



**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos  
(01/07/2017 – 31/12/2017)**

**Emisión Bonos Subordinados Findeter S.A.**

**Diciembre de 2017**

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 Colocación - Emisión**

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



## 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.

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



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,

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



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.<sup>1</sup>

### Datos Relevantes

**Calificación:** El día 6 de Junio de 2017, Fitch Ratings asignó calificación nacional esperada de largo plazo 'AA+(col)' a la emisión de bonos subordinados de hasta COP400 mil millones de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. (Findeter). Se contempla que los bonos serán emitidos en tres series, a tasa variable y fija, cuyos cupones no se han definido, con vencimiento entre 5 y 10 años después de su emisión.<sup>2</sup>

### Entorno Económico

**Economía:** En el tercer trimestre el crecimiento económico se ubicó en 2%, superior al observado en los cuatro trimestres anteriores. En este sentido, el año 2017 cerraría con un crecimiento entre el 1.6% y 1.8%, con la expectativa de que en el cuarto trimestre se presente un crecimiento cercano al 2.4%.

En términos de contribución al PIB, en los tres primeros trimestres del año los sectores que presentaron un mejor desempeño son el agropecuario, con un crecimiento de 6.4%, seguido de los sectores financiero y de servicios sociales (explicado por el mayor gasto público), con crecimientos de 3.8% y 3.0% respectivamente. Al revisar el PIB por el lado de la demanda, principalmente estuvo jalonado por el consumo final (crecimiento de 2% en los tres primeros trimestres), explicado en mayor medida al consumo final del gobierno (crecimiento de 3.4%), mientras el de los hogares se ubicó en 1.6%.

La expectativa es que para el próximo año el crecimiento repunte y se ubique en niveles de 2.6%, impulsado por el repunte de las exportaciones, dados los mejores precios de las materias primas, y se reactive el consumo privado al contar con menores tasas de interés.

**Inflación:** En el caso de la inflación, en lo corrido del año se realizó un importante corrección al rango meta luego de la disipación de las distorsiones de oferta (fenómeno del niño y paro camionero). La inflación anual ascendió en noviembre al 4.12%, mientras inflación en lo corrido del año (hasta noviembre) se ubicó en 3.69%. El

<sup>1</sup> Tomado del Prospecto de Emisión

<sup>2</sup> Tomado del Informe de la calificadora de fecha 6 de Junio de 2017.

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



mayor ajuste está explicado principalmente por la significativa caída del rubro de alimentos, siendo el caso de los alimentos perecederos que alcanzó a tener caídas en inflación del 17%. Por otra parte, la inflación básica aún se ubica en niveles mayores al 4%, no siendo tan marcada la caída respecto a la inflación total. En suma, el 2017 cerraría con una inflación cercana al techo del rango meta del Banco de la República (4%).

**Tasa de Cambio:** La tasa de cambio presentó cierta estabilidad conforme el precio del petróleo se mantuvo en niveles entre 55 y 60 dólares y cerró el año en niveles cercanos a los \$2.983. En el corto plazo no se prevén fuertes fluctuaciones conforme se mantienen los acuerdos de la OPEP y Estados Unidos no presentaría un repunte en su producción.

**Política Monetaria:** En el caso de la política monetaria, la Junta del Banco de la República mantuvo inalterada la tasa de política monetaria en 4.75%, con lo cual se distanció de las decisiones pasadas. La decisión estuvo motivada ante el dato de inflación de noviembre (0.18%), que se ubicó en niveles altos respecto a las proyecciones del Banrep. Igualmente, señaló que aún existen importantes riesgos externos, dada la normalización de la política monetaria en los

países desarrollados y el alto déficit de cuenta corriente del país.

Por último, es importante mencionar la decisión de S&P de reducir el grado de calificación, motivada por el bajo crecimiento económico y la debilidad de las cuentas fiscales. Ante esta noticia el mercado no reaccionó de forma significativa, pues no se presentaron fuertes ajustes. No obstante, los riesgos de futuras reducciones en las calificaciones son latentes, pues si bien para los años 2017 y 2018 se cumpliría con el déficit fiscal establecido en la Regla Fiscal, de cara a los próximos años hay gran incertidumbre pues se tendría que dar un importante ajuste en términos de ingresos y gastos.

### Situación Financiera

**Activo:** Al finalizar el segundo semestre de 2017 el total de activos de Findeter S.A. asciende a \$9.435.987 miles de pesos.

**Pasivo:** Al finalizar el segundo semestre de 2017 el total de pasivos de Findeter S.A. asciende a \$8.351.967 miles de pesos.

**Patrimonio:** Al finalizar el segundo semestre de 2017 el total del patrimonio de Findeter S.A. asciende a \$1.084.020 miles de pesos.

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



**Utilidad:** Al finalizar el segundo semestre de 2017 el total de la utilidad de Findeter S.A. asciende a \$52.146 miles de pesos.<sup>3</sup>

### Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Subordinados emitidos por Findeter S.A., considera que las cifras financieras presentadas a corte Diciembre de 2017 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 Subordinados.

### Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Findeter S.A.

- Fitch Ratings

**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/>

<sup>3</sup>Tomado de la página web del Emisor.

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*