

Títulos de Contenido Crediticio TER IPC R-1

Universalidad TER IPC R-1

Informe de Preventa

Índice

Resumen de la Transacción1
 Factores Clave de las Calificaciones1
 Sensibilidad de las Calificaciones2
 Criterios Aplicados, Simulación y Suficiencia de la Información.....2
 Estructura Financiera y Legal de la Transacción3
 Análisis del Colateral6
 Características de la Emisión8
 Riesgo de Contraparte.....10
 Análisis de Desempeño10
 Apéndice A.....12

Estructura de Capital

Serie	Monto Máximo (COP millones)	Plazo Máximo	Sobrecolateral (%)	Calificación	Perspectiva
TER IPC A	204.672	12 años	12,5	AAA(col)	Estable
TER IPC B	29.238	15 años	0	BBB+(col)	Estable
Total de Emisión	233.911				
Saldo de Cartera	233.911				

El monto estimado en pesos se calculó de acuerdo con la estructura de capital presentada. Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta para comprar, vender o adquirir algún título valor.

Para la revisión de las presentes calificaciones, Fitch consideró un portafolio preliminar otorgado por Findeter con corte al 30 de abril de 2016 y la versión del prospecto de la emisión con fecha del 19 de abril de 2016. Sin embargo, Fitch seguirá muy de cerca el proceso de colocación de la emisión con el fin de identificar si las características del portafolio definitivo presentan variaciones sustanciales que puedan afectar las presentes calificaciones.

Resumen de la Transacción

La presente revisión obedece a la recepción de un nuevo portafolio con corte al 30 de abril de 2016, con características similares a las del considerado en la asignación de la calificación el 22 de abril de 2016. El monto total del portafolio actualizado disminuyó, al pasar de COP341.827 millones a COP233.911 millones. Debido a este cambio, se redujo el monto total de la emisión, el cual que varió en la misma proporción, para mantener la estructura de capital analizada inicialmente. Fitch Ratings considera que los cambios mencionados y las características del portafolio subyacente no representan una modificación en la calidad crediticia de la emisión y son acordes con el riesgo de las categorías de calificación afirmadas. Las calificaciones están sujetas a la estructura, tasa de interés de los títulos, portafolio subyacente y documentación definitiva al cierre de la operación. Las calificaciones afirmadas están basadas en la calidad de la cartera titularizada, los mecanismos de mejora crediticia y cobertura, la capacidad operativa y de gestión de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. (Findeter), así como la estructura legal y financiera de la transacción. La calificación de las series comprende el pago oportuno de interés y capital programado (*timely*).

Factores Clave de las Calificaciones

Mecanismos de Apoyo Crediticio: Los diferentes mecanismos de apoyo crediticio, representados principalmente por un sobrecolateral del 12,5% provisto por la subordinación de la serie B, brindan una fortaleza importante y sustentan el perfil financiero de la serie privilegiada. Los niveles de sobrecolateral reflejan los supuestos más altos de estrés en los términos y condiciones de la transacción. El análisis de sobrecolateral incluyó el mecanismo de suspensión de pago de intereses para la serie B, el cual redirige los fondos disponibles hacia las notas senior. De activarse una de las causales de suspensión de pagos, el interés de la serie B no podría pagarse durante algún tiempo, por lo que las calificaciones abordan el pago de intereses al vencimiento para las notas subordinadas.

Características de la Cartera: El activo subyacente de la presente emisión está representado en créditos de redescuento otorgados por Findeter, bajo diferentes modalidades, a instituciones financieras en Colombia. Los créditos seleccionados para respaldar la emisión presentan características satisfactorias en términos de calificación de riesgo, tasa, plazo y concentración por sector, institución financiera y grupo financiero.

