

INFORME DEL REVISOR FISCAL DE FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER SOBRE EL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, LA EMPRESA FERREA REGIONAL, EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA Y EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU – 30024 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 los estados financieros del Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca, la Empresa Férrea Regional, el Distrito Capital de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano- IDU - 30024 (en adelante el Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca), administrado por Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter (en adelante Findeter), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y el estado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha, además de un resumen de las políticas contables significativas y revelaciones explicativas. Los estados financieros han sido preparados por la administración de Findeter como sociedad administradora del Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca 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 Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca, es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros, 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 de los estados financieros, la Administración de Findeter también es responsable de evaluar la capacidad del Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca 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 Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca.

Responsabilidad del revisor fiscal

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros 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 los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría incluye desarrollar procedimientos para obtener la evidencia de auditoría que respalda las cifras y las revelaciones en los estados financieros. 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, los estados financieros adjuntos, auditados por nosotros, y que fueron fielmente tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca al 31 de diciembre de 2025, así como, el resultado de sus operaciones, 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. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 se incluyen para propósitos comparativos únicamente, dichos estados financieros fueron auditados por nosotros y sobre los mismos expresamos una opinión sin salvedades el 19 de febrero de 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 Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca 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 Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca, 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 Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca, no haya seguido medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca o de terceros que estén en su poder.



Hilber Alberto Alfonso Castillo

Revisor Fiscal

T.P. 29262 - T

En representación de:

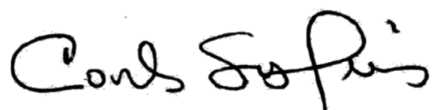
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2026

**30024 - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA,
LA EMPRESA FERREA REGIONAL, EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ Y EL INSTITUTO DE
DESARROLLO URBANO-IDU
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estados de Situación Financiera
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	Notas	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo			
Efectivo	5 \$	3.750.863	3.641.122
Total activo		<u>3.750.863</u>	<u>3.641.122</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Cuentas por pagar	6	2.193.852	2.084.111
Total Pasivo		<u>2.193.852</u>	<u>2.084.111</u>
Patrimonio	7		
Aportes		23.500.000	23.500.000
Resultado ejercicios anteriores		(21.942.989)	(19.292.680)
Resultado del ejercicio		-	(2.650.309)
Total patrimonio		<u>1.557.011</u>	<u>1.557.011</u>
Total pasivo y patrimonio	\$	<u>3.750.863</u>	<u>3.641.122</u>

Véase las notas las adjuntas 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)



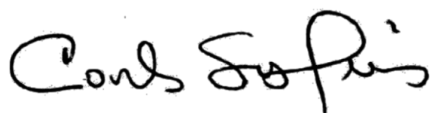
Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 -T

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

**30024 - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA,
LA EMPRESA FERREA REGIONAL, EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA Y EL INSTITUTO DE
DESARROLLO URBANO-IDU
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estados de Resultados Integrales
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	Nota	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos Operacionales	-	-	-
Total Ingresos	\$ -	-	-
Honorarios	\$ -	-	2.650.309
Total gastos operacionales	-	-	2.650.309
Resultado del ejercicio	\$ -	-	(2.650.309)

Véase las notas las adjuntas 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)

**30024 - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, LA EMPRESA FERREA REGIONAL, EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ Y EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
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: Convenio Interadministrativo Departamento de Cundinamarca y la Empresa Férrea Regional No. 048 de 2019, con el otrosí 4 de 2021 se adhirió al convenio el Distrito Capital de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

Naturaleza de los recursos administrados: Públicos.

Fecha de suscripción: El 12 de junio de 2019, plazo de ejecución quince meses a partir de la firma del acta de inicio.

Fecha de inicio de operaciones: 12 de junio de 2019, en la vigencia 2021 con el otrosí 7 se prorrogó su ejecución hasta el 17 de diciembre de 2025, se adhirió al convenio el Distrito Capital de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, adicionalmente se incrementó el valor del convenio, a la fecha del presente informe se están adelantando las acciones necesarias para su liquidación.

Partes que intervienen:

El convenio fue firmado entre el Departamento de Cundinamarca, la Empresa Férrea Regional, el Distrito Capital de Bogotá, el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU y Findeter. El valor del convenio es por \$33.674.129, distribuidos así:

ENTIDAD	APORTE
Departamento de Cundinamarca	10.700.000
Instituto de Desarrollo Urbano - IDU	12.800.000
Findeter - Recursos Prosperity Fund	10.174.129
Empresa Férrea Regional - Recursos en Especie	-
Total Convenio	\$ 33.674.129

Objeto:

Aunar esfuerzos para elaborar los estudios de factibilidad del tren entre Bogotá D.C. y Zipaquirá. Los giros son autorizados por los supervisores de los contratos, suscritos con recursos del Convenio.

Rendición de cuentas:

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

Continuidad de la operación:

A la fecha de este informe se encuentra en ejecución de su objeto social.

