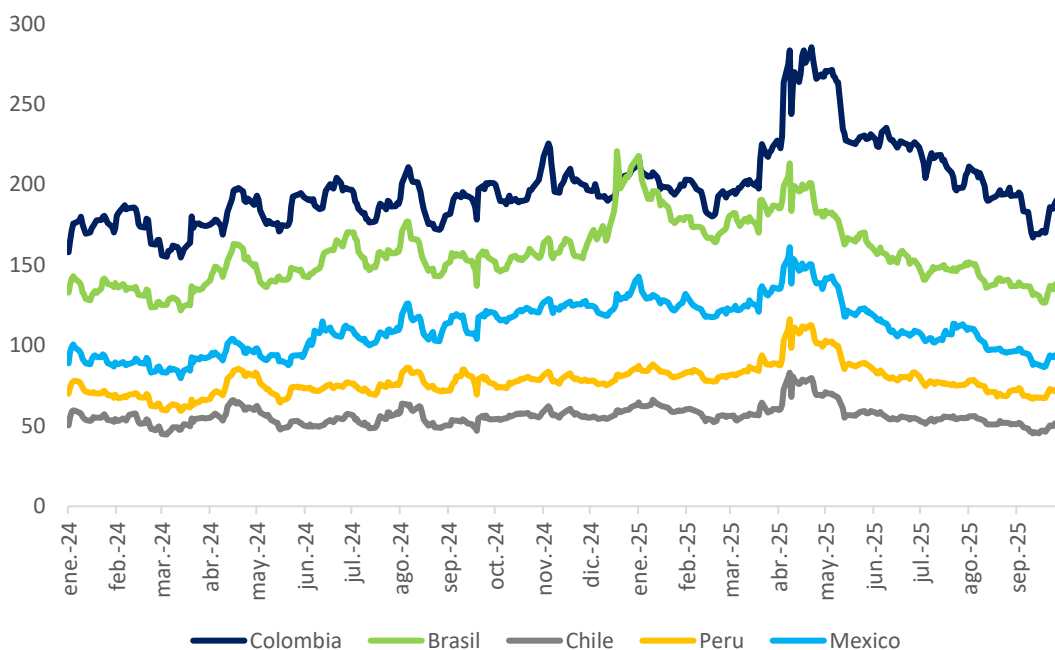
Durante el tercer trimestre de 2025, los Credit Default Swaps (CDS) de las economías de América Latina continuaron reduciéndose, tras haber alcanzado un pico en abril de 2025. Así, se evidenció una mayor disposición por parte de los inversionistas a llevar recursos hacia economías emergentes de la región.

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.

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)



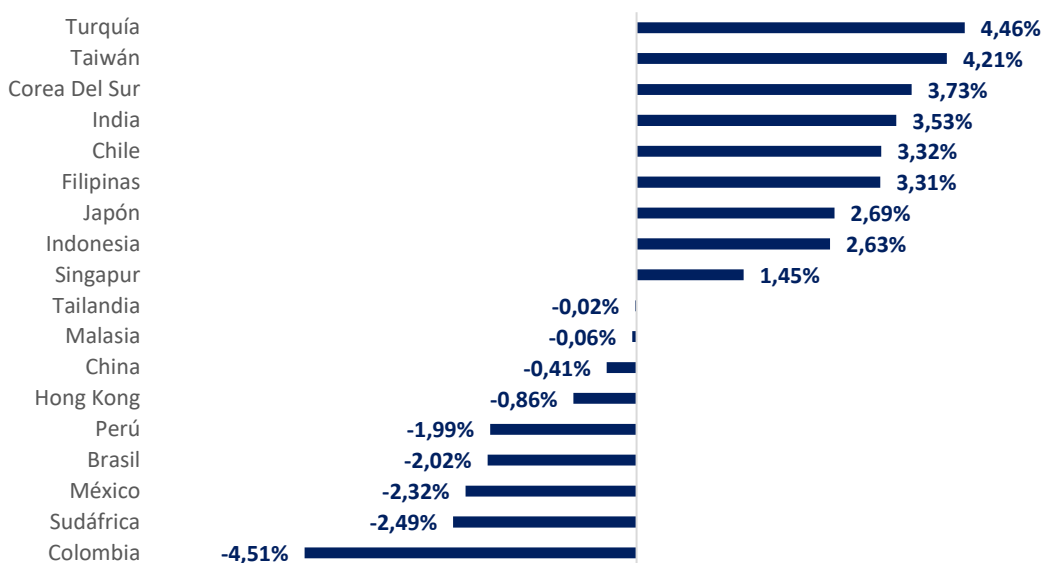
Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

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).

