

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores

Asamblea de Accionistas

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER

Bogotá D.C.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados y de otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y revelaciones explicativas. Además, auditamos los fondos y cuentas especiales que se indican en este informe y que son administrados por FINDETER.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, auditados por nosotros, y que fueron fielmente tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de FINDETER al 31 de diciembre de 2025, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de auditoría aceptadas en Colombia – NIAs. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección “Responsabilidades del Revisor Fiscal en la auditoría de los estados financieros” de este informe. Somos independientes de FINDETER de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código de Ética del IESBA y de la Ley 43 de 1990.
4. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

Asuntos clave auditoría

5. Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo tanto, no representan una opinión por separado:

Evaluación de la provisión por riesgo crediticio de la cartera de redescuento y cartera comercial directa según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia	
Asunto clave de auditoría	FINDETER registra la provisión de cartera de redescuento y cartera comercial directa según lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia. La constitución de provisiones individuales se realiza de acuerdo con las pérdidas esperadas determinadas en la metodología de calificación de riesgo de crédito definida en el modelo de referencia. Consideramos como un asunto clave de auditoría la estimación de la provisión por riesgo crediticio de la cartera de redescuento y cartera comercial de crédito directo dado que la metodología para la asignación de la calificación de riesgo incorpora elementos de juicio significativos. Dicha calificación de riesgo corresponde a un parámetro en los modelos de referencia utilizados para el cálculo de las provisiones por riesgo crediticio. El saldo de la cartera de créditos de redescuento y de la cartera comercial directa al 31 de diciembre de 2025 asciende a \$10.829.030 millones y \$4.065,057 millones, respectivamente; por su parte la provisión por riesgo crediticio de cada una de estas modalidades se ubicó en \$87.185 millones y \$248.930 millones, en su orden.
	Ver nota 3.7 y 11 a los estados financieros
Respuesta de auditoría	Los procedimientos para abordar el asunto clave de auditoría incluyeron entre otros: - Entendimiento del proceso de cartera de redescuentos y cartera comercial directa e identificación de controles. - Evaluación del diseño e implementación y eficacia operativa de los controles relevantes asociados con el monitoreo sobre la asignación de calificaciones por riesgo de crédito y el resultado del cálculo de los modelos de referencia de la cartera de crédito de redescuento y la cartera comercial directa. - Evaluación de controles de tecnología de la información del aplicativo “Financianet” que soporta los cálculos del modelo de deterioro de cartera. - Verificación de la exactitud e integridad de la información utilizada en el modelo, para lo cual se verificaron expedientes de la cartera de redescuento y cartera comercial directa para validar que la calificación asignada cumpla con las directrices establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. - Recálculo de la provisión al 31 de diciembre de 2025 sobre la cartera de redescuento y la cartera comercial directa, de acuerdo con la normatividad aplicable.

Otros asuntos

- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 se incluyen para propósitos comparativos únicamente; dichos estados financieros fueron auditados por nosotros y sobre los mismos expresamos una opinión sin salvedades el 19 de febrero de 2025.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno en relación con los estados financieros

7. La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros, sus notas y anexos, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, así como instrucciones impartidas por los entes de regulación de Colombia. La responsabilidad de la administración también implica mantener una estructura efectiva de control interno relevante para la presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, hacer las estimaciones contables razonables y dar cumplimiento a las leyes y regulaciones que la afectan.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de evaluar la capacidad de FINDETER para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la continuidad de la misma y de usar el principio contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar a FINDETER o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.
9. Los responsables del gobierno son los encargados de supervisar el proceso para reportar la información financiera de FINDETER.

Responsabilidad del Revisor Fiscal en la auditoría de los estados financieros

10. Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - a. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
 - b. Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de FINDETER.
 - c. Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
 - d. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de FINDETER para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que FINDETER no pueda continuar como un negocio en marcha.

