

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. - FINDETER

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
Informe del Revisor Fiscal

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Índice

Informe del Revisor Fiscal.....	1
Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera.....	3
Estados Intermedios Condensados de Resultados.....	4
Estados Intermedios Condensados de Otros Resultados Integrales.....	5
Estados Intermedios Condensados de Cambios en el Patrimonio.....	6
Estados Intermedios Condensados de Flujo de Efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados.....	17
Certificación de Estados Financieros.....	41

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISION DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores:
Asamblea de Accionistas
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER
Bogotá D.C.

Introducción

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

- El estado intermedio condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2025;
- El estado intermedio condensado de resultados y otros resultados integrales por los períodos tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025;
- El estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Hilber Alberto Alfonso Castillo

Revisor Fiscal

T.P. 29262 –T

En representación de:

Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 14 de mayo de 2025

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

Estado de situación financiera	Nota	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	\$ 1.637.918.459	1.281.195.364
Activos financieros de inversión y derivados	11	589.471.404	686.604.869
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	12	14.822.486.593	13.600.407.496
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13	349.853.501	328.201.747
Propiedades y equipo, neto	15	34.854.076	35.016.838
Activo por derechos de uso, neto	16	1.627.543	1.932.707
Propiedades de inversión		1.035.660	1.035.660
Activos intangibles, neto	17	4.657.019	1.846.222
Activo por impuesto corriente	14	48.306.879	54.332.629
Activos por impuestos diferidos, neto	14	154.916.066	145.552.997
Otros activos, neto	18	3.517.050	3.357.897
Total de activos		\$ 17.648.644.250	16.139.484.426
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados medidos a valor razonable		\$ 72.520.207	2.880.585
Impuestos a las ganancias corriente, neto		-	-
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		28.954.295	26.214.037
Certificados de depósito a término		12.289.899.859	10.552.444.158
Títulos de inversión en circulación		268.022.870	268.032.959
Obligaciones financieras		3.282.514.216	3.610.540.085
Pasivo por arrendamiento	16	1.704.642	1.990.446
Beneficios a empleados		21.226.491	16.820.302
Garantías financieras	19	25.026.539	27.448.846
Provisiones	20	192.173	175.500
Total pasivos		\$ 15.990.061.292	14.506.546.918
Capital suscrito y pagado	21	1.312.620.509	1.312.620.509
Reservas		196.832.964	196.832.964
Resultados adopción por primera vez		39.925.003	39.925.003
Otros resultados integrales	22	20.833.218	19.722.147
Utilidad Acumulada		63.836.885	-
Utilidad del Periodo		24.534.379	63.836.885
Patrimonio de los accionistas		\$ 1.658.582.958	1.632.937.508
Total de patrimonio y pasivos		\$ 17.648.644.250	16.139.484.426

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 14 de mayo 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 tres meses que terminaron	
		el 31 de marzo 2025	el 31 de marzo 2024
Ingresos netos operacionales ordinarios			
Intereses cartera de créditos	23	\$ 454.412.085	497.057.916
Utilidad por valoración de inversiones a valor razonable, neto	24	39.049.480	41.423.325
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	24	1.058.220	1.490.753
(Pérdida) por valoración derivados, neto		(191.511.393)	(41.439.512)
Gastos operacionales			
Intereses certificados de depósito a término	25,1	(294.801.820)	(297.241.414)
Intereses títulos de inversión en circulación		(5.340.050)	(37.954.094)
Intereses obligaciones financieras	25,2	(38.072.474)	(37.903.983)
Utilidad (perdida) por diferencia en cambio, neto		159.784.837	(9.388.290)
Margen financiero, neto		\$ 124.578.885	116.044.701
Margen financiero, después de deterioro, neto			
Deterioro y recuperación para activos financieros de crédito y cuentas por cobrar, neto		(11.514.660)	(27.689.906)
Deterioro de otras cuentas por cobrar	13	(1.771.178)	(1.082.639)
Margen financiero, después de deterioro, neto		\$ 111.293.047	87.272.156
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios			
Ingresos de asistencia técnica	26	12.349.264	11.014.290
Ingresos por comisiones y otros servicios	26	297.295	346.231
Gastos por comisiones y otros servicios		(3.308.002)	(1.721.643)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos		\$ 9.338.557	9.638.878
Otros ingresos y gastos			
Otros ingresos	27	5.788.621	4.936.353
Otros gastos		(85.711.241)	(72.807.352)
Otros ingresos y gastos, neto		\$ (79.922.620)	(67.870.999)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		\$ 40.708.984	29.040.035
Gasto por impuestos a las ganancias		(16.174.605)	(13.756.066)
Resultado del periodo		\$ 24.534.379	15.283.969

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 14 de mayo de 2025)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER
Estados intermedios Condensados de Flujos de Efectivo
por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

		<u>el 31 de marzo 2025</u>	<u>el 31 de marzo 2024</u>
Utilidad del periodo	Notas	\$ 24.534.379	15.283.969
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		16.174.605	13.756.066
Deterioro cartera de Créditos		7.141.635	17.115.396
Deterioro cuentas por cobrar		646.873	568.075
Deterioro de otras cuentas por cobrar, neto	13	1.771.178	1.082.639
Reintegro provisiones de cartera de créditos		(4.622.541)	(4.342.896)
Reintegro provisiones de cuentas por cobrar		(553.521)	(478.802)
Reintegro por provisión de garantías financieras	19	(2.422.307)	(3.019.560)
Depreciaciones propiedades y equipo	15	162.761	163.677
Depreciaciones por derecho de uso	16	305.164	328.589
Amortizaciones de intangibles	17	773.907	640.511
Amortizaciones otros activos	18	1.005.782	1.077.338
Provisiones , Litigios Indemnizaciones y Demandas		16.673	-
Diferencia en cambio de bancos en moneda extranjera		536.423	(310.494)
Utilidad por valoración de inversiones, neto	24	(40.107.700)	(42.914.078)
Utilidad por valoración derivados, neto		191.511.393	41.439.512
Intereses cartera de créditos	23	(454.412.085)	(497.057.916)
Gastos por intereses por depósitos y exigibilidades		294.801.820	297.241.414
Gastos por intereses por obligaciones financieras		38.072.474	37.903.983
Gastos por intereses por títulos de inversión en circulación		5.340.050	37.954.094
Cambios en activos y en pasivos operacionales:		-	-
Inversiones negociables		137.574.988	19.658.846
Instrumentos financieros derivados		(121.871.771)	(46.930.927)
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto		(770.186.107)	6.759.623
Cuentas por cobrar		(23.516.285)	(9.661.192)
Impuestos a las ganancias corriente neto		-	-
Impuesto diferido		(18.734.676)	(19.777.774)
Inversiones en circulación		(5.350.139)	(19.821.115)
Beneficios a empleados		4.406.188	6.084.949
Cuentas por pagar y otros pasivos		2.740.258	(7.668.416)
Impuesto pagado de renta		-	-
Intereses pagados		(43.093.849)	(53.090.965)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación	\$	(757.354.430)	(208.015.454)
Actividades de inversión			
Adiciones de propiedades y equipo	15	-	(174.810)
Aumento propiedades de inversión	17	(3.584.704)	(259.142)
Adiciones de otros activos	18	(1.164.935)	(16.051)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	\$	(4.749.639)	(450.003)
Actividades de financiación			
Pagos de obligaciones financieras		(165.488.480)	(162.065.713)
Efecto por diferencia en cambio en obligaciones financieras		(157.516.010)	10.870.229
Aumento (disminución) de captaciones		1.442.653.881	(214.905.378)
Pagos por capital contratos de arrendamiento		(285.804)	(329.003)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de Financiación	\$	1.119.363.587	(366.429.865)
Efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto en la tasa de cambio		357.259.518	(574.895.322)
Diferencia en cambio sobre el efectivo		(536.423)	310.494
Disminución neto de efectivo y equivalente al efectivo	\$	356.723.095	(574.584.828)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	9	1.281.195.364	1.431.619.711
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$	1.637.918.459	857.034.883
Disponible Restringido	9	632.635	(3.662.845)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sin el disponible restringido	\$	1.638.551.094	853.372.038

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 14 de mayo de 2025)

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

		Por los periodos de tres meses que terminaron	
		el 31 de marzo 2025	el 31 de marzo 2024
Utilidad del ejercicio	\$	24.534.379	15.283.969
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	333.823	718.197
Reconocimiento de impuesto diferido	22	777.248	(152.615)
Total otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		1.111.071	565.582
Resultado integral del periodo	\$	<u>25.645.450</u>	<u>15.849.551</u>

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 14 de mayo de 2025)

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estados Intermedios Condensados de Cambios en el Patrimonio
por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024
(Miles de pesos colombianos)

		Capital suscrito y pagado	Reservas Reserva legal	Reservas ocasionales	Resultados adopción por primera vez	Otros resultados integrales ORI	Ganancias acumuladas Ganancias acumuladas	Utilidad del Periodo	Total patrimonio de los accionistas
Saldo al 1 de enero de 2024	\$	1.222.387.592	88.758.930	32.369.873	39.925.003	12.301.396	-	165.937.078	1.561.679.872
Cambios en el patrimonio:									
Capitalización de utilidades		-	-	-	-	-	165.937.078	(165.937.078)	-
Utilidad del período		-	-	-	-	565.582		15.283.969	15.283.969
Otro resultado integral		-	-	-	-	565.582			565.582
Total cambios en el patrimonio		-	-	-	-	565.582	165.937.078	(150.653.109)	15.849.551
Saldo final al 31 de marzo de 2024	\$	<u>1.222.387.592</u>	<u>88.758.930</u>	<u>32.369.873</u>	<u>39.925.003</u>	<u>12.866.978</u>	<u>165.937.078</u>	<u>15.283.969</u>	<u>1.577.529.423</u>
Saldo al 1 de enero de 2025	\$	1.312.620.509	105.352.638	91.480.326	39.925.003	19.722.147	-	63.836.885	1.632.937.508
Cambios en el patrimonio:									
Capitalización de utilidades	21	-	-	-	-	-	63.836.885	(63.836.885)	-
Utilidad del período		-	-	-	-	1.111.071		24.534.379	24.534.379
Otro resultado integral		-	-	-	-	1.111.071			1.111.071
Total cambios en el patrimonio		-	-	-	-	1.111.071	63.836.885	(39.302.506)	25.645.450
Saldo final al 31 de marzo de 2025	\$	<u>1.312.620.509</u>	<u>105.352.638</u>	<u>91.480.326</u>	<u>39.925.003</u>	<u>20.833.218</u>	<u>63.836.885</u>	<u>24.534.379</u>	<u>1.658.582.958</u>

