



Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2021 – 31/12/2021)

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 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.¹

Datos Relevantes

Calificación: El día 09 de julio de 2021, El Comité Técnico de FITCH RATING New York rebajo la calificación internacional de Emisor de Findeter de BBB- a BB+, cambiando la perspectiva de negativa a estable.²

Entorno Económico

Contexto Económico

El 2S21 se caracterizó por ser el semestre de la moderación del estímulo monetario en la región en medio de factores de incertidumbre política y presiones inflacionarias. En este contexto los bancos centrales de Brasil, Chile y México subieron la tasa de intervención hacia terreno contraccionista. Igualmente, en respuesta a la inflación detonada por los cuellos de botella en las cadenas de suministro y la crisis energética las economías desarrolladas como Inglaterra y Noruega también incrementaron tasas de interés, incluso la Fed inició y aceleró el

programa de Tapering llevando a la nota del Tesoro a un cierre de 1.51% (+60pb en el YTD). Por su parte el Banco de la Republica fue el último banco central de Latinoamérica en subir tasas de interés en Septiembre (+25pb), Octubre (+50pb) y Diciembre (+50pb) hacia 3.0% un nivel aun expansionista. En ninguna decisión se presentó unanimidad frente a la magnitud del incremento, con un grupo de codirectores inclinado a acelerar el ritmo de normalización. Precisamente, en diciembre se abrió la puerta para un incremento sin precedentes de +75pb en 1Q22 para contener las expectativas de inflación que estarán afectadas por el incremento histórico de 10.07% en el salario mínimo y por la indexación a la inflación causada en 2021 (5.62% y/y la más alta desde 2016 vs. 1.61% en 2020). En materia fiscal luego de la perdida de grado de inversión, el Congreso aprobó la ley de inversión social, las perspectivas de crecimiento y déficit fiscal mejoraron (a 10% y 7.6% del PIB respectivamente) por cuenta de una reactivación económica más acelerada impulsada por la vacunación completa y parcial del 56% y el 19% de la población. No obstante, el CDS culminó cerca del nivel de Brasil (BB-) anticipando un desenlace electoral desfavorable. Así, pese a que el gobierno monetizó una cifra récord de

¹ Tomado del Prospecto de Emisión

² Tomado del Informe de la calificadora de fecha 09 de julio de 2021.

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.



USD12,270 M (a Nov-21) y el precio del petróleo aumento 53% en el YTD el peso colombiano se devaluó 19% a 4,080, posicionándose como la tercera moneda más devaluada en la región de cara al inicio del cuarto pico de la pandemia

Situación Financiera

Activo: Al finalizar el cuarto trimestre de 2021 el total de activos de Findeter S.A. asciende a \$11.416.650.645 miles de pesos.

Pasivo: Al finalizar el cuarto trimestre de 2021 el total de pasivos de Findeter S.A. asciende a \$10.113.734.016 miles de pesos.

Patrimonio: Al finalizar el cuarto trimestre de 2021 el total del patrimonio de Findeter S.A. asciende a \$1.302.916.629 miles de pesos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total de la utilidad de Findeter S.A. asciende a \$77.178.879 miles de pesos.³

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 2021 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/>

³ <https://www.superfinanciera.gov.co/publicacion/80102>

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.