

**INFORME DEL REVISOR FISCAL DE FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER
SOBRE EL FONDO ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS - 30021 EN CUMPLIMIENTO DEL
NUMERAL 3.3.3.7, CAPÍTULO III, TÍTULO I, PARTE I, DE LA CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA (C.E. 029 DE
2014)**

Señores
Asamblea de Accionistas
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter
Bogotá D.C.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Hemos auditado el estado financiero del Fondo Especial Sistema General de Regalías - 30021 (en adelante el Fondo Especial Sistema General de Regalías), administrado por Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter (en adelante Findeter), el cual comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, además de un resumen de las políticas contables significativas y revelaciones explicativas. El estado financiero ha sido preparado por la administración de Findeter como sociedad administradora del Fondo Especial Sistema General de Regalías usando el Régimen Simplificado de Información Financiera y Contable con fines de supervisión establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

2. La administración de Findeter como entidad administradora del Fondo Especial Sistema General de Regalías, es responsable por la preparación y correcta presentación del estado financiero, sus notas y revelaciones de acuerdo con el Régimen Simplificado de Información Financiera y Contable con fines de supervisión establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha responsabilidad también implica mantener una estructura efectiva de control interno relevante para la presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, hacer las estimaciones contables razonables y dar cumplimiento a las leyes y regulaciones que la afectan.

En la preparación del estado financiero, la Administración de Findeter también es responsable de evaluar la capacidad del Fondo Especial Sistema General de Regalías para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la continuidad de la misma y de usar el principio contable de negocio en marcha, salvo que la administración de Findeter tenga la intención de liquidarla o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los responsables del gobierno de Findeter como entidad administradora son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera del Fondo Especial Sistema General de Regalías.

Responsabilidad del revisor fiscal

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre el mencionado estado financiero fundamentada en nuestra auditoría. Obtuvimos la información necesaria para cumplir con nuestras funciones y efectuamos nuestro examen de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia. Las citadas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y llevemos a cabo nuestra auditoría para obtener seguridad razonable en cuanto a si el estado financiero está libre de errores materiales.

Una auditoría incluye desarrollar procedimientos para obtener la evidencia de auditoría que respalda las cifras y las revelaciones en el estado financiero. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros. En el proceso de evaluar estos riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Así mismo, incluye una evaluación de las políticas contables adoptadas y de las estimaciones de importancia efectuadas por la Administración de Findeter como entidad administradora, así como de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, el estado financiero adjunto, auditado por nosotros, y que fue fielmente tomado de los libros de contabilidad, presenta razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo Especial Sistema General de Regalías al 31 de diciembre de 2025, por el año terminado en esa fecha de conformidad con el Régimen Simplificado de Información Financiera y Contable con fines de supervisión establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Otros asuntos

5. El estado financiero al 31 de diciembre de 2024 se incluye para propósitos comparativos únicamente, dichos estados financieros fueron auditados por nosotros y sobre los mismos expresamos una opinión sin salvedades el 19 de febrero de 2026.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

6. Fundamentados en el alcance de nuestra auditoría, no estamos enterados de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de Findeter como entidad administradora:
 - a. La contabilidad del Fondo Especial Sistema General de Regalías se lleva de acuerdo con las normas contables y las disposiciones legales.
 - b. Las operaciones registradas en los registros contables, la correspondencia y los comprobantes de las cuentas del Fondo Especial Sistema General de Regalías, se llevan y se conservan adecuadamente.

Mi evaluación del control interno, efectuada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoría, no puso de manifiesto que Findeter como administrador del Fondo, no haya seguido medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Fondo Especial Sistema General de Regalías o de terceros que estén en su poder.

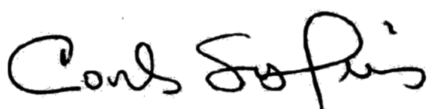

Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T
En representación de:
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2026

30021- CUENTA ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	<u>2.025</u>	<u>2.024</u>
Activo			
Otros activos	5	\$ 280.019	914.977
Total Activo		<u>280.019</u>	<u>914.977</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Cuentas por pagar	6	280.019	914.977
Total Pasivo		<u>280.019</u>	<u>914.977</u>
Patrimonio	7		
Aportes		56.874.471	56.874.471
Resultado ejercicios anteriores		(56.874.471)	(56.874.471)
Total patrimonio		<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 280.019 \$</u>	<u>914.977</u>

Véase las notas que forman parte integral de los estados financieros



Carlos Alberto Saad Llinás
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408-T
(Ver certificación adjunta)



Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 -T

En representación de:
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

**30021- CUENTA ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

1. Entidad Reportante

Nombre del negocio: Cuenta especial sistema general de regalías (en adelante cuenta especial, en todo el documento)

Naturaleza de los recursos administrados: Públicos.