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

INGRID CATALINA GIRALDO CARDONA
Representante Legal

JOSE MIGUEL SALCEDO RAMIREZ
Contador
T.P. 126408-T

HILBER ALBERTO ALFONSO CASTILLO
Revisor Fiscal
T.P. 29262-T
En representación de Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 14 de mayo de 2025)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

1. Entidad que reporta

La Financiera de Desarrollo Territorial S. A., en adelante Findeter, fue constituida por escritura pública número mil quinientos setenta (1570) de fecha 14 de mayo de 1990, con autorización de funcionamiento expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 3354 de 17 de septiembre de 1990. Findeter es una sociedad anónima de economía mixta constituida bajo las leyes de la República de Colombia con domicilio principal en la ciudad de Bogotá en la Calle 103 No. 19 - 20, organizada como un establecimiento de crédito, vinculado al Grupo Bicentenario S.A.S., sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Su principal accionista es el Grupo Bicentenario S.A.S. con un 92.55% de participación, la cual tiene su domicilio principal en Bogotá, Colombia. Cuenta actualmente con cinco regionales, y una zona, para un total de seis oficinas en el país. Su término de duración es indefinido, Findeter cuenta con un total de empleados de planta de 613 a 31 de marzo de 2024 (630 en marzo de 2025).

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

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

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

En sesión de Junta Directiva del 29 de abril del presente año, según acta No. 440 se presentó la gestión financiera al 31 de marzo de 2025.

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

3. Políticas contables significativas

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros condensados de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINDETER, son las mismas que las aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

4. Hechos relevantes

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a marzo 31 de 2025 estuvieron influenciadas por condiciones del entorno macroeconómico descritas a continuación:

Entorno macroeconómico

Los resultados financieros y la dinámica del negocio con corte a **marzo 31 de 2025** se vieron influenciados por condiciones del entorno macroeconómico local y externo que se describen a continuación:

Contexto internacional

Inflación

En el primer trimestre de 2025, continuó evidenciándose una desaceleración en la inflación mundial, aunque el ritmo ha sido heterogéneo entre las regiones. Este comportamiento se dio en un contexto en el que los bancos centrales optaron por mantener elevadas las tasas de interés, pues si bien consideran que las expectativas de inflación de largo plazo se encuentran ancladas, reconocen el riesgo que genera la elevada incertidumbre geopolítica y las tensiones comerciales desatadas por los anuncios de la nueva administración de los Estados Unidos.

No obstante, esta moderación en la inflación ha enfrentado presiones que limitan su velocidad de descenso, como el alza en el precio de las materias primas, las condiciones climáticas y las tensiones geopolíticas.

Al desagregar por tipo de economía, se observa que, en las economías avanzadas, se consolidó una tendencia descendente de la inflación. En Estados Unidos, la inflación anual se redujo desde el 3,00% en enero de 2025 hasta el 2,40% en marzo, impulsada por la estabilidad en los precios de la energía,

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

especialmente en el rubro de la gasolina. Sin embargo, por el lado de servicios, los precios permanecieron elevados ante el aumento en los costos de las rentas (Cuadro 1).

Cuadro 1. Inflación primer trimestre 2025 a nivel mundial

Ítem	ene-25	feb-25	mar-25
Avanzadas			
Estados Unidos	3,00%	2,80%	2,40%
Zona euro	2,50%	2,30%	2,20%
Reino Unido	3,00%	2,80%	
América Latina			
Brasil	4,56%	5,06%	
México	3,59%	3,77%	3,80%
Colombia	5,22%	5,28%	5,09%
Chile	4,90%	4,70%	4,90%
Perú	1,85%	1,48%	1,28%
Europa Oriental			
Turquía	42,12%	39,05%	38,10%
Polonia	4,90%	4,70%	4,90%
Rumania	4,95%	5,00%	
República Checa	2,80%	2,70%	2,70%
Hungría	5,50%	5,60%	4,70%

Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

En la zona euro, al inicio del año, la inflación interanual se ubicaba en 2,50%, y para marzo descendió a 2,20%, encaminándose al objetivo del Banco Central Europeo. Este ajuste fue influenciado por la caída en precios energéticos y una desaceleración del consumo privado.

En América Latina, la dinámica fue mixta. Mientras que países como Perú lograron consolidar una tendencia bajista, pasando del 1,85% en enero al 1,28% en marzo, otros como Brasil, Colombia y México enfrentaron presiones inflacionarias. De esta forma, en Brasil la inflación subió hasta el 5,06% en febrero, ante el alza en los precios de alimentos y electricidad.

Asimismo, en Colombia la inflación alcanzó el 5,09% al cierre del primer trimestre, en un contexto de incremento en los precios del gas por la necesidad de importarlo para poder suplir la demanda, el alza del salario mínimo y los ajustes en los precios regulados (véase *Contexto Local* para mayor detalle). Por su parte, México tuvo un leve repunte en la inflación (de 3,59% en enero a 3,80% en marzo), explicado principalmente por aumentos en precios agrícolas y productos de consumo masivo como el aguacate y la carne.

De cara al resto de 2025, el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta una moderación gradual de la inflación global, con una expectativa de 4,2 % para este año y 3,5 % en 2026, que estaría impulsada por la normalización del mercado laboral y la caída prevista en los precios de los energéticos. No obstante, el FMI advierte que la desinflación ha comenzado a estancarse en algunas economías y que los precios de los

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

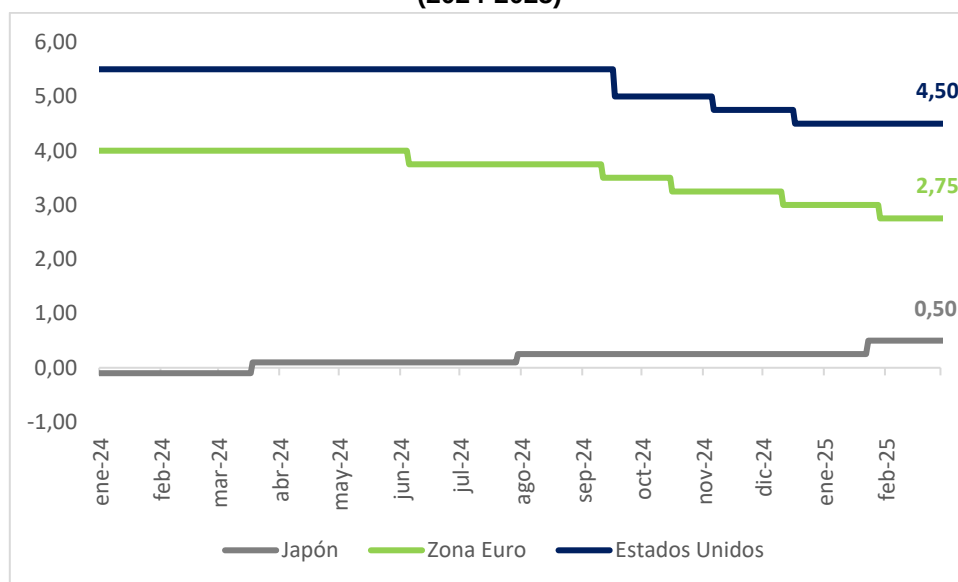
servicios siguen elevados. Sin embargo, estas perspectivas, no contemplan aún el impacto de medidas posteriores como los nuevos aranceles anunciados por Estados Unidos, por lo que el comportamiento de la inflación hacia adelante podría estar influenciado por el entorno geopolítico y comercial en evolución.

Política monetaria

Durante el primer trimestre de 2025, la política monetaria global se mantuvo mayoritariamente inalterada, en una posición cautelosa frente a la evolución de la inflación, el crecimiento económico y la incertidumbre internacional derivada de las decisiones comerciales de la administración de los Estados Unidos.

En los Estados Unidos, la Reserva Federal mantuvo su tasa de interés en el rango de 4,25%-4,50%, evaluando con prudencia los efectos de los nuevos aranceles y los riesgos asociados a una posible desaceleración del consumo. A pesar de la moderación de la inflación general, la Fed no realizó nuevos ajustes durante el trimestre, a la espera de señales más claras sobre la dinámica de los precios y el mercado laboral (Gráfico 1).

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



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

En la zona euro, el Banco Central Europeo fue uno de los pocos que ajustó su política, reduciendo su tasa de referencia de 2,75% a 2,50% en marzo, como parte de su estrategia de estímulo frente a un entorno de crecimiento débil e inflación moderada.

Por su parte, el Banco de Japón continuó normalizando su política monetaria y, en marzo, elevó su tasa de interés del 0,25% al 0,50%, en su propósito de abandonar, de forma progresiva, su política de tasas ultra bajas. Este cambio respondió a una recuperación sostenida de la demanda interna y señales de inflación más persistente en el país.

