

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2023 – 30/06/2023)

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: El día 28 de marzo de 2023, BRC Ratings BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó las calificaciones de AAA y de BRC 1+ de la Financiera de Desarrollo Territorial S. A. (en adelante, Findeter). BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó la calificación de deuda de largo plazo de AAA de los Bonos Sostenibles Findeter por \$400,000 millones de pesos colombianos (COP), emitidos en junio de 2019.

III. Entorno Económico

El primer semestre del año 2023 se caracterizó como un período de desinflación global. En particular para Colombia la tendencia desinflacionaria apenas inició en marzo luego de un máximo de dos décadas de 13.34% y marcó un cierre en 12.25% aun el nivel más alto en Latinoamérica (6.9%). En medio de una corrección marginal en la inflación total, la tendencia al alza en métricas de inflación básica persistió (11.7% y 10.6% para la inflación sin alimentos y núcleo), lo que llevó a que el Banco de la República aumentara dos veces en 25pb la tasa de intervención al nivel terminal de 13.25%. Con el fin del ciclo alcista más prolongado de la región (+1150pb desde Sep-21) y una mejora en el balance macroeconómico con moderación en expectativas de inflación (6.4% a 12 meses) y con una ralentización de la actividad económica (con un crecimiento de 3.0% en 1Q23 y una caída de -0.8% en el PIB de abril el semestre culminó con el inicio del debate sobre la posibilidad de recortes en 4Q23).

Durante el semestre el gobierno presentó una caída de favorabilidad a 33%, modificó a la mitad del gabinete y el Ministro de Hacienda Ocampo fue reemplazado por Bonilla un economista más heterodoxo. La pérdida de capital político aumentó la posibilidad de dilución e incluso de no aprobación de las reformas presentadas en la primera legislatura y los anuncios de mayor déficit fiscal del MFMP pasaron a segundo plano (4.3% y 4.5% del PIB para 2023 y 2024). Así las cosas, el castigo político sobre activos locales se redujo y la curva de TES tasa fija presentó un descenso promedio de -276pb al tiempo que la tasa de cambio registró una revaluación de 14.7%, la mayor del mundo emergente, donde parte de la valorización fue sustentada por el retorno de la demanda por TES de las AFPs, agentes que registraron compras por COP 19.5 bn (vs. ventas de COP3.3bn por parte del offshore).

En el contexto externo, la Fed moderó a +25pb el ritmo de ajustes de tasa de interés y llegó al rango 5.0%-5.25% anunciando dos incrementos adicionales en 2023 debido a la persistencia en la inflación núcleo. En consecuencia, la nota del Tesoro cerró en 3.83% (vs.3.30% en medio del episodio de aversión al riesgo por la quiebra de tres bancos regionales en US en marzo).

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de activos de Findeter S.A. asciende a \$ 13.000.019.617 millones de pesos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de pasivos de Findeter S.A. asciende a \$ 11.518.566.666 millones de pesos.

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total del patrimonio de Findeter S.A. asciende a \$1.481.452.951 millones de pesos.

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de la utilidad de Findeter S.A. asciende a \$ 90.512.525 millones de pesos.

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 junio 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.
- BRC Ratings
- 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.brc.com.co/>
- <http://www.findeter.gov.co/>