Analistas

Nicolás Torres
 +571-484-6770 ext. 1720
nicolas.torres@fitchratings.com

María Paula Moreno
 +571-484-6770 ext. 1210
maria.moreno@fitchratings.com

Estructura de la Transacción: La prelación de pagos genera una fortaleza importante en la estructura al limitar el reparto de flujos de efectivo a la serie subordinada por el incumplimiento de más del 10% del portafolio o una baja de dos o más escalones en la calificación nacional de largo plazo de al menos tres bancos intermediarios. Asimismo, esta incorpora un mecanismo de mitigación del riesgo de prepago al que estarían expuestos los inversionistas, con el cual la transacción adquiere la posibilidad de incorporar créditos nuevos permitiendo una amortización objetivo de los títulos equivalente a un prepago del 8% en escenarios esperados. Además, la transacción incluye un mecanismo de ajuste de balance que busca realizar prepagos al título A de manera que la cartera vigente sea igual al saldo conjunto de los títulos A y B.

Capacidad Operativa y Administrativa de Administrador de Cartera: Fitch reconoce la experiencia amplia de Findeter en el manejo de créditos de redescuento, por lo que su capacidad operativa y de gestión se considera como una fortaleza para la emisión. Findeter se encuentra calificado por Fitch en ‘AAA(col)’ para el largo plazo y ‘F1+(col)’ para el corto.

Marco Legal: La transacción se llevó a cabo bajo las normas establecidas en el Decreto 2555 de 2010, por lo que la calificadora reconoce como un factor positivo la solidez legal que enmarca a la transacción. Asimismo, de acuerdo con el concepto legal de los abogados consultados por Fitch, los documentos que respaldan la transacción se encuentran acordes con las disposiciones legales vigentes.

Sensibilidad de las Calificaciones

La Perspectiva crediticia es Estable. Alzas en los indicadores de mora podrían afectar el flujo recaudado para atender las obligaciones de la universalidad, derivando en una exposición mayor al riesgo de incumplimiento de las series emitidas. También un deterioro en la calidad crediticia de los intermediarios financieros podría causar una acción de calificación negativa. Tomando en cuenta que los títulos TER IPC R-1 no han sido colocados, las calificaciones podrían modificarse si, en la fecha de colocación, surgieran cambios inesperados o fuera de los rangos de las variables utilizadas por Fitch. Ajustes significativos en las características del colateral podrían reflejarse en las presentes calificaciones.

Participantes de la Transacción

Administrador Maestro	Titularizadora Colombiana
Originador y Administrador Primario	Findeter
Representante Tenedores de Bonos	Por determinar

Fuente: Titularizadora Colombiana.

Crterios Aplicados, Simulación y Suficiencia de la Información

Crterios Aplicados

El criterio aplicable a esta transacción es el “Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas”, del 6 de julio de 2015, disponible en www.fitchratings.com y www.fitchratings.com.co.

Simulación

Con el objetivo de verificar el cumplimiento de los pagos por parte de la universalidad, se realizaron varias simulaciones en distintos escenarios con diferentes niveles de incumplimiento y prepago. Fitch utilizó un modelo de flujo de caja adecuado a la cascada y mecanismos de dirección de los pagos en la misma forma en que fueron especificados en los documentos de la emisión. Esto fue para verificar si los flujos de caja estresados y los niveles de sobrecolateral provistos por la transacción son suficientes para cubrir el pago oportuno de capital e intereses.

Metodología Relacionada

Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Julio 6, 2015).