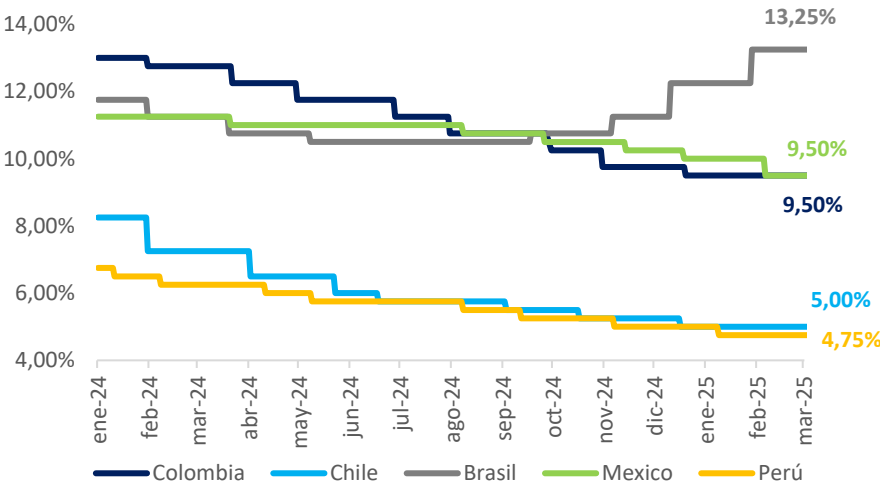
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

En América Latina, durante el primer trimestre de 2025, los bancos centrales adoptaron posturas divergentes ante un entorno marcado por las presiones inflacionarias, la volatilidad cambiaria y el impacto de las tensiones comerciales globales. En Brasil, el Banco Central sorprendió con dos incrementos consecutivos de 100 puntos básicos (pb) en enero y marzo, elevando su tasa al 14,25%, en respuesta al repunte de la inflación, expectativas desancladas y un consumo interno más dinámico (Gráfico 2).

Gráfico 2. Tasas de intervención economías de América Latina



Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Por el contrario, el Banco de México aplicó dos recortes de 50 pb, dejando la tasa en 9,00%, apoyado en la moderación inflacionaria y el menor dinamismo económico. En Colombia, el Banco de la República optó por mantener sin cambios su tasa de intervención en 9,50%, ante el repunte de la inflación exhibido entre diciembre de 2024 y febrero de 2025 (véase *Contexto Local* para mayor detalle).

Desempeño de los mercados financieros

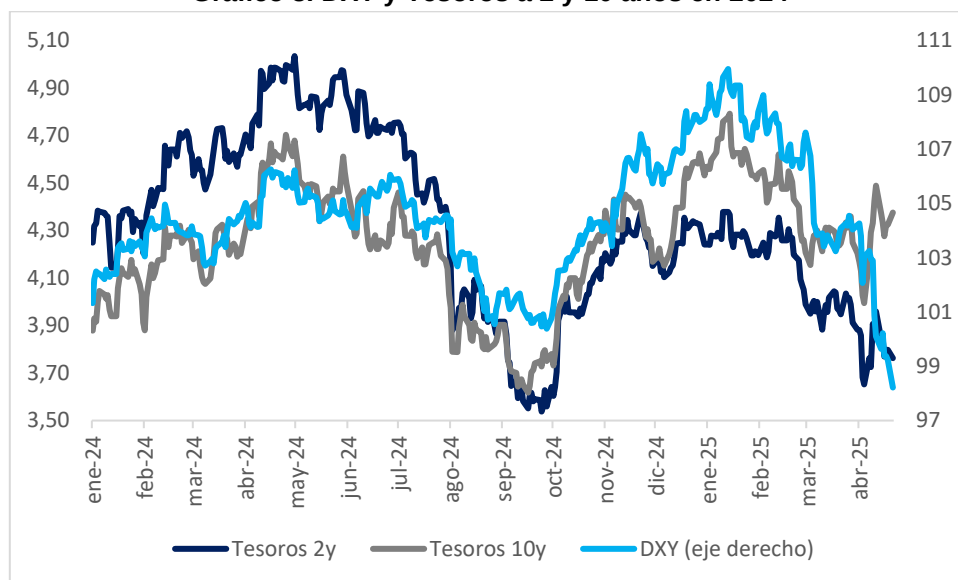
Durante el primer trimestre de 2025, los mercados financieros globales estuvieron marcados por una alta volatilidad, resultado de la pausa en los recortes de la tasa de interés por parte de la Reserva Federal, el surgimiento de tensiones comerciales entre las principales economías y la caída en los precios del petróleo por factores geopolíticos.

En este contexto, los rendimientos de los bonos del Tesoro estadounidense cerraron el primer trimestre con una tendencia al alza, marcando un empinamiento de la curva de rendimientos. En el caso del bono a 10 años, su comportamiento se vio impulsado por la imposición de los aranceles recíprocos por parte de Estados Unidos. Por su parte, el bono a 2 años se situó en niveles cercanos al 3,8 %, reflejando la postura de la reserva federal de mantener las tasas de interés altas por un mayor tiempo (Gráfico 3).

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Gráfico 3. DXY y Tesoros a 2 y 10 años en 2024

Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

En paralelo, el comportamiento del dólar también reflejó los vaivenes de las expectativas del mercado. El dólar global, medido a través del índice DXY, inició el trimestre en niveles cercanos a 109, apoyado por una visión de tasas altas por más tiempo y por episodios de aversión global al riesgo. Sin embargo, hacia finales de marzo, cayó por debajo de 100 puntos, su nivel más bajo en tres años. Esta depreciación fue producto de señales mixtas en la economía estadounidense, ajustes en las expectativas de política monetaria y el impacto de tensiones comerciales crecientes, particularmente tras el anuncio de nuevos aranceles a México, Canadá y China.

América Latina

Durante el primer trimestre de 2025, los Credit Default Swaps (CDS) de los países de América Latina mostraron un incremento generalizado, reflejando el aumento en la percepción de riesgo por parte de los inversionistas frente a la región. Este comportamiento respondió, en gran medida, al aumento en los rendimientos de los bonos del Tesoro de Estados Unidos, que encareció el costo del financiamiento internacional y generó una mayor aversión al riesgo. A ello se sumaron las tensiones comerciales derivadas del anuncio de nuevas tarifas arancelarias por parte de Estados Unidos, que elevaron la incertidumbre global.

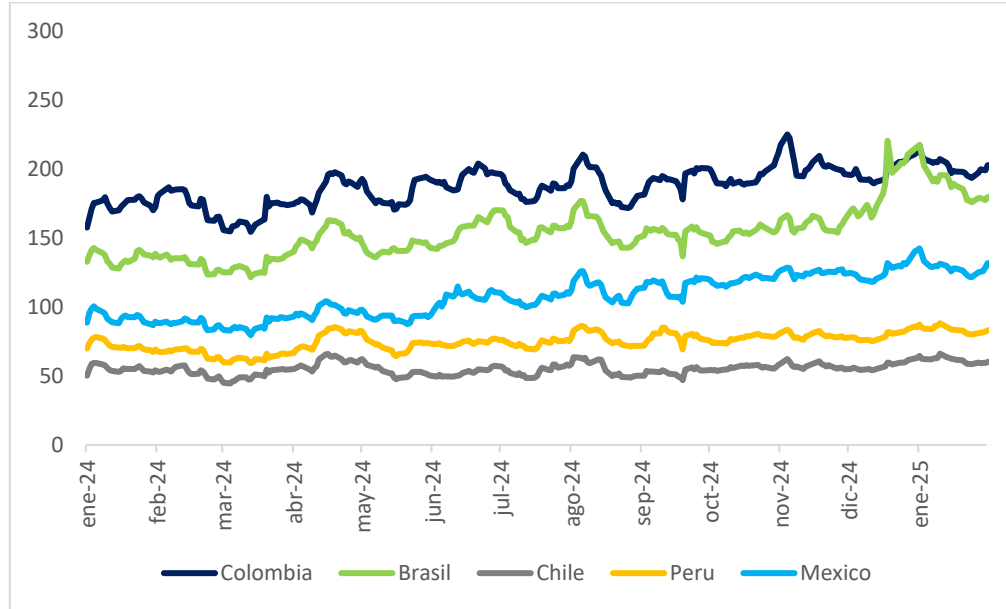
En Colombia, el repunte de los CDS fue particularmente marcado desde febrero, impulsado por el deterioro de las perspectivas fiscales. En contraste, países como Brasil y México registraron incrementos más contenidos. Este comportamiento reciente refleja tanto el impacto del entorno global —incluyendo el aumento en los costos de financiamiento y la persistencia de tensiones comerciales— como las vulnerabilidades propias de cada país, que continúan afectando la percepción de riesgo y encareciendo el acceso a los mercados internacionales (Gráfico 4).

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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



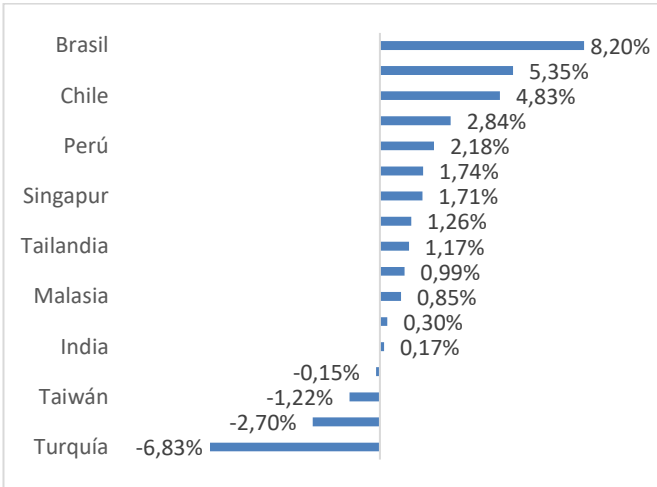
Fuente: Bloomberg, elaborado por Findeter.

Tasa de cambio

La evolución reciente de las monedas de los países emergentes estuvo condicionada por una combinación de factores como: I) el retroceso del índice DXY hacia el cierre del trimestre, II) la moderación de la inflación en algunos países emergentes, y III) un mayor apetito por activos de riesgo por parte de los inversionistas.

En este contexto, el real brasileño (8,2 %), el peso colombiano (5,3 %) y el peso chileno (4,8 %) se destacaron por sus ganancias frente al dólar. En contraste, la lira turca fue la divisa con el desempeño más débil, al registrar una depreciación del 6,78 % (Gráfico 5).