Fecha de suscripción y fecha de designación a Findeter como ejecutor de los proyectos:

1. Estudio para la selección de la alternativa en la construcción del tren regional caribe, entre los departamentos de Bolívar, Atlántico y Magdalena. (Acuerdo No. 089 del 19 de marzo de 2020) (Se encuentra en ejecución)

Fecha de inicio de operaciones: Corresponde a las fechas en las cuales fue designado Findeter como ejecutor de cada uno de los proyectos anteriores.

Partes que intervienen:

La cuenta especial se origina en los acuerdos 007, 011 de 2013, 007, 048 y 065 de 2017, y 089 de 2020, donde los Órganos Colegiados de Administración y Decisión (OCAD), designan a FINDETER como ejecutor de 7 proyectos que provienen del Sistema General de Regalías.

La utilización de cada uno de los proyectos se maneja por centros de costos, los cuales fueron asignados por el (OCAD) a través de un Código único llamado BPIN.

1. Estudio para la selección de la alternativa en la construcción del tren regional caribe, entre los departamentos de Bolívar, Atlántico y Magdalena. (Acuerdo No. 089 del 19 de marzo de 2020). (En ejecución).

Findeter fue nombrado por el Órgano Colegiado de Administración y Decisión OCAD – Caribe, en marzo de 2020 como ejecutores del proyecto los “Estudio para la selección de la alternativa en la construcción del tren regional caribe, entre los departamentos de Bolívar, Atlántico y Magdalena” el cual tiene un valor total de \$ 6.043.089.

Lo anterior basado en el párrafo primero del artículo 23 del Decreto 1949 de 2012, donde se estipula que los proyectos de inversión que provienen de recursos del sistema general de regalías podrán ser viabilizados, aprobados y designados sus ejecutores en una sola sesión por los Órganos Colegiados de Administración y Decisión. Su vencimiento va hasta la finalización de la ejecución de los recursos de la cuenta especial Sistema General de regalías.

Objeto:

- Estudio para la selección de la alternativa en la construcción del tren regional caribe, entre los departamentos de Bolívar, Atlántico y Magdalena.

Rendición de cuentas:

Esta se realiza de forma anual y la última fue el 19 de febrero de 2025.

**30021- CUENTA ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

2. Principales políticas y prácticas contables.

a. Marco técnico normativo

Las normas básicas contables y de preparación de los estados financieros de la cuenta especial, fueron preparados de acuerdo con el régimen simplificado de información financiera y contable con fines de supervisión aplicable a los negocios grupo 3, conforme a lo establecido por la Circular Externa 030 de octubre 27 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información Financiera con fines de supervisión.

b. Bases de medición.

Los estados financieros de la cuenta especial han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c. Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros son presentados en pesos colombianos, que es la moneda funcional de la cuenta especial. Toda la información es presentada “en miles de pesos colombianos” y ha sido redondeada a la unidad más cercana al mil.

d. Juicios y Estimados

La cuenta especial no 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 periodo contable.

e. Presentación de estados financieros

Los estados financieros que se acompañan se presentan teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

i. Estado de situación financiera

Se presenta mostrando las diferentes cuentas de activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez, en caso de venta o su exigibilidad, respectivamente, por considerar que para una entidad financiera esta forma de presentación proporciona una información fiable más relevante. Debido a lo anterior, en el desarrollo de cada una de las notas de activos y pasivos financieros se revela el importe esperado a recuperar o pagar dentro de doce meses y después de doce meses.

3. Políticas contables significativas

a. Efectivo

Registra los recursos de alta liquidez con que cuenta la cuenta especial, como depósitos en bancos.

Revela el saldo de la cuenta bancaria en donde se administran los recursos provenientes de cada uno de los proyectos.