Suficiencia de la Información

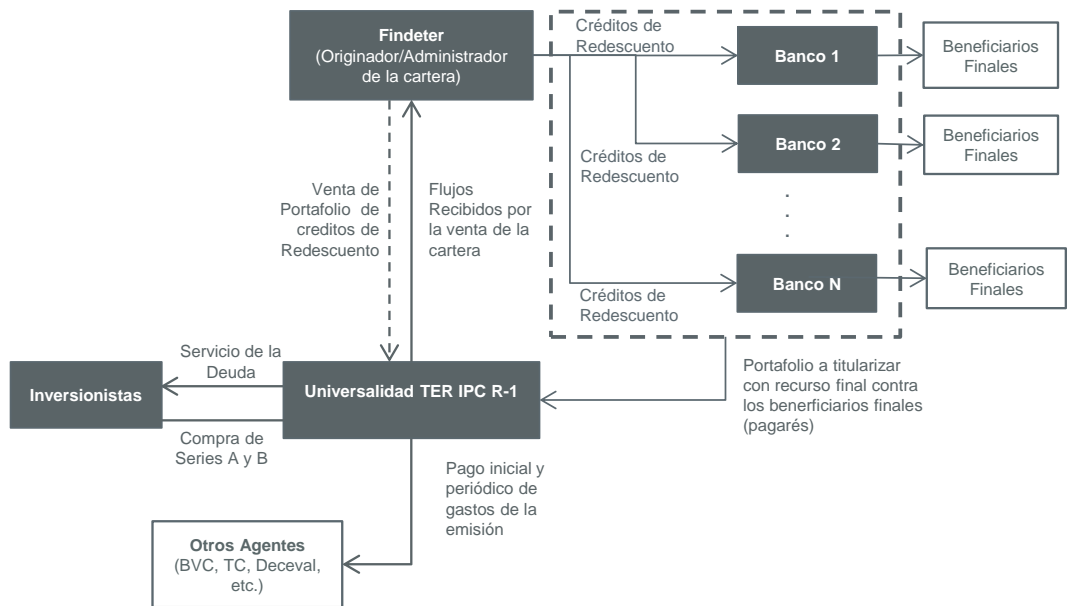
Titularizadora Colombiana (TC) y Findeter suministraron a Fitch información del portafolio, incluyendo saldo, tasa de interés, tipo de amortización, intermediarios y otras variables claves. La misma fue entregada en el formato solicitado por la agencia y, al ser revisada, se encontró que era adecuada para el análisis.

Asimismo, Findeter suministró información sobre el comportamiento histórico de los prepagos y morosidad de su cartera. En su análisis, Fitch también incorporó datos de otras emisiones de títulos respaldados por cartera de redescuento e información histórica del mercado colombiano, sobre la cual se basó para determinar los supuestos que utilizó en los niveles de mora y prepago en sus simulaciones.

Estructura Financiera y Legal de la Transacción

El activo subyacente de la presente emisión está representado por créditos de redescuento otorgados por Findeter a instituciones financieras en Colombia. El portafolio analizado, con corte al 30 de abril de 2016, está compuesto por 14 créditos de redescuento denominados en pesos, indexados al IPC y pertenecientes a los segmentos de cuota lineal. Los créditos serán seleccionados de acuerdo con parámetros que se consideran como satisfactorios en términos de calificación de riesgo, tasa, plazo y concentración por institución financiera y calificación de riesgo de la misma. La calidad del activo subyacente se tomó en cuenta al momento de la revisión de las calificaciones.

Diagrama de la Estructura



Fuente: Fitch.

En la fecha de cierre de la emisión, la universalidad TER IPC R-1 realizará la emisión de las notas. Posteriormente, con el monto recaudado por la colocación de dicha emisión, se procederán a pagar los gastos iniciales y a transferir los excedentes que sean producto de la venta de la cartera al originador.

Estructura de Cobranza

La titularizadora, actuando exclusivamente como vocera y administrador maestro de la universalidad TER IPC R-1, suscribió un contrato de administración de cartera con Findeter para

que este actué como el administrador de la cartera. Los flujos recaudados serán trasladados diariamente, a través de Sebra, a la cuenta designada por TC para el manejo de los recursos de la transacción. En opinión de la calificadora, el riesgo de desviación de fondos está mitigado por la calificación de riesgo de Findeter de 'AAA(col)'.

Prelación de Pagos

De manera trimestral en cada fecha de liquidación, se dará lugar a la prelación de pagos en el siguiente orden:

1. gastos periódicos y administrativos de la emisión;
2. pago de intereses y capital programado de los títulos TER IPC A;
3. pago de intereses y principal utilizado del mecanismo de cobertura parcial otorgado por TC;
4. en los casos en que se presenten las causales de suspensión, pagos de capital anticipado a los TER IPC A hasta que su saldo de capital se reduzca a cero;
5. provisión para el uso del mecanismo de mitigación de prepagos (compra de nuevos créditos de redescuento a Findeter);
6. pago anticipado de los títulos A, de manera que la cartera vigente (con mora menor a 30 días) sea igual a la suma del saldo de los títulos A y B;
7. pago de intereses de los TER IPC B;
8. pago de capital anticipado a los TER IPC A hasta que su saldo de capital se reduzca a cero;
9. pago de capital anticipado a los TER IPC B hasta que su saldo de capital se reduzca a cero;
10. pagos por concepto de residuos.

