

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2023 – 31/12/2023)

Emisión Bonos Subordinados Findeter S.A.

Clase de Título:	Bonos Subordinados Findeter S.A.
Emisor:	Findeter S.A.
Monto de la Emisión:	Hasta Cuatrocientos Mil Millones de Pesos Mcte. (\$400.000.000.000). La colocación de los Bonos Subordinados se podrá efectuar en una o varias series y sub-series que conformen uno o varios Lotes hasta por el Monto Total de la Emisión.
Valor Nominal:	Es de un millón de Pesos (\$1.000.000)
Series:	Tres (3) Series: A, B y C.
Cantidad:	El Emisor podrá emitir hasta cuatrocientos mil (400.000) Bonos Subordinados.
Plazo de Vencimiento:	Todas las Series cuentan con plazos de redención entre 5 y 10 años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
Inversión Mínima:	Es de Diez Millones de Pesos (\$10.000.000) Mcte. No podrán realizarse operaciones, en el mercado primario y mercado secundario, por debajo de este límite.
Rendimiento:	Serie A: IPC+Margen % EA Serie B: IBR+Margen% N.M.V Serie C: Tasa Fija EA
Periodicidad Pago de Intereses:	Serie A y C Trimestre Vencido Serie B Mes Vencido
Pago de Capital:	Al Vencimiento
Calificación Inicial:	Calificación AA+(col) por Fitch Ratings Colombia S.A
Administrador:	Deceval

Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Subordinados Findeter S.A.

I. Entidad Emisora:

La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER, entidad financiera del Estado colombiano organizada como un establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, se constituyó mediante Escritura Pública No. 1570 de mayo 14 de 1990 de la Notaría 32 del Círculo Notarial de Bogotá D.C, según autorización otorgada por la Ley 57 de 1989 y mediante Resolución No. 3354 del 17 de septiembre de 1990 y Resolución No. 3140 de 1993, emitida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, se le autorizó su funcionamiento. En virtud del Decreto 4167 del 3 de noviembre de 2011 se transformó en una sociedad de Economía Mixta. La última reforma a los Estatutos de FINDETER fue aprobada mediante Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas número 053 de

fecha 13 de julio de 2016, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1311 de fecha 21 de julio de 2016. En virtud de la reforma en mención, se modificó el artículo 43 (Representación Legal) de los estatutos sociales. FINDETER es un banco de desarrollo de redescuento, creado por el Gobierno Nacional, para financiar las iniciativas de inversión que contribuyan al desarrollo de las comunidades y promuevan el progreso del país. El objeto social de FINDETER es la promoción del desarrollo regional y urbano, mediante la financiación y asesoría en lo referente a diseño, ejecución y administración de proyectos o programas de inversión; igualmente la ejecución de aquellas actividades que por disposición legal le sean asignadas o las que el Gobierno Nacional le atribuya, tales como:

1. Construcción, ampliación y reposición de infraestructura correspondiente al sector de agua potable y saneamiento básico.
2. Construcción, pavimentación, mantenimiento y remodelación de vías urbanas y rurales, soluciones de tráfico, semaforización.
3. Construcción, pavimentación y conservación de carreteras nacionales, departamentales, municipales, veredales, caminos vecinales, puentes y puertos marítimos y fluviales.
4. Construcción, dotación y mantenimiento de la planta física de los planteles educativos de preescolar, básica primaria, básica secundaria y media vocacional.
5. Construcción y dotación y mantenimiento de la planta física e instalaciones deportivas de Instituciones de Educación Superior.
6. Construcción, dotación y mantenimiento de centrales de transporte de carga o pasajeros, terminales de transporte terrestres, aéreos, fluviales, marítimos o férreos.
7. Construcción, remodelación, dotación y mantenimiento de la planta física de la red hospitalaria, puestos y centros de salud, centros de atención al menor y al adulto mayor.
8. Construcción, remodelación y dotación de centros de acopio, plazas de mercado, plazas de ferias y centros de comercialización.
9. Recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.
10. Construcción y remodelación de campos e instalaciones deportivas y parques.
11. Construcción, remodelación y dotación de mataderos o frigoríficos regionales.
12. Ampliación de redes de telefonía urbana y rural.
13. Adquisición o reposición de equipos de producción, emisión y transmisión que se requieran para la prestación del servicio público de televisión, así como las obras de infraestructura e instalaciones necesarias para su funcionamiento.