**Gráfico 5. Devaluaciones de las Economías Emergentes durante 2025
(variación año corrido)**



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.

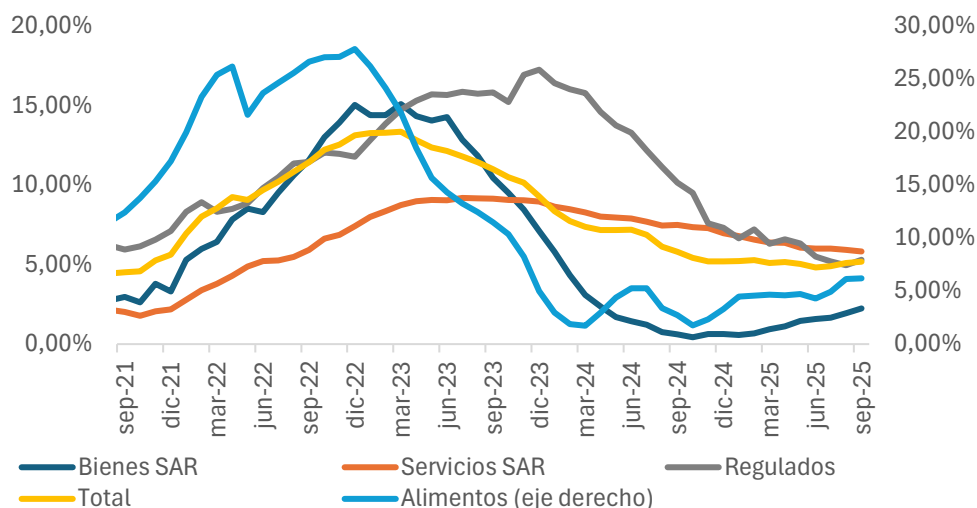
De cara al resto del año, las perspectivas económicas apuntaban a una relativa estabilización del peso colombiano frente a sus niveles actuales. En particular, los analistas que respondieron a la Encuesta del Banco en septiembre de 2025 esperaban que la tasa de cambio llegara a los COP 4.056 por dólar 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).

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.

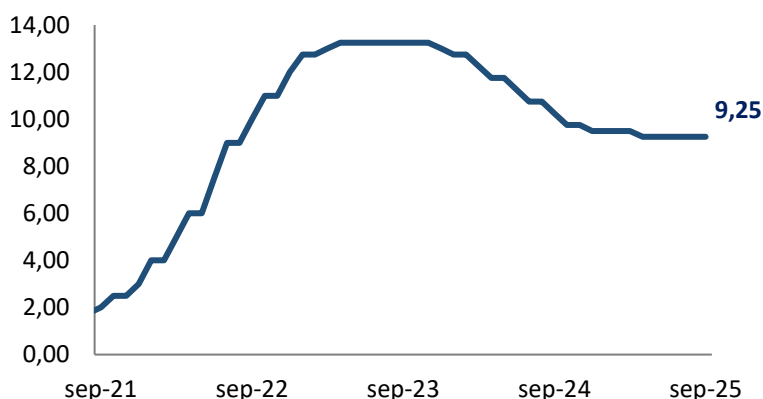
En el caso de los servicios, la tendencia bajista de la inflación tuvo continuidad en el tercer trimestre del año, aunque con gradualidad, considerando que prevalecen prevalecieron presiones desde los arriendos, que continuaron evidenciando un elevado efecto de la indexación a la inflación de 2024.

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).