Suspensión de Pagos

La cascada de pagos propuesta en la transacción incorpora mecanismos que favorecen el pago de la serie privilegiada. Durante la vida de la transacción, esta tendrá prioridad sobre el pago de los intereses y capital de la serie subordinada en eventos de mora mayor a 30 días de más de 10% o una baja de dos o más escalones en la calificación de largo plazo de al menos tres bancos intermediarios. Asimismo, la transacción incluye un mecanismo de ajuste de balance que busca realizar prepagos al título A de manera que la cartera vigente sea igual al saldo conjunto de los títulos A y B.

Fitch considera que la amortización anticipada por suspensión de pagos, junto con los criterios de elegibilidad y mejora crediticia disponibles, mitigan adecuadamente el riesgo añadido por la compra de nuevos créditos por medio del mecanismo de mitigación de riesgo de prepago.

Mecanismos de Cobertura

Para el saldo total de la cartera, estos mecanismos están representados en una sobrecolateralización de 12,5% para la serie A, producto de la subordinación de la serie B. De acuerdo con el mecanismo de ajuste de balance y según sea el comportamiento del activo subyacente, este nivel debería partir de este valor mínimo y presentar una tendencia creciente.

Los factores anteriores se combinan con los mecanismos de redirección de los flujos de caja, tales como el ajuste de balance de capital requerido y las causales de suspensión de pagos, que buscan que la cartera vigente cubra en todo momento el saldo de los títulos A y B. Para ello, la transacción cuenta con un mecanismo de ajuste, cuya finalidad es que el nivel de sobrecolateral para los títulos B sea mínimo 0%. A su vez, estos mecanismos permiten priorizar el pago de la serie privilegiada ante incrementos hasta un nivel de 10% de mora e incumplimiento de 30 días, o bien, ante una baja de dos o más escalones en la calificación nacional de largo plazo de las instituciones financieras intermediarias. Asimismo, la prelación de pagos incorpora un mecanismo de mitigación de riesgo de prepago al que estarían expuestos los inversionistas, con el cual la transacción

adquiere la posibilidad de incorporar créditos nuevos permitiendo una amortización objetivo de los títulos equivalente a un prepago de 8% en escenarios esperados.

El mecanismo de mitigación del riesgo de prepago será gestionado por TC y estará sujeto al volumen de fondos recibidos por concepto de prepagos y cartera disponible que cumpla con los criterios de elegibilidad. Este mecanismo estará vigente durante toda la vida de la emisión.

Funcionamiento

Cada mes, TC calculará el monto disponible para compras de créditos de redescuento a Findeter como la diferencia entre los flujos recibidos a esa fecha, menos la suma de una provisión de los pagos a realizar a partir de los puntos 1 a 4 de la prelación de pagos en la próxima fecha de pago y el pago de principal objetivo de los títulos TER IPC A. El pago de principal objetivo se calcula teniendo en cuenta el plan de amortización programado de los títulos TER IPC A más una tasa de prepago mensual equivalente al 8% anual.

A partir del monto mensual disponible para compras, los fondos serán depositados en el fondo para el mecanismo de cobertura de riesgo de prepago y los flujos continuarán de acuerdo al punto 6 de la prelación de pagos. Las compras de préstamos se llevarán a cabo en cualquier momento entre la fecha del cálculo de la cantidad disponible para las compras y dos días hábiles previos a la próxima fecha de pago de la emisión.

Una vez establecido el monto disponible mensual, TC seleccionará la cartera disponible teniendo en cuenta los siguientes criterios de elegibilidad adicionales.

- El diferencial de tasa ponderado sobre el IPC del portafolio a ser incluido debe ser mayor o igual al mínimo entre el diferencial de tasa ponderado sobre el IPC de los créditos prepagados y el diferencial de tasa ponderado sobre el IPC del portafolio inicial de la emisión.
- En ninguna fecha de pago, el monto de la amortización programada de la cartera (portafolio actual más portafolio a ser incluido) podrá ser menor que el monto de capital programado de los TER IPC A.