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



Fuente: Bloomberg; elaborado por Findeter.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Por su parte, el peso colombiano se apreció un 5,3% entre diciembre de 2024 y marzo de 2025, comportamiento que habría respondido, entre otros factores, a i) la debilidad del dólar global, cuya tendencia bajista lo ubicó en niveles menores a 105 en marzo, ii) el ingreso de divisas al país por concepto de pago de impuestos de grandes contribuyentes, iii) la ratificación de la calificación crediticia de Colombia en BB+ por parte de Fitch Ratings, iv) la mayor gradualidad en la reducción de tasas por parte del Banco de la República, y v) la afluencia de remesas al país, que continúan en máximos históricos y, en febrero de 2025, superaron las ventas de petróleo del país.

De cara al resto del año, se espera una mayor depreciación del peso colombiano frente a sus niveles actuales ante la revisión a la baja de los pronósticos del precio del petróleo con referencia Brent y los temores asociados a las disposiciones arancelarias anunciadas por EEUU. Adicionalmente, el deterioro del riesgo país, explicado, entre otros factores, por la incertidumbre en el frente fiscal, ejercería presión sobre la tasa de cambio.

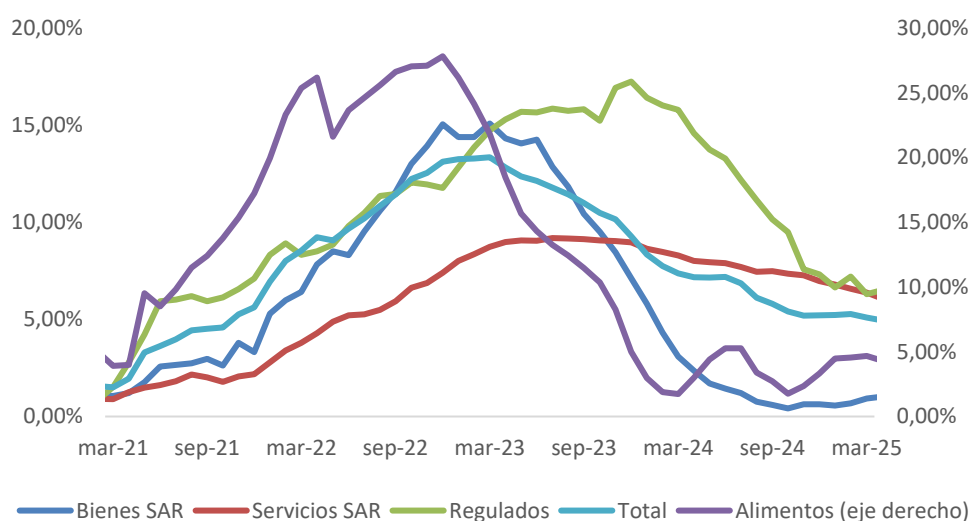
En particular, los analistas que respondieron a la *Encuesta* del Banco en marzo de 2025 esperan que la tasa de cambio se ubique en COP 4.267,35 por dólar al cierre del año, cifra que implica una depreciación de la moneda frente a su nivel de cierre de marzo (COP 4.133,5 por dólar).

Contexto local

Inflación

Al cierre del primer trimestre de 2025 la inflación anual se ubicó en 5,09 %, lo que representa una disminución de 2,27 pp frente al mismo periodo del año anterior (7,36%) (Gráfico 6).

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



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Sin embargo, cabe mencionar que durante enero y febrero la inflación anual superó su registro de cierre de 2024 (5,2%), impulsada por un repunte tanto en la inflación básica como en la de alimentos, y solo en marzo retomó su senda decreciente.

Al revisar el comportamiento por subcanastas, se observa que la inflación de alimentos se incrementó al cierre del primer trimestre de 2025, llegando a bordear el 4,67% en marzo. Por su parte, la inflación básica cedió, impulsada por la corrección en el precio de los servicios sin alimentos ni regulados (SAR) y los bienes SAR. Esta reducción se explicó por la continuidad en la tendencia decreciente de la inflación de servicios y de regulados.

En el caso de los servicios, su corrección durante el primer trimestre del año se vio ralentizada por presiones provenientes de i) los arriendos, los cuales continuaron evidenciando un elevado efecto de la indexación, ii) las comidas en establecimientos, que se han visto afectadas por la inflación de alimentos y las mayores tarifas de servicios públicos, y iii) los servicios relacionados con la copropiedad, que se habrían visto incrementados a partir del ajuste al salario mínimo para 2025 (9,5%) o la inflación de 2024 (5,2%).

En lo concerniente a los regulados, su comportamiento se vio favorecido por menores tarifas de gas, que compensaron el incremento de los precios del transporte urbano y de servicios públicos como la recolección de basuras y la electricidad.

En contraste, la inflación de bienes SAR repuntó frente a los meses anteriores, hasta bordear el 0,92%. Este resultado respondería, entre otros factores, al efecto de transmisión de la tasa de cambio sobre los precios y, asimismo, a la gradual reactivación del consumo de los hogares.

De forma prospectiva, los analistas que respondieron a la *Encuesta* del Banco en marzo de 2025 esperan que la inflación se ubique en un 4,54% al cierre del año, cifra que implica una moderada corrección en materia de precios frente al nivel actual, con lo que la inflación aun permanecería por encima del rango meta del Emisor (2%-4%).

Política monetaria

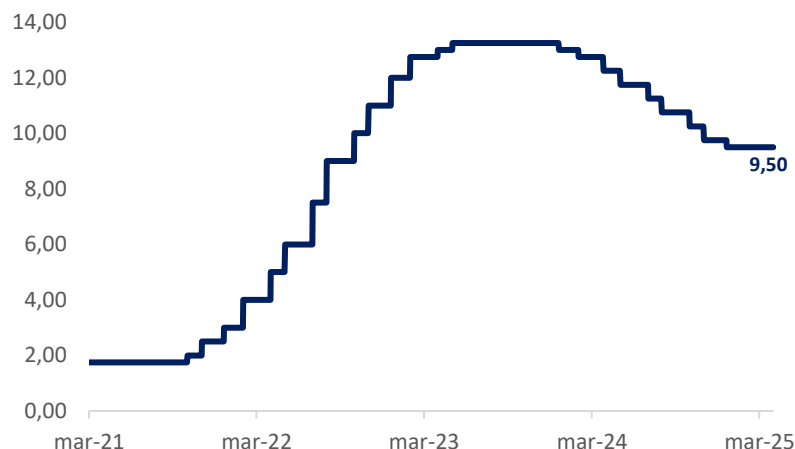
En línea con el repunte exhibido por la inflación durante los meses de diciembre, enero y febrero, la Junta Directiva del Banco de la República mantuvo inalterada, en el 9,5%, su tasa de política monetaria en sus primeras dos reuniones del año (Gráfico 7).

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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



Fuente: Banco de la República; elaborado por Findeter.

De forma prospectiva, se prevé que la TPM retome su senda de reducción en el transcurso de 2025, aunque con una mayor gradualidad frente a lo esperado unos meses atrás. Según la Encuesta de Expectativas del Banco de la República de marzo, esta variable bordearía el 7,73% al cierre del año.

Ahora bien, prevalecen presiones sobre la inflación, que podrían determinar el ritmo de rebajas de la TPM en el transcurso del año. A nivel local, sobresale: i) un elevado efecto de la indexación, ii) mayores precios del gas, y iii) la incertidumbre fiscal. En el frente externo, se destaca: i) la incidencia de las disposiciones arancelarias del gobierno Trump sobre la inflación y crecimiento global, y ii) la materialización de una eventual recesión en los Estados Unidos.

5. Negocio en marcha

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

6. Juicios y estimados

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

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

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

Findeter también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

a. Deterioro de Activos Financieros:

i. Provisión de cartera de crédito

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

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

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

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

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

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

ii. Estimación para procesos legales

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

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

- a) Si la posibilidad de pérdida se califica como ALTA (más del 50%), el apoderado registra el valor de las pretensiones ajustado como provisión contable.
- b) Si la probabilidad de pérdida se califica MEDIA (Superior al 25% e inferior o igual al 59%), el apoderado registrará el valor "0" en el Sistema Único de Información Litigiosa del Estado y comunicará al área financiera el valor de las pretensiones ajustado para que sea registrado como cuenta de orden.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

- c) Si la probabilidad de pérdida se califica como BAJA (entre 10% y el 25%), el apoderado registrará el valor "0" en el Sistema Único de Información Litigiosa del Estado y comunicará al área financiera el valor de las pretensiones ajustado para que sea registrado como cuenta de orden.
- d) Si la probabilidad de pérdida se califica como REMOTA (inferior al 10%), el apoderado registrará el valor "0" en el Sistema Único de Información Litigiosa del Estado. Dado que la probabilidad es remota, el área financiera no deberá registrar esta información.

iii. Impuesto a las Ganancias

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

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

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12 Impuesto a las ganancias, el impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada y en el estado de resultados y otro resultado integral, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por la entidad fiscal al final del periodo sobre el cual se informa.