**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%.

2.2. Cambios materiales en los estados financieros

Durante el año corrido hasta septiembre de 2025, las tres cuentas principales del Estado de Situación Financiera presentan una variación al alza. El activo total de la Entidad se ubicó en \$18,11 billones creciendo 12.22%, el pasivo por su parte mostró una variación del 13.47% cerrando el periodo en \$16,46 billones y el patrimonio se incrementó un 1.12% situándose en \$1,63 billones. La cartera representa el 82% del activo, por lo que es la cuenta más representativa del activo y presenta en términos netos un crecimiento nominal del 9.85%, explicado por el buen desempeño del juego de cartera obtenido en lo corrido del año 2025 (el dinamismo de las colocaciones, en especial las asociadas a los retanqueos de las líneas de tasa compensada permiten cumplir la meta anual al 107.26% y los prepagos han sido moderados conforme la tasa de política monetaria).

Es importante tener presente que en septiembre de 2025 el IPC fue de 0,32%, superior a la expectativa de los analistas y conllevando a una inflación anual del 5,18%, si bien se evidencia una moderación con respecto a 2024, el proceso de desaceleración continúa siendo gradual con presiones en los servicios regulados y algunos rubros de alimentos. Dado lo anterior el Banco de la República ha mantenido una política monetaria restrictiva, buscando alcanzar la meta de inflación. No obstante, en abril de 2025 realizó un ajuste puntual reduciendo la tasa de política monetaria de 9.50% a 9.25%, nivel en el que se ha mantenido hasta el mes de septiembre; haciendo que las tasas indexadas aún se mantengan en niveles altos a pesar de los descensos evidenciados en meses anteriores; el comportamiento de las tasas sumado al desempeño favorable de los desembolsos conllevan a que los ingresos por intereses de cartera no presenten una caída más pronunciada a la evidenciada del -3.02% lo cual genera un efecto positivo en los estados financieros de Findeter; ejemplo de lo anterior se puede evidenciar en las tasas de la cartera indexada en IBR que representan el 84% del total de la cartera (\$12,62 billones) y que han impactado positivamente la cartera colocada en este índice a pesar del descenso de 213 puntos básicos en la tasa promedio y en el indicador IPC sobre el cual se encuentra indexada el 9% de la cartera (\$1,33 billones) disminuyó 200 puntos básicos en promedio frente al año anterior conforme el comportamiento de la inflación.

De igual forma, el resultado de los ingresos financieros también ha estado apalancado por el comportamiento de los portafolios de inversión y la liquidez, con un repunte en términos de rentabilidad durante el tercer trimestre del año. El portafolio propio generó ingresos brutos por \$24.527 millones con una rentabilidad año corrido del 9.88% y el portafolio administrado por el FNG ha presentado un comportamiento positivo con una rentabilidad año corrido del 10.11% y la liquidez presenta una rentabilidad del 8.61%.

Por otra parte, los gastos financieros presentaron una caída del 4.25%, donde la variación del gasto es mayor al ingreso y esto obedece principalmente a que el costo de las devaluaciones de las coberturas presenta una disminución significativa respecto 2024 (reducción de 213 puntos básicos en promedio en el año corrido / 2025: 4.86% vs 2024: 6.99%); la brecha se ha ido cerrando y se explica por el menor diferencial de la tasa repo colombiana y la tasa de la FED de Estados Unidos, lo que conlleva a la estabilización paulatina de ese costo. En contraposición el costo por pago de intereses por CDT'S (la principal fuente de fondeo de Findeter) ha presentado un crecimiento del 5.64% derivado de un mayor volumen de captación (2024: \$6.535.672 millones vs 2025: \$7.484.438 millones).

Respecto a las obligaciones financieras con Bancos, se presentó una disminución en el pago de intereses por \$11.032 millones dado el comportamiento a la baja de la TRM. Respecto a los bonos se presentó una caída en la causación de los intereses por \$68.015 millones de un año a otro, generados por la disminución del IPC (tasa a la cual se encuentran indexado el segundo tramo de los bonos sostenibles) y por la salida en el saldo del bono subordinado, bono internacional y el primer tramo del bono sostenible.

En lo que respecta al comportamiento de los gastos administrativos, su ejecución es del 95.85% con respecto al forecast y presenta un aumento del 17.41% con respecto al 2024. Se presentan sobre ejecuciones importantes en impuestos y tasas por el aumento de los ingresos, los arrendamientos y mantenimientos dado el crecimiento que han experimentado los proyectos de asistencia técnica, conllevado a un mayor requerimiento de personal vía OPS en las áreas Core de negocio y transversales a la operación.