14. Asistencia técnica a las entidades beneficiarias de financiación requerida para adelantar adecuadamente las actividades anteriormente mencionadas.
15. Financiación de contrapartidas para programas y proyectos relativos a las actividades de que tratan los numerales precedentes, que hayan sido financiados conjuntamente por otras entidades públicas o privadas.
16. Adquisición de equipos y realización de operaciones de mantenimiento, relacionadas con las actividades enumeradas en este artículo.
17. Financiamiento del plan sectorial de turismo.
18. Adquisición y mantenimiento de maquinaria y equipo.
19. Diseño, construcción, mantenimiento y dotación de proyectos destinados a prevenir, mitigar o compensar impactos ambientales asociados a todo tipo de actividad económica.
20. Apoyo al saneamiento fiscal de entidades nacionales, territoriales y sus descentralizadas.
21. Financiamiento de inversiones en cadenas productivas relacionadas con la producción de materiales de construcción, industrias asociadas al transporte e industria editorial.
22. Otros rubros que sean calificados por la Junta Directiva de FINDETER como parte o complemento de las actividades señaladas en el presente artículo.

II. Datos Relevantes

Calificación: Fitch Ratings - Bogota - 03 Oct 2023: Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de largo y corto plazo de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. (Findeter) en 'AAA(col)' y 'F1+(col)', respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable.

III. Entorno Económico

Tras siete meses del fin del ciclo alcista en tasas de interés más prolongado de la región, el Banco de la República (BR) ejecutó un recorte de 25pb a 13.0% y se convirtió en el penúltimo banco central de Latinoamérica en flexibilizar su postura monetaria. La decisión resultó en medio de un progreso desinflacionario lento (-30% frente al máximo registrado para los últimos 24 años de 13.34%) y un cierre de inflación de un dígito (9.28%) por primera vez en 18 meses (vs. 11.77% de inflación promedio en 2023). Simultáneamente, la mejora en las expectativas de inflación (-78bp a 5.61% a 12 meses durante el semestre), unas condiciones financieras globales más holgadas, el ajuste del déficit de cuenta corriente al nivel más bajo desde 2010 (1.6% del PIB) y la desaceleración mayor a la esperada del crecimiento de -0.3% y/y en 3Q23, se posicionaron como argumentos para el inicio del ciclo bajista de tasas de interés. En este contexto, la ausencia de progreso en la agenda reformista de la administración actual y la victoria contundente de la oposición en las elecciones regionales de octubre, el ruido político se disipó y permitió que la curva de TES tasa fija y UVR tuvieran descensos promedios de -46pb y -39pb. Igualmente, el peso

colombiano se fortaleció -7.2% durante el semestre y 25.9% en el año corrido, con lo cual se posicionó como la moneda más revaluada del mundo emergente durante 2023. Cabe notar que, en materia de liquidez, el Ministerio de Hacienda culminó el año con COP9bn en la cuenta del Emisor, una cifra notablemente inferior a la estipulada en el MFMP (COP27bn) y al máximo histórico de COP52bn registrado en agosto en medio de la ley de garantías. Así el BR inició el proceso de reducción de hoja de balance en octubre con ventas de TES por COP 6.7bn y redujo su participación de mercado hasta 9.4% del outstanding. Por su parte, el contexto externo también favoreció la valorización de activos locales. Precisamente, la Fed luego de un ajuste de +25pb en su tasa de interés al rango 5.25%- 5.5% en septiembre, tras una desinflación más acelerada en Estados Unidos, la Fed descartó ajustes adicionales e indicó un espacio de -75pb de recortes a 4.6% en 2024. Lo anterior llevó a un cierre de la nota del Tesoro en 3.84% una figura estable frente al cierre de 2022 y 114pb por debajo del máximo de 16 años registrado en octubre.

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de activos de Findeter S.A. asciende a \$ 14,783,936,112 miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de pasivos de Findeter S.A. asciende a \$ 13,222,256,240 miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total del patrimonio de Findeter S.A. asciende a \$1,561,679,872 miles de pesos colombianos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de la utilidad de Findeter S.A. asciende a \$ 165,937,078 miles de pesos colombianos.

V. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por Findeter S.A., considera que las cifras financieras presentadas a corte de diciembre de 2023 y la evolución de sus resultados semestrales, demuestran la solidez y respaldo necesario por parte del Emisor para continuar con el desarrollo y ejecución de su objeto social.

En la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Ordinarios.

Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Fitch Ratings Colombia.
- Findeter

NOTA: Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

- <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.fitchratings.com.co/>
- <http://www.findeter.gov.co/>

Oscar Lara Ortiz

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Subordinados Findeter S.A.