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

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

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

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

Para las garantías financieras la medición de la reserva asociada a la garantía expedida por Findeter a los Intermediarios que participan en la operación de sustitución de deuda de los “Bonos de Agua” con el FIDEICOMISO FINDETER CRÉDITOS ET – AGUA tiene como fundamento analizar los factores de riesgo

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

presentes en la vida de los créditos. Se focalizan y son objeto de análisis y estudio los siguientes factores de riesgo:

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

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

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

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

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

vi. Vida Útil de Propiedades

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

7. Segmentos de operación

Findeter definió para la prestación de servicios dos segmentos operativos de líneas de negocios; Servicios Financieros y Asistencia Técnica, para el efecto se estableció la asignación directa de los ingresos, gastos, activos y pasivos, de acuerdo con la asignación de los centros de costos de las áreas de Findeter, para el periodo que se informa, se mantienen definidos los mismos segmentos que para los últimos estados financieros trimestrales a 31 de diciembre de 2024. Las siguientes cifras corresponden a los ingresos y gastos por los periodos de tres meses terminados en 31 de marzo de 2025 y 2024:

	SERVICIOS FINANCIEROS		ASISTENCIA TÉCNICA		TOTAL	
	<u>31 de marzo</u> <u>2025</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2024</u>	<u>31 de marzo</u> <u>2025</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2024</u>	<u>31 de marzo</u> <u>2025</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2024</u>
Activos	17.569.292.736	16.045.323.433	79.351.514	94.160.993	17.648.644.250	16.139.484.426
Pasivos	15.981.329.972	14.440.870.647	8.731.320	65.676.272	15.990.061.292	14.506.546.918

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Miles de pesos
Segmento sobre los que debe informarse

	<u>Servicios Financieros</u>		<u>Asistencia Técnica</u>		<u>Por los años terminados al</u>	
	<u>31 de marzo 2025</u>	<u>31 de marzo 2024</u>	<u>31 de marzo 2025</u>	<u>31 de marzo 2024</u>	<u>31 de marzo 2025</u>	<u>31 de marzo 2024</u>
Ingresos netos operacionales ordinarios						
Intereses cartera de créditos	454.412.085	497.057.916	-	-	454.412.085	497.057.916
Utilidad por valoración de inversiones, neto	39.049.480	41.423.325	-	-	39.049.480	41.423.325
Intereses de inversiones a costo amortizado, neto	1.058.220	1.490.753	-	-	1.058.220	1.490.753
Pérdida y utilidad por valoración derivados, neto	(191.511.393)	(41.439.512)	-	-	(191.511.393)	(41.439.512)
Gastos operacionales						
Gastos Financieros	(338.214.344)	(373.099.491)	-	-	(338.214.344)	(373.099.491)
Utilidad y pérdida por diferencia en cambio, neto	159.784.837	(9.388.290)	-	-	159.784.837	(9.388.290)
Margen financiero, neto	124.578.885	116.044.701	-	-	124.578.885	116.044.701
Deterioro para cartera de crédito, neto	(11.514.660)	(27.689.906)	-	-	(11.514.660)	(27.689.906)
Deterioro para cuentas por cobrar, neto	-	-	(1.771.178)	(1.082.639)	(1.771.178)	(1.082.639)
Margen financiero, después de deterioro, neto	113.064.225	88.354.795	(1.771.178)	(1.082.639)	111.293.047	87.272.156
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios						
Ingresos de asistencia técnica	-	-	12.349.264	11.014.290	12.349.264	11.014.290
Ingresos por comisiones y otros servicios	297.295	346.231	-	-	297.295	346.231
Gastos por comisiones y otros servicios	(3.123.196)	(1.515.408)	(184.806)	(206.235)	(3.308.002)	(1.721.643)
Ingresos y gastos por comisiones y otros servicios, netos	(2.825.901)	(1.169.177)	12.164.458	10.808.055	9.338.557	9.638.878
Otros ingresos y gastos						
Otros ingresos	5.788.621	4.936.353	-	-	5.788.621	4.936.353
Otros gastos	(59.749.579)	(48.716.861)	(25.961.662)	(24.090.491)	(85.711.241)	(72.807.352)
Otros ingresos, neto	(53.960.958)	(43.780.508)	(25.961.662)	(24.090.491)	(79.922.620)	(67.870.999)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	56.277.366	43.405.110	(15.568.383)	(14.365.075)	40.708.984	29.040.035
Gasto por impuestos a las ganancias	(22.360.277)	(20.560.704)	6.185.672	6.804.638	(16.174.605)	(13.756.066)
Utilidad del ejercicio	33.917.089	22.844.406	(9.382.710)	(7.560.438)	24.534.379	15.283.969

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

8. Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones del periodo

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

9. Estimación de valor razonable

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

9.1 Mediciones de valor razonable sobre base recurrente

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

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

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

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

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

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

Activos	Valor razonable 31 de marzo de 2025	Nivel de jerarquía			Valor razonable 31 de diciembre de 2024	Nivel de jerarquía		
		1	2	3		1	2	3
Inversiones Negociables								
Títulos de deuda otras entidades financieras	115.379.806	-	115.379.806	-	122.129.832	-	122.129.832	-
Títulos de deuda de Gobierno	276.275.281	276.275.281	-	-	240.893.682	240.893.682	-	-
Fondo de Capital Privado- Ashmore	32.719.494	-	-	32.719.494	32.146.059	-	-	32.146.059
Fondos de Inversión Colectiva	20.882.245	-	20.882.245	-	20.467.170	-	20.467.170	-
Disponibles para la venta								
Títulos de deuda de Gobierno	65.955.824	65.955.824	-	-	66.030.281	66.030.281	-	-
Acciones FNG	48.821.061	-	-	48.821.061	48.152.092	-	-	48.152.092
Forward de moneda	17.077.802	-	17.077.802	-	143.339.917	-	143.339.917	-
Total de Inversiones	577.111.513	342.231.105	153.339.853	81.540.555	673.159.033	306.923.963	285.936.919	80.298.151
Pasivos								
Forward de moneda	72.520.207	-	72.520.207	-	2.880.585	-	2.880.585	-
Garantías Financieras	25.026.539	-	-	25.026.539	27.448.846	-	-	27.448.846
Total pasivos	97.546.746	-	72.520.207	25.026.539	30.329.431	-	2.880.585	27.448.846

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Para efectos de establecer los valores de revelación del Fondo de Capital Privado como Activo de Nivel 3, se procedió a establecer la serie histórica de la de posición de la inversión de los últimos 65 meses, así como el Valor en riesgo para cada uno de los meses y reportado a la SFC, dando los siguientes resultados:

Cifras en miles de pesos				
Año	Mes	Valor Posición	Var max	Desviación Standard
2019	Noviembre	52.416.386	7.705.209	1.874.551.965.061.550
2019	Diciembre	61.938.007	9.104.887	7.666.370.003.520.550
2020	Enero	62.140.980	9.134.724	7.832.487.227.654.230
2020	Febrero	61.945.818	9.106.035	7.672.729.213.503.510
2020	Marzo	61.571.143	9.050.958	7.370.638.419.255.390
2020	Abril	60.798.252	8.937.343	6.766.642.137.428.170
2020	Mayo	61.006.830	8.968.004	6.927.097.429.415.840
2020	Junio	49.337.750	7.252.649	840.124.824.052.471
2020	Julio	55.314.386	8.131.215	3.222.558.908.370.160
2020	Agosto	56.183.549	8.258.982	3.697.604.897.062.840
2020	Septiembre	57.898.861	8.511.133	4.730.914.814.005.760
2020	Octubre	57.335.698	8.428.348	4.377.642.436.417.270
2020	Noviembre	57.898.661	8.511.103	4.730.786.920.952.690
2020	Diciembre	42.085.661	6.186.592	22.342.413.339.726
2021	Enero	42.085.661	6.186.592	22.342.413.339.726
2021	Febrero	42.886.929	6.304.379	1.004.094.938.843
2021	Marzo	43.436.087	6.385.105	2.404.795.989.675
2021	Abril	43.845.575	6.445.300	11.931.963.591.126
2021	Mayo	44.448.053	6.533.864	39.123.943.621.613
2021	Junio	45.130.239	6.634.145	88.851.131.787.041
2021	Julio	45.390.084	6.672.342	113.081.744.474.234
2021	Agosto	45.886.192	6.745.270	167.448.077.658.869
2021	Septiembre	45.226.662	6.648.319	97.502.109.194.426
2021	Octubre	45.268.948	6.654.535	101.422.753.911.377
2021	Noviembre	46.070.596	6.772.378	190.367.832.553.119
2021	Diciembre	44.478.538	6.538.345	40.916.855.236.170
2022	Enero	45.071.798	6.625.554	83.803.488.400.219
2022	Febrero	44.983.889	6.612.632	76.488.540.213.619
2022	Marzo	45.857.434	6.741.043	164.006.212.477.068
2022	Abril	46.594.007	6.849.319	263.428.717.874.604
2022	Mayo	47.412.820	6.969.685	401.472.468.090.743
2022	Junio	48.165.733	7.080.363	553.977.711.700.839
2022	Julio	48.756.112	7.167.148	690.698.027.564.822
2022	Agosto	49.442.322	7.268.021	868.540.642.151.027
2022	Septiembre	50.253.048	7.387.198	1.104.878.640.004.090
2022	Octubre	44.352.250	6.519.781	33.751.086.877.846
2022	Noviembre	44.994.773	6.614.232	77.376.142.946.732
2022	Diciembre	43.123.227	6.339.114	9.292.794.822
2023	Enero	43.871.658	6.449.134	12.784.308.073.508
2023	Febrero	44.898.343	6.600.056	69.690.949.222.700
2023	Marzo	42.573.454	6.258.298	6.047.905.406.939
2023	Abril	42.845.164	6.298.239	1.430.871.355.473
2023	Mayo	36.463.744	5.360.170	952.372.364.150.086
2023	Junio	36.973.313	5.435.077	811.781.284.859.479
2023	Julio	37.399.458	5.497.720	702.823.451.566.263

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Año	Mes	Valor Posición	Var max	Desviación Standard
2023	Agosto	37.708.531	5.543.154	628.709.295.456.226
2023	Septiembre	33.836.128	4.973.911	1.855.466.589.034.360
2023	Octubre	29.234.786	4.297.513	4.155.696.360.582.770
2023	Noviembre	29.486.100	4.334.457	4.006.439.661.019.560
2023	Diciembre	29.371.399	4.317.596	4.074.222.273.097.770
2024	Enero	29.544.725	4.343.075	3.972.014.879.984.700
2024	Febrero	29.734.245	4.370.934	3.861.743.915.842.160
2024	Marzo	29.943.226	4.401.654	3.741.948.794.594.460
2024	Abril	31.212.129	4.588.183	3.055.095.230.998.470
2024	Mayo	31.407.811	4.616.948	2.955.365.914.356.320
2024	Junio	30.246.465	4.446.230	3.571.478.753.279.550
2024	Julio	30.463.286	4.478.103	3.452.026.175.084.970
2024	Agosto	30.668.360	4.508.249	3.340.915.261.459.800
2024	Septiembre	30.846.202	4.534.392	3.246.030.420.682.160
2024	Octubre	30.997.624	4.556.651	3.166.318.578.363.550
2024	Noviembre	31.175.477	4.582.795	3.073.958.671.386.060
2024	Diciembre	32.146.059	4.725.471	2.594.017.168.388.340
2025	Enero	32.342.530	4.754.352	2.501.819.590.164.170
2025	Febrero	32.519.166	4.780.317	2.420.353.640.490.800
2025	Marzo	32.719.494	4.809.766	2.329.592.692.163.680
	Promedio	43.102.490	6.336.066	1.454.370

Desviación estándar: 1.454.370

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

Con base en las anteriores afirmaciones se procede a calcular la desviación de la serie de datos arrojando un valor de \$ 1,465,688, lo que significa que las medias del promedio tienen un gap promedio por ese valor, igualmente se toma para estresar la posible pérdida en esa medida.