**30021- CUENTA ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Reconocimiento y Medición

El efectivo debe medirse al valor razonable al momento de su reconocimiento inicial.

b. Otros activos

Registra los recursos sin situación de fondos, los cuales fueron asignados por los Órganos Colegiados de Administración y Decisión a Findeter, para que este último sea su ejecutor y realice únicamente el control de los pagos realizados, debido a que la información financiera es manejada directamente por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través del SPGR – Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías, los cuales no requieren para su ejecución desembolsos directos a Findeter por parte de la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. La ejecución de estos es realizada por la Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda. Ente el cual se en carga de realizar el giro directamente a los proveedores, sin tener que desembolsarle a la entidad ejecutora (Findeter).

Reconocimiento y Medición:

Los recursos de otros activos se miden inicial y posteriormente al costo histórico.

c. Cuentas por pagar

Corresponde a las obligaciones adquiridas de las cuales se espera a futuro la salida de un flujo financiero determinable a través de efectivo. Registra los importes pendientes de pago por comisiones y honorarios por servicios y dineros adeudados a proveedores.

Igualmente, registra obligaciones tributarias y contractuales causadas y pendientes de pago por concepto de impuestos, retenciones en la fuente y otras sumas por pagar de características similares.

Reconocimiento y Medición:

Las cuentas por pagar se miden inicial y posteriormente al costo histórico.

d. Patrimonio

Representa los recursos en efectivo aportados por cada uno de los entes públicos, administrados directamente o a través de terceros. los recursos aportados para el desarrollo y operación de la cuenta especial pueden generar rendimientos variables; menos la restitución parcial o total de los aportes o su utilización para pagos a terceros.

Reconocimiento y Medición

Los aportes se registran inicialmente por el valor recibido al momento de la transacción y posteriormente se medirá al costo histórico.

4. Gestión Riesgos Financieros y Operativos.

En la administración de la cuenta especial, aplica las directrices de gobierno corporativo, así como la gestión de riesgos descritos en la Nota 34 de los estados financieros de Findeter al 31 de diciembre de 2025.

**30021- CUENTA ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

5. Otros Activos

El siguiente es un detalle de Otros Activos:

	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Recursos Tren del Caribe (1)	280.019	794.764
Planta de Tratamiento de Agua Arauquita	-	120.213
	280.019	1.332.024

- (1) Registra el saldo disponible correspondiente a los recursos sin situación de fondos asignados por el Órgano Colegiado de Administración y Decisión, los cuales son controlados por Findeter (Ver Nota 3b). La variación presentada entre las dos vigencias obedece a la ejecución de los recursos de los proyectos. No existen restricciones para estos Otros Activos.

6. Cuentas por pagar.

El siguiente es un detalle de las cuentas por pagar:

	2025	2024
Otros acreedores	\$ -	\$ 577.306
Retención de Garantía	-	57.652
Impuestos por pagar (1)	26.630	26.630
Recursos SGR sin situación de fondos (2)	253.389	253.389
	\$ 280.019	\$ 914.977

- (1) Corresponde a las retenciones de impuestos liquidadas en la ejecución de los contratos, que fueron pagadas a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y Secretaría de Hacienda Distrital, por parte de Findeter debiéndose reintegrar a esta última.
- (2) Corresponde al saldo por ejecutar de los recursos sin situación de fondos del Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías que son manejados por Findeter, recursos los cuales corresponden al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

7. Patrimonio.

Corresponde al valor de los aportes recibidos de la cuenta especial, así:

	Acreedores de aportes	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ 56.874.471	(56.874.471)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 56.874.471	(56.874.471)	-	-

**30021- CUENTA ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

		Acreedores de aportes	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Tota patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2024	\$	56.874.471	(55.217.545)	(1.656.926)	-
Resultados de ejercicios anteriores		-	(1.656.926)	1.656.926	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$	56.874.471	(56.874.471)	-	-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente el patrimonio no presenta restricción alguna.

8. Contingencias

No existen contingencias en la cuenta especial al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024.

9. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2025 y el 19 de febrero de 2026, fecha de la aprobación para la publicación de los estados financieros, no existen hechos que impacten los estados financieros que deban ser revelados, o que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de esta durante el tiempo estimado de vigencia.

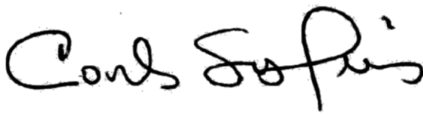
30021- CUENTA ESPECIAL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS

Certificación de los Estados Financieros

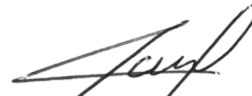
19 de febrero de 2026

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 diciembre de 2025 y 2024, 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.



Carlos Alberto Saad Llinás
Representante Legal



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