- e. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, de modo que logren una presentación razonable.
12. Comunicamos a los encargados de gobierno de FINDETER, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.
13. También proporcionamos a los encargados de gobierno corporativo la confirmación de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
14. A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de FINDETER determinamos los que han sido de mayor relevancia frente a los estados financieros del período actual, por lo cual, fueron determinados como asuntos claves de la auditoría. Los asuntos claves de auditoría hacen parte de nuestro informe, a menos, que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios del interés público del mismo.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

15. La administración de FINDETER también es responsable por el cumplimiento de ciertos aspectos regulatorios en Colombia, relacionados con la gestión documental contable, la preparación de informes de gestión y el pago oportuno, adecuado de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral; nuestra responsabilidad como Revisores Fiscales en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir un concepto sobre lo adecuado del cumplimiento.
16. Fundamentados en el alcance de nuestra auditoría, no estamos enterados de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de FINDETER:
 - a. La contabilidad se lleva de acuerdo con las normas contables y las disposiciones legales.
 - b. Las operaciones reconocidas en los registros contables, la correspondencia, los comprobantes de contabilidad y los libros de actas y de accionistas, se llevan y se conservan adecuadamente.
 - c. Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación de los Sistemas de Administración de Riesgos aplicables a FINDETER tales como el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC).
 - d. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y contables. Al 31 de diciembre de 2025, FINDETER no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.
 - e. La información que contiene el informe de gestión concuerda con la información financiera del ejercicio 2025 y su contenido y presentación esta conforme a la normativa aplicable. Los administradores dejaron constancia en su informe de gestión, que no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por vendedores o proveedores y que cumplieron con todas las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

- f. Se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 2195 de 2022 en relación con el Programa de Transparencia y Ética Empresarial, mediante instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT o Sistema de Control Interno aplicable.
17. Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, emitimos un informe separado de fecha 19 de febrero de 2026.
18. En cumplimiento de lo señalado en el Decreto 2555 de 2010 y numeral 3.3.3.2.6.10 del Capítulo III, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a continuación, relacionamos los informes de Auditoría sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 que se emiten en forma independiente para los fondos y cuentas especiales, administrados por FINDETER:

Informes sin salvedad

30007	Fondo de Cofinanciación para la Infraestructura Urbana- FIU
30008	Fondo de Inversión Social- FIS
30013	Fideicomiso de Administración del INSFOPAL
30018	Convenio BID San Andrés
30020	Tasas Compensadas
30021	Sistema General de Regalías
30024	Convenios Administrados- COAD -Dpto. Cundinamarca - IDU
30024	Convenios Administrados- COAD- Ibagué
30024	Convenios Administrados- COAD- Dpto. Cundinamarca Movilidad
30026	Cooperación técnica no reembolsable ATN/FM 15632 Co GEF BID
30027	Fondo para la Prosperidad
30028	Fondo de desarrollo de Abu Dhabi
30029	Convenio Cooperación KFW
30032	ADCO Contrato Interadministrativo de asistencia técnica y administración de recursos al Departamento de Risaralda – Secretaría de Salud
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4321 Municipio San José de Cúcuta
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4334 Municipio San José de Cúcuta
30032	ADCO-CT_661-2024_Bosa
30033	Convenio Cooperación KFW II
30034	Procuraduría General de la Nación - PGN



Hilber Alberto Alfonso Castillo

Revisor Fiscal

T.P. 29262 - T

En representación de:

Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2026

INFORME INDEPENDIENTE DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1º Y 3º) DEL ARTÍCULO 209 DEL CÓDIGO DE COMERCIO

Señores

Asamblea de Accionistas

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER

Bogotá D.C.

Descripción del Asunto Principal

Como parte de nuestras funciones como Revisor Fiscal de Financiera de Desarrollo Territorial S.A., en adelante “FINDETER” al 31 de diciembre de 2025 y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, debemos reportar sobre el cumplimiento de los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, los cuales se detallan a continuación:

- 1º) Los actos de los administradores de FINDETER se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y
- 3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de FINDETER o de terceros que estén en su poder.