Como resultado de lo anterior se procede a calcular el impacto potencial en la cuenta de resultados bajo una hipótesis menos favorable que es el valor promedio del VAR de la serie de datos estresándolo al sumarle el valor de una desviación estándar de esa serie de datos:

Impacto Potencial en cuenta resultados hipótesis negativa (Pérdida) =

$$\$-6.336.066- \$1.465.688 = \$-7.801.754$$

Para medir el Impacto potencial en la Cuenta de resultados Hipótesis Positiva, se toma el promedio de la posición activa en la serie y se multiplica por el valor de la tasa activa de cartera de redescuento para el mes final del cálculo marzo de 2025, 13.59% EA dando como el resultado más favorable un rendimiento de \$5.856.099

Findeter al 31 de marzo de 2025, registra una inversión en el Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia, por \$32,719,494 cifra que equivale a tener una participación de 12.84% y contar con 916.367.03 unidades, sobre el total del Fondo.

Fondo de Capital Privado Ashmore- inversión	Saldo
31 de marzo de 2025	\$ 32.719.494
31 de diciembre de 2024	\$ 32.146.059
Variación	\$ 573.435

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

A 31 de marzo de 2025, el Fondo de Capital Privado generó una utilidad neta por valoración de \$573.435.

Fondo de Capital Privado Ashmore	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingreso por Valoración	\$ 707.889	\$ 1.704.822
Gasto por valoración	134.454	134.454
Neto Valoración	\$ 573.435	\$ 188.404

La valoración del Fondo es reportada por un tercero independiente de acuerdo con lo establecido en el reglamento del Fondo. Las variables de valoración se presentan en el siguiente cuadro:

Tipo	Técnica de Valoración	Información Significativa no Observable	Interrelación entre la información no observable significativa y medición del valor razonable
Consideración Contingente	La valoración de las empresas que hacen parte del Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia FCP-I se realiza a través de las metodologías Flujo de Caja descontados y Avalúo de Activos	La principal Información significativa no observable corresponde a: 1. Los ingresos estimados para el periodo de valoración 2. La estructura de pricing y costos de las compañías 3. El costo promedio ponderado de capital utilizado para descontar los flujos futuros 4. El nivel de gastos administrativos de ventas 5. Las políticas de administración de capital de trabajo utilizadas en la proyección 6. La estructura de balance utilizada en la proyección 7. La política de dividendos de cada una de las compañías La información de los puntos mencionados anteriormente proviene de los planes de negocio que se generan al interior de cada compañía. que a su vez se construyen con base en un desempeño histórico, en unos objetivos de crecimiento específicos de acuerdo con información de mercado y en las estrategias de negocio	El valor de la unidad estimado puede aumentar o disminuir así: 1. Los supuestos de ingresos proyectados se cumplen 2. Si hay un efectivo control de costos y gastos en cada compañía 3. Si se incrementan o disminuyen los requerimientos de capital de trabajo 4. Si la política de dividendos e modificada sustancialmente 5. Si la tasa de descuento usada para descontar los flujos de caja libre aumenta o disminuye

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

9.2 Medición a valor razonable sobre bases no recurrentes:

Al 31 de marzo de 2025, existen activos o pasivos valorados a valor razonable determinados sobre bases no recurrentes.

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

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

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

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

- **Proyección de flujos**

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

- **Determinación de la tasa de descuento**

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

- **Cálculo de la duración.**

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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

	<u>31 de marzo de 2025</u>		<u>31 de diciembre de 2024</u>		<u>Jerarquía</u>
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	<u>Nivel</u>
Activos					
Cartera de crédito y operaciones de leasing financiero, neto	\$ 14.822.486.593	14.631.221.840	13.600.407.497	13.268.343.483	3
Activos financieros de inversión *	12.359.891	12.616.611	13.445.836	13.771.648	3
Total activos financieros	14.834.846.484	14.643.838.451	13.613.853.333	13.282.115.131	
Pasivos					
Certificados de Depósito a Término	12.289.899.859	12.140.933.000	10.552.444.158	10.518.927.007	3
Títulos de inversión en circulación	268.022.870	263.269.267	268.032.959	261.620.230	3
Obligaciones financieras	3.282.514.216	3.038.227.207	3.610.540.085	3.612.330.408	3
Total pasivos	\$ 15.840.436.945	15.442.429.474	14.431.017.202	14.392.877.645	

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

10. Efectivo y equivalentes de efectivo

El siguiente cuadro corresponde a las calificaciones Bancarias, de las entidades financieras donde Findeter posee el saldo del efectivo y sus equivalentes, a 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Banco	Calificación de riesgo	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Banco de Bogotá S.A.	AAA	\$ 525.522	\$ 521.931
Banco Popular S.A.	AAA	1.452.255	1.247.547
Bancolombia S.A.	AAA	10.331.090	10.174.104
Banco GNB Sudameris	AA+	55.672	53.777.634
BBVA Colombia S.A.	AAA	519.125.984	305.119.552
Banco Santander S.A.	AAA	316.327	309.677
Banco Itaú S.A.	AAA	1.699.797	9.511.382
Banco de occidente S.A.	AAA	276.443	418.698
Davivienda S.A.	AAA	6.159.531	5.940.325
Banco Caja Social S.A.	AAA	203.136.505	443.160
Banco AV Villas S.A.	AAA	734.722	100.544.288
Banco Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	512.212	501.750
Corficolombiana	AAA	384.679.306	411.255.600
Banco de la República	Riesgo País	57.413.959	73.643.131
Bancos Moneda extranjera	BBB	956	960
Caja Menor	Sin calificación	33.493	35.100
Interbancarios (1)	AAA	450.832.050	304.810.093
Efectivo Restringido (2)	AAA	632.635	2.940.432
		\$ 1.637.918.459	\$ 1.281.195.364

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

No existe ninguna restricción sobre su disponibilidad, excepto por la pignoración sobre los recursos del Banco de la República por \$57.413.959. Ver Nota 28 numeral 1, Compromisos y contingencias – Contragarantías el detalle de las pignoraciones; no obstante, no existe restricción sobre su uso.

- (1) A 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se clasificaron como equivalentes de efectivo los fondos interbancarios, por \$450.832.050 y \$304.810.093 respectivamente, los cuales tienen vencimiento entre 1 y 30 días según política.

Información a 31 de marzo de 2025

Entidad	Tasa	valor	Fecha de Vencimiento	Calificación	Calificadora
Corficolombiana	8.96%	105.308.385	01/04/2025	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
Citibank Colombia	8.96%	200.348.289	01/04/2025	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia
Banco de Bogotá	8.96%	145.175.376	01/04/2025	AAA	Standard and Poors y Fitch Ratings Colombia

Total \$450.832.050**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 \$304.810.093

- (2) Corresponde a los saldos de efectivo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, registrados en el Contrato de Mandato con el Fondo Nacional de Garantías por \$440.306 y \$2.751.374, y Fondo de Pre- inversión por \$192.329 y \$189.058, respectivamente, para un total de \$632.635 y \$2.940.432

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

11. Activos financieros de inversión y derivados

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

Emisor	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024	Calificación
Banco Corpbanca	5.018.100	-	AAA
Banco de Bogotá	27.313.430	35.533.049	AAA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	29.337.590	27.464.416	AAA
Banco Popular	2.425.569	21.387.701	AAA
Banco Davivienda	23.876.950	44.190.769	AAA
Banco de Occidente	6.332.708	36.341.445	AAA
Corficolombiana S.A.	25.175.165	37.835.878	AAA
Bancolombia S.A.	10.139.835	31.774.281	AAA
Ministerio de Hacienda Y Crédito Público	229.223.969	306.923.964	Riesgo País
CMR Falabella S.A. Cía. Fin. Cial.	1.013.960	1.018.690	AAA
Fondo de Inversión Colectiva Fiduprevisora	20.882.245	20.467.170	AAA
FCP Fondo Inf Col Ashmore I-S1	32.719.494	32.146.059	No registra
Titularizadora Colombia S.A.	12.362.657	13.542.677	AAA
Enertolima S.A. E.S.P.	100	100	No registra
Fondo Nacional de Garantías S. A	43.752.238	43.083.269	AAA
Ecopetrol	100	100	AAA
Itaú CorpBanca Colombia	88.043	6.511.073	AAA
Scotiabank Colpatria	1.733.490	21.763.540	AAA
Banco de La Republica	113.007.136	-	AAA
RCI Colombia S.A.	-	1.552.065	AAA
Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial S.A.	5.068.623	5.068.623	AAA
	589.471.404	686.604.869	

(*) Las contrapartes con las cuales Findeter tiene consituidas las operaciones Forward, son: (Banco BBVA, Banco Colpatria, Banco Itau Corpbanca, Davivienda, Bogota, Occidente, Popular, Bancolombia y Corficolombiana). Y operaciones de futuro con Corredores asociados.