Durante toda la vida de la emisión, Findeter mantendrá una cartera de créditos disponible que cumpla estos requisitos adicionales.

Políticas de Inversión de la Universalidad TER IPC R-1

Los fondos recibidos y no utilizados por el mecanismo de mitigación de prepagos entre fechas de pago de la emisión podrán ser invertidos en activos de corto plazo (máximo 90 días) de acuerdo con las siguientes reglas:

- Deben ser títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- Deben ser títulos de alta liquidez en el mercado y que tengan la más alta calificación en riesgo de crédito.
- Deben ser Títulos de alta liquidez en el mercado emitidos por un emisor calificado con la más alta calificación en riesgo de crédito de corto plazo.
- Debe tratarse de inversiones en fondos de inversión que estos cuenten con la más alta calificación de riesgo de crédito y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
- Deben ser depósitos a la vista que invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
- Las operaciones repo tiene que estar garantizadas por TES o por títulos hipotecarios calificados mínimo con AAA(col).
- Las inversiones temporales relacionadas en los numerales de la A a la D deberán ser liquidadas y colocadas en depósitos a la vista con una anticipación de un día hábil a la fecha de pago de la emisión.

Fitch considera que la amortización anticipada por suspensión de pagos, junto con los criterios de elegibilidad y mejora crediticia disponible, mitigan adecuadamente el riesgo que podría añadirse por la compra de créditos mediante el mecanismo de mitigación de riesgo de prepago.

- Las calificaciones de los emisores y de los títulos en que se realicen las inversiones temporales deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para operar en el país.

Análisis Legal

Fitch revisó los documentos de la transacción para asegurarse de que los términos y la estructura de la emisión se encuentran acordes con la información recibida con anterioridad. El principal documento revisado fue la versión del 19 de abril de 2016 del prospecto de la emisión. Asimismo, la opinión legal otorgada por el área jurídica de TC y revisada por abogados consultados por Fitch cubrió los siguientes aspectos:

- validez de la estructura utilizada y de los documentos de la transacción bajo la regulación actual;
- venta en firme de los activos;
- separación del patrimonio autónomo y de sus activos del originador/compañía matriz en caso de que este último presente insolvencia;
- opinión legal en el escenario en el que el pagador del crédito de redescuento es el banco intermediario;
- opinión legal en el escenario en el que el pagador es el beneficiario final (la entidad financiera fue intervenida y entró en liquidación);
- opinión legal respecto al ejercicio de las garantías que respaldan las operaciones de redescuento (pagarés emitidos por los beneficiarios finales);
- opinión legal y descripción del mecanismo para sustitución o constitución de nuevas garantías (pagarés) por compras de cartera debido a prepagos.

El concepto concluye que la presente transacción se llevó a cabo bajo las normas establecidas en el Decreto 2555 de 2010 y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, por lo que la calificadora reconoce como un factor positivo la solidez legal que enmarca la transacción. Asimismo, de acuerdo con el concepto legal de los abogados consultados por Fitch, los documentos que enmarcan la transacción se encuentran acordes con las disposiciones legales vigentes.

Información Importante

Para establecer una claridad aún mayor, Fitch puede acudir a las opiniones de profesionales expertos en temas legales o tributarios en caso de ser necesario. Como Fitch siempre ha dejado en claro, la calificadora no provee consejo legal o tributario, o confirma que las opiniones legales o tributarias o cualquier otro documento de la transacción o estructura son suficientes para algún propósito específico. La aclaración al final de este reporte deja en claro que el mismo no constituye consejo legal, tributario o de estructuración por parte de Fitch y no debería ser interpretado como tal. Si los lectores de este reporte requieren de una opinión experta en alguno de estos temas, se les sugiere contactar a un asesor relevante en dicha jurisdicción.

Análisis del Colateral

La cartera de créditos de redescuento otorgados por Findeter a diferentes instituciones financieras sirve como activo subyacente de la presente emisión. Cada uno de los créditos que es parte del portafolio analizado tiene un plan de amortización particular que fue evaluado en conjunto con la amortización programada de la serie A, bajo diferentes escenarios de prepago esperados y estresados.