En términos generales la evolución del margen financiero ha sido positiva, sin embargo, la entidad en el mes de abril de 2025 constituyó la provisión de los créditos de la empresa AIR-E, que fueron calificados en categoría D por valor de \$140.751 millones lo cual impactó directamente la utilidad de la entidad. Sin embargo, a través del arduo trabajo de toda la entidad hemos logrado cerrar el tercer trimestre con resultados positivos de \$10.242 millones en términos operacionales y de \$13.050 millones en términos netos, siendo complejo revertir la tendencia negativa ocasionada por una

situación que es ajena al funcionamiento de Findeter y de la cual hasta el grupo Bicentenario ha reconocido nuestro esfuerzo.

2.3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor.

2.3.1. Variaciones Materiales en la situación financiera del Trimestre

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
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 Colpatria 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

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		<u>304.810.093</u>			

- (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.

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. 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.

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

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.

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto

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

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 es del 46,90%), lo que representó una disminución de tasa efectiva de tributación comparativa de 19,49 puntos porcentuales debido a la pérdida fiscal estimada

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

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
	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

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 Adición 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

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

	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

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

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	8.998.046	(229.340)	8.768.706
Findeter Créditos ET Agua			
	\$ 21.880.492	\$ (7.121.570)	\$ 14.758.922

(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.

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.

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”.

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

2.3.2. Resumen De Variaciones Materiales en los Resultados del Trimestre

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%.

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.

Gastos operacionales intereses

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.

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.

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

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 presento 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.

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.

2.4. Análisis Cuantitativo y cualitativo Riesgo de Mercado

A continuación, se describen los aspectos cualitativos relevantes en materia de Riesgo de Mercado:

El riesgo de mercado es la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo de mercado que inciden sobre la valoración o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

El riesgo de mercado proviene de variaciones adversas de las variables financieras relevantes de mercado. Así, los principales riesgos de mercado a los que está expuesta FINDETER se pueden clasificar de manera genérica por la exposición de sus portafolios a variaciones de los distintos factores de riesgo.

FINDETER emplea el modelo estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia para medir su exposición a estos riesgos el cual hace parte del capítulo XXXI de la CBCF 19/100 establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de esta manera se tiene:

Riesgo de Tasas de Interés: Es la posibilidad que la entidad incurra en pérdidas debido a cambios en las tasas de interés. Las entidades financieras están expuestas al riesgo de tasa de interés siempre que exista un descalce entre el plazo promedio de los activos y el de los pasivos. Este riesgo puede ser en moneda legal, moneda extranjera y en Unidades de Valor Real (UVR).

Riesgo Cambiario o de Divisas: Es la posibilidad que la entidad incurra en pérdidas debido a variaciones en las tasas de cambio de las diferentes monedas con las cuales la entidad realiza operaciones o tiene recursos invertidos.

Riesgo Accionario: Surge al mantener posiciones abiertas (compra o venta) con acciones, índices o instrumentos basados en acciones. De este modo se crea una exposición al cambio en el precio de mercado de las acciones vinculadas a los índices o instrumentos basados en éstas. Findeter cuenta con exposición a este riesgo al poseer una participación en el Fondo Nacional de Garantías.

Riesgo Fondos de Inversión Colectiva: Surge al mantener posiciones en fondos de capital privado fondos comunes de inversión, fondos de valores y fondos de inversión. Bajo este esquema existe exposición al cambio en la valoración de las unidades de participación en dichos instrumentos.

La gestión de riesgo de mercado (GRM) tiene el propósito de identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de mercado al que está expuesta la entidad en desarrollo de sus operaciones autorizadas, incluidas las de tesorería, atendiendo su estructura y tamaño.

Con relación al riesgo por variaciones en la tasa de cambio del peso frente a otras monedas al cual puede estar expuesto FINDETER, la Junta Directiva adoptó la política de mantener cubierta la posición cambiaria global en un porcentaje superior al 95%. Adicionalmente, se obtiene el VaR de moneda extranjera a partir de las posiciones en estas monedas en el cálculo del VaR del modelo estándar, este VaR no debe exceder el 2% de las posiciones pasivas de Findeter en moneda extranjera.