El portafolio de inversiones de Findeter, se clasifica en:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Inversiones Negociables	445.256.826	415.636.743
Inversiones al Vencimiento	12.359.891	13.445.836
Inversiones Disponibles para la venta	114.776.886	114.182.373
Instrumentos derivados	17.077.801	143.339.917
	589.471.404	686.604.869

En la actualidad no existe restriccion 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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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

La cuenta de activos financieros por cartera de créditos en el balance se muestra clasificada por cartera comercial, vivienda y consumo, teniendo en cuenta que esta es la clasificación adoptada por la Superintendencia Financiera en el Catálogo Único de Información Financiera “CUIF”, se presentan los saldos de la cartera de acuerdo con las modalidades en el siguiente detalle de clasificación:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Préstamos ordinarios	\$ 10.840.317.080	\$ 9.548.278.525
Prestamos Crédito Directo	3.891.696.510	3.952.167.728
Cartera vivienda (empleados y exempleados)	122.557.519	122.302.672
Cartera consumo (empleados y exempleados)	9.010.139	8.972.634
Cuentas por cobrar intereses	143.297.391	141.563.324
Subtotal	\$ 15.006.878.639	\$ 13.773.284.883
Deterioro	(184.392.046)	(172.877.387)
Total	\$ 14.822.486.593	\$ 13.600.407.496

Al 31 de marzo de 2024, la compañía AIR-E S.A.S. E.S.P continúa con calificación “CC”, acorde con la definición establecida en Anexo 1 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de la Superfinanciera y los factores de riesgo identificados, con un nivel de provisiones del 11.675% sobre la exposición crediticia, por un valor de \$40.675.118. Ver nota 30.

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Recuperaciones Capital	\$ 1.937.820	\$ 9.447.151
Cargos Capital	(13.077.704)	(86.358.564)
Recuperaciones Intereses	474.047	638.818
Cargos Intereses	(848.822)	(2.603.425)
Neto deterioro cartera	\$ (11.514.659)	\$ (78.876.020)

El deterioro de la cartera reflejado al 31 de marzo obedece principalmente a la variación de la cartera neta, y en consecuencia el aumento de las provisiones.

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

Las cuentas por cobrar a 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 eran, \$349.853.501 y \$328.201.747, para un incremento de \$21.651.754, derivados principalmente de la variación de los intereses de las tasas compensadas de \$19.049.133.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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

	Saldo 31 de diciembre 2023	Cargos	Saldo a 31 de marzo de 2024	Saldo a 31 de diciembre 2024	Recuperaciones	Cargos	Saldo a 31 de marzo de 2025
Otros	\$ 62.919	0	62.919	\$ 62.919	-62.919	0	0
Asistencia técnica	1.598.888	1.082.639	2.681.527	2.784.032	0	1.771.178	4.555.211
	\$ 1.661.807	\$ 1.082.639	\$ 2.744.446	\$ 2.846.952	-\$ 62.919	\$ 1.771.178	\$ 4.555.211
Neto Deterioro			\$ 1.082.639				1.708.259

14. Impuesto a las Ganancias.

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce basado en la mejor estimación de la entidad tanto del impuesto de renta corriente como del impuesto de renta diferido. La tasa tributaria efectiva de Findeter S.A., respecto de operaciones continuas para el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2025 fue de 39.7% (Período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2024, fue de 47.4%).

Como se puede observar en el indicador la variación de un periodo comparado con el mismo periodo del año anterior teniendo en cuenta que la tasa nominal del impuesto a las ganancias incluida la sobretasa no varió, manteniéndose igual para las dos vigencias esto es del 40%, fue del -7.6% situación que se dio particularmente por:

- La variación de tasa frente a la diferencia en cambio no realizada, la cual disminuyó (\$ 216.58) pesos por dólar sobre obligaciones que hacen los USD\$758 millones.
- Para el primer trimestre de 2024, el comportamiento de la tasa efectiva por diferencial de tasas empleadas en la constitución de impuestos diferidos versus la tasa nominal del año gravable anterior fue menor frente al mismo trimestre del año 2023.

Saldo activo por Impuesto Corriente

	A marzo 31 2025
Gasto por impuesto de renta y sobretasa	24.760.425
- Retenciones en la fuente aplicadas del periodo	(73.067.304)
Saldo Activo	48.306.879

Saldo Neto por impuesto Diferido.

Saldo dic 2024	P&G	ORI	Otros movimientos	Saldo A marzo - 2025
224.208.382	(42.070.017)	117.301	-	182.255.666
(78.655.385)	50.655.837	659.948	-	(27.339.600)
145.552.997	8.585.820	777.249	-	154.916.066

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

15. Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de propiedad y equipo:

	31 diciembre de 2024	Adiciones	Depreciación	31 de marzo de 2025
Terrenos (revaluado)	\$ 8.721.075	-	-	\$ 8.721.075
Edificios y construcciones (revaluado)	25.751.362	-	(64.378)	25.686.984
Muebles, enseres y equipo de oficina	171.049	-	(11.986)	159.062
Vehículos	167	-	(71.61051)	95
Equipo informático	373.185	-	(86.326)	286.859
	\$ 35.016.838	-	(162.762)	\$ 34.854.076

	31 diciembre de 2023	Adiciones	Depreciación	31 de marzo de 2024
Terrenos (revaluado)	\$ 8.600.144	-	-	\$ 8.600.144
Edificios y construcciones (revaluado)	23.630.747	-	(79.865)	23.550.882
Muebles, enseres y equipo de oficina	127.106	6.360	(10.287)	123.179
Vehículos	454	-	(72)	382
Equipo informático	359.470	168.450	(73.453)	454.467
	\$ 32.717.921	174.810	(163.677)	\$ 32.729.054

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

A continuación, se presenta el reconocimiento efectuado en los estados financieros de Findeter para la vigencia 2025 con corte al mes de marzo, derivada de la aplicación de NIIF 16:

Movimiento del Activo por derecho de uso	31 de marzo de 2025	31 diciembre de 2024
Activos por derecho de uso	1.932.707	766.708
Ajuste recálculo derechos de Uso en la vigencia	-	2.441.314
Depreciación lineal derecho de uso en la vigencia	(305.164)	(1.275.315)
Saldo Derecho de uso	1.627.543	1.932.707

Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	31 de marzo de 2025	31 diciembre de 2024
Pasivos por arrendamiento a 31 Dic. Anterior	1.990.446	785.572
Ajuste recálculo Pasivo Arrendamientos de la vigencia	-	2.441.314
Pagos de Capital Pasivo en la vigencia	(285.804)	(1.236.440)
Saldo Pasivo por arrendamiento	1.704.642	1.990.446

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

17. Activos intangibles, neto

El siguiente es el movimiento del costo de los activos intangibles, con corte a 31 de marzo de 2025 y 2024:

	31 de diciembre de 2024	Adquisición/ Adiciones	Amortización	31 de marzo de 2025
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 1.846.222	3.584.704	(773.907)	\$ 4.657.019
Activo intangible Neto	\$ 1.846.222	3.584.704	(773.907)	\$ 4.657.019
	31 de diciembre de 2023	Adquisición/ Adiciones	Amortización	31 de marzo de 2024
Programas y aplicaciones informáticas	\$ 3.852.421	259.142	(640.511)	\$ 3.471.052
Activo intangible Neto	\$ 3.852.421	259.142	(640.511)	\$ 3.471.052

18. Otros activos, neto

El siguiente es el detalle de otros activos, con corte a 31 de marzo de 2025 y 2024:

	31 de diciembre de 2024	Adquisición/ Adiciones	Amortización	31 de marzo de 2025
Seguros	\$ 3.355.797	1.164.935	(1.005.782)	\$ 3.514.950
Otros	2.100	-	-	2.100
Otros Activos Neto	\$ 3.357.897	1.164.935	(1.005.782)	\$ 3.517.050
	31 de diciembre de 2023	Adquisición/ Adiciones	Amortización	31 de marzo de 2024
Seguros	\$ 4.201.643	16.051	(1.077.338)	\$ 3.140.356
Otros	2.100	-	-	2.100
Otros Activos Neto	\$ 4.203.743	16.051	(1.077.338)	\$ 3.142.456

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

19. Garantías Financieras

El siguiente es el movimiento de las garantías financieras:

	31 de diciembre de 2024	Recuperaciones	31 de marzo de 2025
Reserva técnica FNG	\$ 3.636.453	(2.422.307)	\$ 1.214.145
Reserva Bonos de Agua	23.812.393	-	23.812.393
	\$ 27.448.846	(2.422.307)	\$ 25.026.539
	31 de diciembre de 2023	Recuperaciones	31 de marzo de 2024
Reserva técnica FNG	\$ 12.882.446	(3.019.560)	\$ 9.862.886
Reserva Bonos de Agua	8.998.046	-	8.998.046
	\$ 21.880.492	(3.019.560)	\$ 18.860.932

El cubrimiento de la estimación técnica del Fondo Nacional de Garantías, sobre los créditos otorgados denominados vivienda de interés social, presentó una disminución de \$2.422.307, de acuerdo con la aplicación del modelo de cálculo de reservas sobre las garantías otorgadas establecidos en Fondo.

20. Provisiones

Al 31 de marzo de 2025 existen 170 procesos en contra de Findeter de los cuales de acuerdo con la instancia y frente a la política de provisiones, 1 proceso se encuentra provisionado que se pueda calificar según NIC 37 como probable.

Al 31 de marzo de 2025, no se registran multas, sanciones e indemnizaciones por pagar.

21. Patrimonio de los accionistas

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

Movimiento del Pasivo por Arrendamiento	31 de marzo de 2025	31 diciembre de 2024
Número de acciones suscritas y pagadas	13.126.201	13.126.201
Capital suscrito y pagado	\$ 1.312.620.100	\$ 1.312.620.100
Dividendos decretados	409	409
	\$ 1.312.620.509	\$ 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 surtirá efectos en el mes de mayo de 2025. Findeter no tiene emitidas acciones preferenciales.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

APLICACIÓN DE EXCEDENTES FINANCIEROS AÑO 2024	
CONCEPTOS	Monto
TOTAL UTILIDAD DEL EJERCICIO	63.836.885
RESERVA LEGAL	(6.383.885)
UTILIDAD DISPONIBLE 2024	57.453.197
Se recomienda a la Asamblea General de Accionistas de:	
1) Capitalización de las Reservas Ocasionales utilizadas en el año 2024.	898.325
2) Capitalización de los Excedentes del 2024	57.453.197
TOTAL DE APLICACIÓN DE EXCEDENTES Y MOVIMIENTO DE RESERVAS	58.351.522

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

22. Otros resultados integrales- ORI

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, \$20.833.218 y \$19.722.147, presentando una variación por \$1.111.071, generada por el efecto de la valorización de las inversiones clasificadas como disponibles para la venta con cambios en el ORI por \$333.823, el efecto de la aplicación de impuesto diferido con cargo al patrimonio por \$777.248.

