



Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2021 – 30/06/2021)

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 27 de octubre de 2020, El Comité Técnico de FITCH RATING New York afirmó las calificaciones nacionales de deuda de largo plazo de 'AAA (col)' y deuda de corto plazo de 'F1+ (col)' a Financiera de Desarrollo Territorial S.A. (en adelante Findeter).²

Entorno Económico

Contexto Económico

En el primer semestre de 2021 Colombia enfrentó dos nuevos picos de contagio y registró 2.6 M de casos nuevos de covid-19 (61% de los casos totales). Sin embargo, culminó 1S21 con 14% de la población totalmente vacunada y 9.1% con vacunación parcial (vs. 11% y 13% en el promedio global). Así en materia epidemiológica dentro de la región Colombia figuró como el peor país para vivir en pos-pandemia después de Argentina. Si bien al ritmo de vacunación actual (320K dosis al día) Colombia alcanzaría la inmunidad de rebaño

en Nov-21, los indicadores de alta frecuencia para 2Q21 y el resultado del PIB de 1Q21 (1.1% y/y) sugieren un sesgo alcista a nuestra estimación de PIB en 2021 (6.5%E). En materia de inflación IAM ajustó al alza su proyección en 1pp a 3.5% teniendo en cuenta factores como: 1) incremento de 45% en el barril de petróleo Brent a niveles no vistos desde 2018 (USD77), 2) los cuellos de botella enfrentados por cadenas de suministro a nivel global en medio de una reapertura adelantada y 3) el choque de oferta de alimentos a nivel local por cuenta de los bloqueos viales en May-21. Si bien las perspectivas de crecimiento e inflación (3.63% a Jun-21, +225pb en el YTD) han sido revisadas consecutivamente al alza por el mercado, la recuperación aún no se refleja en el mercado laboral. Precisamente a May-21 aún faltan por recuperarse 1.7 millones de puestos de trabajo para retornar a niveles pre-pandemia (vs. 1.3 M en Dic-20). En ausencia de presiones inflacionarias de demanda interna, la inflación básica retornó al rango meta (2.3% en Jun-21) y las expectativas de inflación permanecen ancladas al rango meta (a diferencia de otros países de la región). En el frente fiscal, el estallido social detonó el derrumbe de la reforma tributaria y la pérdida de grado de inversión por parte de S&P (Mayo 19) y Fitch Ratings (Julio 1). Todo lo anterior impulsó una devaluación de 9.7% del peso Colombiano (la mayor del mundo emergente después de la lira turca y peso argentino) y anticipó la normalización de política monetaria en 4Q21.

¹ Tomado del Prospecto de Emisión

² Tomado del Informe de la calificadoradora de fecha 27 de octubre de 2020.

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.



Situación Financiera

Activo: Al finalizar el segundo trimestre de 2021 el total de activos de Findeter S.A. asciende a \$11.647.198.912 miles de pesos.

Pasivo: Al finalizar el segundo trimestre de 2021 el total de pasivos de Findeter S.A. asciende a \$10.406.841.648 miles de pesos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo trimestre de 2021 el total del patrimonio de Findeter S.A. asciende a \$1.240.357.264 miles de pesos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total de la utilidad de Findeter S.A. asciende a \$21.340.239 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 junio 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.