Procedimientos asociados a la Medición y control del riesgo de mercado

El valor en riesgo por módulo de acuerdo con el modelo de la Superintendencia Financiera de Colombia se ubicó en:

Mes	Mar-2025	Jun-2025	Sep-2025
Tasa de interés	47.083.601	31.502.120	36.814.128
Tasa de cambio	751.597	105.741	18.883
Precio de acciones	6.431.623	6.823.195	7.557.831

Fondos de inversión colectiva	7.878.023	7.987.124	8.145.649
Valor en riesgo	62.144.845	46.418.181	52.536.492
Patrimonio técnico	1.422.958.840	1.337.056.917	1.393.517.438
VaR GLOBAL	4.37%	3.47%	3.77%

Al cierre de septiembre de 2025, se evidencia un aumento en el riesgo asociado a la tasa de interés, reflejado en niveles superiores frente a periodos anteriores. Este comportamiento se explica, principalmente, por la apertura de nuevas posiciones en instrumentos de renta fija, como Títulos de Tesorería (TES) y Certificados de Depósito a Término (CDT), así como por la extensión en la duración de las coberturas implementadas para mitigar el riesgo cambiario. Estas decisiones responden a la estrategia definida para la gestión del portafolio de inversiones de FINDETER. Adicionalmente, se registra una disminución en la exposición al riesgo derivado de la variación en la tasa de cambio.

Respecto al valor en riesgo global del libro bancario y de tesorería al 30 de septiembre de 2025 se ubicó en 3.77% por debajo del límite de 15% establecido por la Junta Directiva.

Valor en riesgo Moneda Extranjera vs Límite:

Dentro de las políticas de monitoreo del riesgo de mercado, FINDETER asume como VaR de moneda extranjera a la suma de cálculos correspondientes a los módulos del modelo estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia: tasa de interés de posiciones en dólares y tasa de cambio. Este valor dividido por el monto de pasivos en moneda extranjera no debe exceder un límite del 2%.

El VaR en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2025 se ubicó en 0,34% por debajo del límite de 2% establecido por la Junta Directiva, presenta un leve incremento sin generar ningún tipo de alerta.

Sensibilidad del Riesgo de Mercado:

El análisis de sensibilidad del riesgo de mercado ante un movimiento de +100PB en las tasas de interés de los títulos que componen el portafolio de inversiones el módulo de tasa de interés presenta un movimiento al alza pasando de \$36.814.128.334 a \$38.963.205.382, lo que representa un incremento al 5.84% sobre el VaR total de la entidad aun manteniendo un margen importante sobre el límite aprobado por la Junta Directiva del 15%, es importante aclarar que el estrés se realiza solo sobre este módulo, toda vez que es el que más aporta el cálculo total del valor en riesgo.

Exposición al riesgo cambiario:

Cumpliendo con lo dispuesto en la Circular Reglamentaria Externa DODM 285 del Banco de la República, en el sentido de cubrir la exposición cambiaria de la Entidad y con lo dispuesto en la Circular Externa 041 de la Superintendencia Financiera de Colombia en cuanto a la transmisión de la Posición Cambiaria Global, FINDETER ha venido cubriendo la exposición cambiaria de sus pasivos en moneda extranjera.

Como parte de su estrategia para reducir su riesgo cambiario Findeter, realizó operaciones con instrumentos financieros derivados que al corte del 30 de septiembre de 2025 llegaron a USD 748.968.623. Adicionalmente, Findeter monitorea sus posiciones en moneda extranjera a través del seguimiento del valor en riesgo en moneda extranjera, el cual se ha mantenido en niveles tolerables con respecto al límite definido por la Junta Directiva.

Las posiciones cambiarias globales con corte al 31 de marzo de 2025, 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2025 presentaron valores de USD -947.483, USD -24.236 y USD 45.409 respectivamente, localizándose dentro de los límites permitidos del 20% y -5%- con respecto al patrimonio técnico a julio de 2025, de acuerdo con lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DODM 285 del Banco de la República.