23. Ingresos de cartera

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, los saldos de ingresos derivados de la cartera de crédito eran \$497.057.916 y \$454.412.085 respectivamente, presentando una disminución de \$42.645.831, generados principalmente por la disminución de 325 puntos básicos de la tasa de interés de cartera, que para marzo de 2024 era del 16.84% y marzo de 2025 es del 13.59%.

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

Al 31 de marzo de 2025 y 2024 el saldo de la valoración de inversiones era \$40.107.700 y \$42.914.078 respectivamente, presentando una disminución en la utilidad neta por valoración de (\$2.806.378), originado por la pérdida por menores ingresos de rendimientos financieros de las cuentas bancarias, instrumentos de deuda e inversiones al vencimiento.

25. Gastos operacionales intereses

25.1 Intereses certificado de depósito a término

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el saldo de los intereses de certificado de depósitos a término era \$294.801.820 y \$297.241.414 respectivamente, los cuales presentan una disminución por valor de \$2.439.594, generados principalmente por la variación de las tasas de interés.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

25-2 Intereses obligaciones financieras

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el saldo de los intereses de las obligaciones financieras era \$38.072.474 y \$37.903.983, sufriendo una variación de \$168.491, generados principalmente en la variación de las tasas, que afectan los créditos BID.

26. Ingresos de asistencia técnica, comisiones y otros servicios

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, ingresos reconocidos por asistencia técnica, comisiones y otros servicios, presentaron una variación de \$1.286.038, pasando de \$11.360.520 a \$12.646.559, el cual se detalla a continuación de acuerdo con el servicio prestado:

Asistencia Técnica (1)	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Desarrollo Territorial-Vivienda	\$ 1.233.066	\$ 1.529.380
Medio Ambiente -Aguas	2.768.462	3.521.498
Infraestructura	5.123.240	4.248.348
Transporte y Movilidad	3.224.496	1.705.064
Otros	-	-
	\$ 12.349.264	\$ 11.004.290

Comisiones y Otros Servicios	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Garantías Bonos de agua	\$ 288.371	\$ 387.055
Comisiones Fondo Nacional de Garantías	556	15.759
Comisiones Disponibilidad	8.368	9.379
Comisión Insfopal	0	176
Consultoría	0	(66.138)
	\$ 297.295	\$ 346.231
	\$ 12.646.559	\$ 11.360.521

- (1) El Aumento de \$1.334.974 en el reconocimiento de los ingresos de asistencia técnica, pasando de (\$11.014.290 en 2024 a \$12.349.264 en 2025), como producto de los mayores ingresos generados en la gerencia de transporte y movilidad.

27. Otros ingresos y otros gastos

Al 31 de marzo de 2025 estos presentan un incremento de \$852.884 frente al año anterior, explicado por la recuperación de reserva técnica del FNG y la amortización del beneficio a empleados de cartera.

Los otros gastos, presentaron un incremento por \$12.903.890, generado principalmente por la variación de los siguientes rubros: gastos de personal por \$7.255.542, Impuestos de industria y comercio (\$626.292) y Gravamen a los Movimientos Financieros por (\$519.981), y el gasto de otros impuestos (IVA, imposable y predial) por \$190.250, así como el aumento de servicios profesionales y asesorías derivados de la ejecución de nuevos proyectos y demás gastos por \$1.426.250. El aumento de mantenimientos y reparaciones \$826.005, contribuciones y afiliaciones \$557.219 por el pago de la contribución a la Superfinanciera, Fondo transformando regiones \$2.551.326, y otros gastos administrativos (gastos de viaje, seguros, arrendamientos, promoción y divulgación) por \$1.243.571

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.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

28. Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias corresponden a:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Pignoración créditos BID (1)	\$ 57.413.959	\$ 73.643.131
Por litigios (pretensiones) (2)	25.176.640	24.073.131
Créditos aprobados y no desembolsados (3)	1.871.350.312	2.026.297.372
Intereses créditos suspendidos (4)	7.161.366	1.537.672
	\$1.961.102.277	\$ 2.125.551.306

(1) Pignoración créditos BID

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

Saldo cuenta CUD 31 de marzo de 2025	Valor a cubrir COP 31 de marzo de 2025	Cubrimiento 120%
\$ 57.413.959	\$ 47.782.570	120%

- (2) Corresponde a las pretensiones de los procesos jurídicos interpuestos en contra de Findeter que a 31 de marzo de 2025 suman 170 procesos, entre los que existen, 59 procesos laborales, 25 procesos civiles y 86 administrativos, cuya evaluación de pérdida es considerada de riesgo medio y bajo, la cual se revela con el valor de las pretensiones indexadas de los demandantes, lo que sustenta realmente la posible contingencia.
- (3) Los compromisos derivados de los créditos aprobados no desembolsados son producto de los contratos con clientes, en tal sentido se determina que los saldos pendientes de crédito no usados, no necesariamente representan futuros requerimientos de caja porque dichos cupos pueden expirar y no ser usados total o parcialmente, pero son reconocidos en las cuentas contingentes como posibles requerimientos de capital.

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

Entidad bancaria	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos Aprobados - Crédito Directo	1.871.350.312	2.026.297.372
	\$1.871.350.312	\$ 2.026.297.372

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

(4) Intereses Suspendidos:

Corresponden a los intereses sobre créditos otorgados a ex funcionarios de la entidad, así como cuatro créditos de primer piso, que no han atendido el servicio de la deuda sobre las obligaciones adquiridas. A 31 de marzo de 2025 existen 18 (15 en 2024) créditos generando estos intereses, de los cuales 10 son en la modalidad de vivienda (9 en 2024), 8 de consumo (6 en 2024).

29. Operaciones con partes relacionadas

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

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

Entre Findeter y sus partes relacionadas se presentan:

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

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Honorarios de Junta Directiva	\$ 192.314	\$ 193.131
Remuneración Personal Clave de la Gerencia	959.313	1.165.064
	\$1.151.627	\$1.358.195

- b) Al 31 de marzo de 2025 y 2024, Findeter registra saldos de la cartera de créditos con el personal clave de Findeter, según se detalla a continuación:

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Cartera de Créditos	\$2.824.056	\$ 4.730.182

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

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Por lo antes mencionado, con corte al 31 de marzo de 2025 y 2024, se detallan las transacciones que registra Findeter en sus estados financieros con las entidades del Grupo Bicentenario S.A.S, identificando su clase:

SALDOS DE OPERACIONES CON ENTIDADES DEL GRUPO A 31 DE MARZO DE 2025											
CONCEPTO	BANCO AGRARIO	FINANCIERA DE DESARROLLO NACIONAL	FONDO NACIONAL DE GARANTIAS	POSITIVA	FINAGRO	FIDUAGRARIA	FNA	PREVISORA SEGUROS	FIDUCIARIA LA PREVISORA	ENTERRITORIO	TOTAL
BANCOS	-	-	440.306	-	-	-	-	-	366.025	-	806.331
INVERSIONES	-	-	173.127.390	-	-	-	-	-	20.882.245	5.068.623	199.078.259
CARTERA	11.333.227	328.382.703	-	-	-	-	-	-	-	-	339.715.930
CUENTAS POR COBRAR	95.289	6.580.153	135	-	-	-	-	-	-	-	6.675.578
SEGUROS X AMORTIZAR	-	-	-	-	-	-	-	1.012.507	-	-	1.012.507
CAPTACIÓN EN CDTs	-	5.000.000	35.000.000	-	158.535.000	3.000.000	58.000.000	35.000.000	-	4.000.000	298.535.000
CUENTAS POR PAGAR	8.497	-	122.627	-	-	15.246	-	-	1.934.121	-	2.080.490
INGRESOS	168.351	8.600.253	5.342.565	-	-	-	-	-	615.370	-	14.726.539
GASTOS	-	-	3.186.937	434.749	-	-	-	-	7.559	-	3.629.245

Saldo al 31 de marzo de 2024							
Concepto	Banco Agrario	Financiera de Desarrollo Nacional	Fondo Nacional del Ahorro	Fondo Nacional de Garantías	Positiva	Fiduciaria La Previsora	Total
Bancos	-	-	-	3.487.120	-	175.725	3.662.845
Inversiones	-	-	-	160.395.023	-	19.928.059	180.323.082
Cartera	14.609.869	215.390.346	-	-	-	-	230.000.215
Cuentas por cobrar	12.641	978.649	-	209.020	-	1.916.153	3.116.463
Cuentas por pagar	-	-	-	251.851	-	504.031	755.882
Ingresos	511.638	11.032.377	-	8.698.954	-	2.373.160	22.616.129
Gastos	-	-	-	3.416.858	413.276	14.521	3.844.655

30. Hechos subsecuentes

Deterioro Crédito Directo - AIR-E S.A.S. E.S.P.

Durante el mes de abril dadas las condiciones de los Créditos Directos otorgados a AIR-E S.A.S. E.S.P., no se han tenido avances significativos en la normalización de la cartera de crédito directo relacionados con los días de mora (150) que el cliente alcanzó con Findeter. Al 1 de abril se modificó la calificación de este cliente en el Modelo de Referencia Comercial cambiándola de “CC” a “Incumplimiento” lo que se refleja en términos de los estados financieros de calificación “C” a “D” este cambio tuvo un impacto en provisiones adicionales de \$140.071 millones, para un total de provisiones del crédito de \$180.746 millones lo que equivale un 51.79% de la exposición con este cliente.

31. Aprobación de Estados Financieros

La información intermedia condensada y las notas que se acompañan fueron aprobados por la Administración el 29 de abril de 2025. Los resultados financieros fueron presentados a la Junta Directiva y el Representante Legal, de acuerdo con el Acta No. 440, de fecha 29 de abril de 2025.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Certificación de los Estados Financieros

14 de mayo de 2025

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

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

Ingrid Catalina Giraldo Cardona
Representante Legal

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