2. Principales políticas y prácticas contables

a. Marco técnico normativo

Las normas básicas contables y de preparación de los estados financieros del Convenio Interadministrativo 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

**30024 - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA,
LA EMPRESA FERREA REGIONAL, EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ Y EL INSTITUTO DE
DESARROLLO URBANO-IDU
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)

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 del Convenio Interadministrativo 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 del Convenio. Toda la información es presentada “en miles de pesos colombianos” y ha sido redondeada a la unidad más cercana al mil.

d. Uso de estimados y juicios

El Convenio Interadministrativo 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 cuentas de activos, pasivos y patrimonio, respectivamente de acuerdo con el orden de relevancia de la cuenta.

ii. Estado de resultados integrales

El estado de resultados se presenta discriminado según la naturaleza de los gastos, modelo que es el más usado en las entidades financieras debido a que proporciona información más apropiada y relevante.

3. Políticas contables significativas

a. Efectivo

Registra los recursos de alta liquidez con que cuenta el Convenio, como depósitos en bancos.

Reconocimiento y Medición

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

**30024 - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA,
LA EMPRESA FERREA REGIONAL, EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ Y EL INSTITUTO DE
DESARROLLO URBANO-IDU
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)

b. Cuentas por cobrar

Son derechos de cobro pendientes de recuperar o recaudar y otros montos de terceros generados en desarrollo del objeto del proyecto administrado. Registra los importes pendientes tales como intereses, comisiones y honorarios por servicios prestados, anticipos de contratos y proveedores, pagos por cuenta de terceros y demás sumas por cobrar devengadas por cualquier otro concepto.

Reconocimiento y Medición:

Las cuentas por cobrar se miden al costo.

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, equivalente al 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 medirán inicialmente por el valor de la contraprestación recibida o reconocida en el período y posteriormente al costo.

d. Patrimonio

Representa los recursos en efectivo aportados por el ente público, administrados directamente o a través de terceros. los recursos aportados para el desarrollo y operación del Contrato interadministrativo 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.

Para el reconocimiento de las ganancias o pérdidas del ejercicio en el patrimonio del Convenio Interadministrativo, el valor corresponderá a la diferencia resultante entre los ingresos y gastos.

e. Gastos

Representan los decrementos en los beneficios económicos producidos a lo largo del período contable, bien en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o aumento de los pasivos o una combinación de ambos, que dan como resultado una disminución del patrimonio durante el período de reporte y no están asociados con los pagos y/o restituciones realizadas a

**30024 - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA,
LA EMPRESA FERREA REGIONAL, EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ Y EL INSTITUTO DE
DESARROLLO URBANO-IDU
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)

los cooperantes, beneficiarios del Fondo.

Reconocimiento y Medición:

La medición de los gastos de actividades ordinarias se realizará por la contraprestación entregada o por entregar. Los gastos son reconocidos cuando existe la probabilidad de que los beneficios económicos asociados salgan del Fondo y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

4. Gestión Riesgos Financieros y Operativos

Findeter, en la administración del Convenio, 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.

5. Efectivo

El siguiente es un detalle del efectivo:

	2025	2024
Cuenta Ahorro		
Bancolombia S.A. Depto. C/marca	1.213.787	1.164.513
Bancolombia S.A. IDU	2.537.076	2.476.609
\$	3.750.863	3.641.122

No existen restricciones sobre el efectivo, ni partidas conciliatorias.

6. Cuentas por pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	2025	2024
Cuentas por pagar (1)	2.193.852	2.084.111

(1) Corresponde a rendimientos financieros generados por la cuenta bancaria de los recursos del Departamento de Cundinamarca por \$958.242 y por la cuenta bancaria de los recursos del IDU por \$1.235.610, los cuales se deberán reintegrar a cada uno de los aportantes de los recursos a la terminación y liquidación del convenio.

7. Patrimonio

Corresponde al valor de los aportes recibidos y resultados del ejercicio del Convenio así:

**30024 - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA,
LA EMPRESA FERREA REGIONAL, EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ Y EL INSTITUTO DE
DESARROLLO URBANO-IDU
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	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ 23.500.000	(19.292.680)	(2.650.309)	1.557.011
Resultado de ejercicios anteriores	-	(2.650.309)	2.650.309	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 23.500.000	(21.942.989)	-	1.557.011

	Acreedores de aportes	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 23.500.000	(3.074.268)	(16.218.412)	4.207.320
Resultado de ejercicios anteriores	-	(16.218.412)	16.218.412	-
Resultado del ejercicio	-	-	(2.650.309)	(2.650.309)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 23.500.000	(19.292.680)	(2.650.309)	1.557.011

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

8. Gastos operacionales

Corresponden a los importes efectuados por concepto de consultoría, de acuerdo con lo consagrado en el convenio interadministrativo.

	2025	2024
Honorarios	-	2.640.848
Financieros	-	9.461
	\$ -	\$ 2.650.309

Corresponde a los pagos de lo contratado por la ejecución del convenio de acuerdo con el objeto del convenio y gastos financieros por el manejo de las cuentas bancarias.

9. Contingencias

No existen contingencias en el convenio interadministrativo al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024.

10. 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.

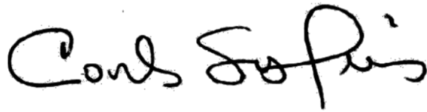
30024 - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, LA EMPRESA FERREA REGIONAL, EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA Y EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-IDU

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 y los estados de resultados integrales 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 de registros contables.



Carlos Alberto Saad Llinás
Representante Legal



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