3. Segunda parte: Información adicional

3.1. Variaciones materiales de los riesgos diferentes al riesgo de mercado

Respecto al Riesgo de Crédito, desde septiembre de 2024 se encuentra intervenida la empresa de energía AIR-E principal cliente de la cartera de Crédito Directo, en virtud de esto y del incumplimiento del servicio de la deuda Findeter redujo la calificación del cliente, para el corte de septiembre de 2025 la calificación de este cliente es "D". Como resultado del deterioro de la calificación se observa impacto significativo en los indicadores asociados a la calidad de cartera, por ejemplo, el indicador de calidad de cartera por calificación para el mes de septiembre se encuentra en un nivel de 2,60% y el de calidad por mora se ubica en 2,50%, de otra parte, el indicador de cobertura por calificación se encuentra en 79,91% mientras que el indicador de cobertura por mora en un nivel de 83,26%. Actualmente la entidad adelanta diversas gestiones para buscar la normalización de esta cartera.

El perfil de riesgos integrados no financieros se concentra en un nivel moderado, sin embargo, actualmente, el 0,17% del total de los riesgos se encuentran en nivel alto o

extremo neto estando fuera de niveles de aceptación, los cuales continúan ejecutando los tratamientos definidos por los Líderes de los Procesos y la URO realiza permanentemente el seguimiento a su ejecución.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la contingencia por la que puede pasar Findeter si incurre en pérdidas excesivas que la llevan a vender parte o la totalidad de sus activos y a realizar otras operaciones que le permitan lograr la liquidez necesaria para poder cumplir con sus obligaciones.

El riesgo de liquidez proviene de variaciones adversas de las variables financieras relevantes de mercado. Los principales riesgos de liquidez a los que está expuesta la Entidad se pueden clasificar de acuerdo con los distintos factores de riesgo a los que están expuestos sus portafolios. De esta manera se tiene:

- **Gestión inadecuada de activos y pasivos:** Se refiere a una mala administración de los recursos, bien sea por la calidad o composición del activo, o por la forma de apalancar su actividad.
- **Descalce de plazo y tasas:** Es el riesgo que se presenta cuando los plazos o tipos de interés de los activos no coinciden con los del pasivo.
- **Volatilidad de los recursos captados:** Variabilidad en la estabilidad de los recursos captados a término. Estimar la volatilidad permite construir distintos escenarios de liquidez, evaluar las tasas de captación frente al mercado y definir límites de tolerancia.
- **Concentración de captaciones:** Se materializa en riesgo de liquidez cuando la concentración de captaciones está acompañada de concentración de vencimientos.

Variables ajenas a la entidad y que pueden derivar en una crisis sistémica:

- Variación adversa de las tasas de interés.
- Deterioro de los sectores económicos que se atienden.
- Rumores (Pánico financiero).
- Ciberataques.

La GRL debe permitir a la Entidad medir y cuantificar el nivel mínimo de activos líquidos, en moneda legal y moneda extranjera, que debe mantener para prevenir la materialización del riesgo de liquidez, es decir, tener la capacidad de pagar de manera cumplida y oportuna las obligaciones que se tengan en un escenario normal, como en un escenario de crisis. FINDETER para medir su exposición al riesgo de liquidez utiliza la metodología estándar sugerida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Procedimientos Asociados Medición y control del riesgo de liquidez

Políticas

Con respecto al riesgo de liquidez, Findeter ha establecido políticas con respecto a la concentración de sus obligaciones y la medición y monitoreo de sus indicadores:

Índice de riesgo de liquidez:

Los indicadores de riesgo de liquidez de la entidad para los horizontes de 7 y 30 días calendario deben ser siempre iguales o superiores a cero.

Políticas de concentración:

La Junta Directiva establece los límites de concentración que deba mantener la entidad en cuanto a:

Desembolsos de créditos: Si los desembolsos efectuados durante el mes alcanzan el valor que se tenía presupuestado en el plan financiero, los desembolsos adicionales deberán ser aprobados por el Comité de Riesgos y GAP.

El Comité de riesgos y GAP establecerá el límite de concentración de vencimientos para operaciones de captación de recursos.