Responsabilidad de la administración

La administración de FINDETER es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Accionistas y por diseñar, implementar y mantener las medidas adecuadas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, y las medidas de conservación y custodia de los bienes de FINDETER o de terceros que estén en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte I, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad del revisor fiscal

Nuestra responsabilidad consiste en realizar un trabajo de aseguramiento razonable para emitir una conclusión soportada en los procedimientos diseñados y ejecutados con base en nuestro juicio profesional y la evidencia obtenida como resultado de los procedimientos mencionados, aplicando la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (Revisada) aceptada en Colombia (ISAE 3000 por sus siglas en inglés), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés.

Aplicamos el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantenemos un sistema completo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales legales y reglamentarias aplicables.

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y ética del Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores – IESBA, por sus siglas en inglés, que se basa en principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional.

Procedimientos de aseguramiento realizados

Para la emisión del presente informe los procedimientos ejecutados consistieron principalmente en:

- a. Obtención de una carta de declaraciones escrita de la administración sobre si los actos de los administradores se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y si las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, y las medidas de conservación y custodia de los bienes de FINDETER o de terceros que estén en su poder, son adecuadas de acuerdo con lo requerido en la Parte I, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- b. Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de FINDETER,
- c. Lectura de las actas de Asambleas de Accionistas, reuniones significativas del directorio y otros órganos de supervisión.
- d. Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de FINDETER durante el período cubierto y validación de su implementación.
- e. Entendimiento y evaluación de los componentes de control interno que incluye el reporte financiero, conforme lo requerido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y los elementos establecidos por FINDETER, tales como: ambiente de control, identificación y gestión de riesgos, actividades de control, información y comunicación y monitoreo y seguimiento.

A continuación, relacionamos los Fondos administrados por la entidad:

30007	Fondo de Cofinanciación para la Infraestructura Urbana- FIU
30008	Fondo de Inversión Social- FIS
30013	Fideicomiso de Administración del INSFOPAL
30018	Convenio BID San Andrés
30020	Tasas Compensadas
30021	Sistema General de Regalías
30024	Convenios Administrados- COAD -Dpto. Cundinamarca - IDU
30024	Convenios Administrados- COAD- Ibagué
30024	Convenios Administrados- COAD- Dpto. Cundinamarca Movilidad
30026	Cooperación técnica no reembolsable ATN/FM 15632 Co GEF BID
30027	Fondo para la Prosperidad
30028	Fondo de desarrollo de Abu Dhabi
30029	Convenio Cooperación KFW
30032	ADCO Contrato Interadministrativo de asistencia técnica y administración de recursos al Departamento de Risaralda – Secretaría de Salud
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4321 Municipio San José de Cúcuta
30032	ADCO Contrato Interadministrativo 4334 Municipio San José de Cúcuta
30032	ADCO-CT_661-2024_Bosa
30033	Convenio Cooperación KFW II
30034	Procuraduría General de la Nación - PGN

- f. Entendimiento y pruebas de diseño, implementación y efectividad de los controles relevantes, de los procesos clave del negocio relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.
- g. Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos emitidas por la Superintendencia Financiera sobre el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC).
- h. Emisión de cartas a la gerencia y a los encargados del gobierno corporativo con nuestras recomendaciones sobre las deficiencias en el control interno consideradas no significativas, que fueron identificadas durante el trabajo de revisoría fiscal y seguimiento a los asuntos incluidos en las cartas de recomendación emitidas en periodos anteriores con relación a las deficiencias en el control interno.

Limitaciones inherentes

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de nuestro examen que cambien esa condición en próximos períodos, debido a que nuestro informe se basa en pruebas selectivas y porque la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada.

Adicionalmente, las limitaciones inherentes al control interno incluyen error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la administración.

Conclusión

De acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida de los procedimientos descritos y las limitaciones inherentes detalladas anteriormente, concluimos que, al 31 de diciembre de 2025, los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, y las medidas de conservación y custodia de los bienes de FINDETER o de terceros que estén en su poder, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con lo requerido en la Parte I, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.



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

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2026