Plan de Contingencia de Liquidez: Se considera que la entidad puede estar presentando una exposición significativa al riesgo de liquidez, cuando en un determinado reporte semanal el IRL a 7 o 30 días es negativo, para prevenir y actuar frente a dicho evento se establece el Plan de Contingencia de liquidez.

Indicador de riesgo de liquidez IRL a 30 días:

Mes	2023	2024	2025
Enero	581%	795.0%	782.1%
Febrero	395%	635.9%	928.1%
Marzo	336%	528.3%	823.6%
Abril	463%	566.4%	997.8%
Mayo	494%	997.0%	1391.8%
Junio	1058%	501.4%	962.7%
Julio	454%	216.9%	1246.6%
Agosto	1155%	1157.8%	1230.9%

Septiembre	321%	733.9%	991.8%
Octubre	807.3%	598.5%	
Noviembre	878.7%	681.1%	
Diciembre	1042.3%	953.7%	

3.2. Cambios materiales en prácticas, procesos y políticas relacionados con criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo

A continuación, se informan los hechos relevantes en el periodo jul-sep 2025:

FECHA	CRITERIO	DESCRIPCIÓN
29/08/2025	Gobierno corporativo	Findeter se permite informar que a partir del 29 de agosto del año en curso se presentan las siguientes desvinculaciones de la Entidad, por decisión unilateral del empleador. Liliana María Zapata Bustamante (Secretaria General), Richard Orlando Martínez Hurtado (Vicepresidente Financiero) y Leonardo Fabio Ramos Lozada (Vicepresidente de Riesgos)
05/09/2025	Gobierno corporativo	FINDETER informa que mediante Escritura Pública No. 1578 de la Notaría 66 de Bogotá D.C., se solemnizó la reforma al Estatutaria del artículo 44 Representación Legal de los Estatutos Sociales, aprobados por la Asamblea General de Accionistas del 28 de julio de 2025, la cual se encuentra debidamente registrada ante la Cámara de Comercio de Bogotá No. 03293873. El texto de los estatutos sociales actualizados, que incorpora las modificaciones realizadas, se encuentra publicado en el siguiente: https://www.findeter.gov.co/relacion-con-inversionistas
09/09/2025	Gobierno corporativo	FINDETER se permite informar que los nombramientos de Junta Directiva de los doctores Luz Marina Caro López – Primer Renglón Patrimonial, Leonardo Arturo Pazos

		Galindo - Segundo Renglón Patrimonial y Rosa Dory Chaparro Espinosa - Cuarto Renglón Patrimonial en la Asamblea General de Accionistas llevada a cabo el 28/07/2025 se encuentra debidamente posesionados ante la Superintendencia Financiera de Colombia e inscritos ante la Cámara de Comercio con No. 03295135 del 9 de septiembre de 2025.
30/09/2025	Ambiental y Social	Se llevó a cabo una mejora tecnológica en la Entidad mediante la integración del “Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales – SARAS” al CRM, lo que permitirá contar con una herramienta para una toma de decisiones más sostenibles. Dicha mejora hará posible la incorporación de criterios ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) al flujo de trabajo que adelanta el equipo comercial a través del CRM.
30/09/2025	Ambiental	Findeter se encuentra adelantando el alistamiento de la documentación requerida para el proceso de certificación en carbono neutralidad. Esto le representa a la Entidad hacer posible que las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) que se generan resultado de sus actividades, sean medidas, reducidas y compensadas.
30/09/2025	Social	El indicador de Rentabilidad Social del Plan Estratégico transformando regiones 2023-2026 ha sido un ejercicio de aproximación para evaluar los efectos ambientales, económicos y sociales de los recursos movilizados por Findeter. Desde su definición la Entidad ha incursionado en nuevas estrategias que fortalecen cada vez más su misionalidad como Banca de Desarrollo, lo que derivó en la necesidad de actualizar la metodología establecida. Por esta razón, dicho indicador no será objeto de medición durante el año 2025. En 2026, de acuerdo con la nueva metodología o el ajuste de la actual se establecerá una nueva línea base. Esta decisión fue aprobada en la sesión de Junta Directiva del 30 de septiembre de 2025.