Para el análisis de la presente transacción, se consideró un portafolio de 14 créditos de redescuento que cumplen con las características de selección y sumaban, al 30 de abril de 2016, COP233.911 millones. Es importante resaltar que, en el momento en el cual se seleccione la

cartera inicial que se venderá a la universalidad, se tratará de mantener las características de este conjunto de créditos; sin embargo, es posible que se presenten variaciones frente a lo reportado.

Institución Financiera	Saldo (COP)	No. de Créditos	Concentración (%)	Margen Promedio sobre IPC (%)	Calificación del Intermediario por Fitch	Plazo Restante Promedio (meses)
Banco Colpatría Multibanca	12.307.979.244,00	1	5,26	4,85	No aplica	61
Banco Davivienda	50.829.475.820,00	3	21,73	4,6	AAA(col)/PE	89
Banco de Bogotá	59.278.558.321,00	3	25,34	4,87	AAA(col)/PE	149
Banco de Occidente	30.436.432.796,00	2	13,02	4,65	AAA(col)/PE	106
Banco GNB Sudameris	27.992.719.590,00	4	11,97	5,08	AA+(col)/PE	106
Bancolombia	53.066.315.228,00	1	22,69	5,00	AAA(col)/PE	159
Total	341.827.864.865,00	21	100,0	4,85		122

PE: Perspectiva Estable.
Fuente: TC y cálculos de Fitch.

Criterios de Selección de Cartera

Únicamente los créditos en pesos, indexados al IPC que cumplan con las siguientes condiciones serán objeto de titularización.

- El plazo restante de cada crédito de redescuento debe ser de seis meses o más.
- Las instituciones financieras intermediarias deben tener una calificación de largo plazo de AA-(col) o más alta.
- Mínimo 50% de la cartera titularizada debe estar concentrada en instituciones financieras calificadas en AAA(col).
- La máxima concentración de cartera permitida en una institución financiera es 40%.

Comportamiento Histórico de la Cartera

Como banco de segundo piso, las operaciones de Findeter se limitan a financiamiento de entidades financieras locales. Su cuota de mercado en términos de activos es de 1,4% a junio de 2015. Sin embargo, es la principal fuente de financiación en beneficio del desarrollo de proyectos de infraestructura regional y municipal. Findeter generalmente solicita que los créditos tengan garantías (usualmente pagarés), por lo que como entidad de redescuento cuenta con amplios derechos, estipulados en el Decreto 2555 de 2010 y en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, para intervenir como prestatario de registro en el caso de un incumplimiento de la institución financiera intermediaria.

Findeter exhibe un apetito de riesgo moderado acorde con su misión y modelo de negocio. Su cartera de crédito consiste en préstamos y acuerdos de arrendamiento a los intermediarios financieros que canalizan estos recursos para proyectos de desarrollo. Su producto principal es la financiación de redescuento por hasta el costo total de un proyecto determinado con un plazo máximo de 15 años y un período de gracia de 3 años. De acuerdo con su misión social, las condiciones de financiación de Findeter son flexibles en términos de interés (fijo o variable) y plan de amortización.

Debido a su naturaleza y exposición a grandes instituciones financieras, principalmente reguladas, Findeter ha sostenido históricamente tasas de morosidad bajas en su cartera de créditos. Los préstamos vencidos por más de 30 días representaron 0,01% a junio de 2015 y no han superado 0,02% de la cartera bruta desde 2010.

La mayoría de los créditos de redescuento de Findeter está sujeta al riesgo de prepago, dado que las instituciones financieras pueden pagar de modo anticipado y sin penalización los créditos a su cargo. Entre las diferentes causas de los prepagos, las siguientes son las más significativas.

Mora de los beneficiarios o clientes de los intermediarios financieros en los créditos de Redescuento: En estos casos, el intermediario financiero debe hacer un prepago a Findeter de forma que este último recibe la totalidad del monto del pagaré evitando el riesgo de incumplimiento y le entrega el pagaré al intermediario financiero para que éste proceda con el cobro del mismo

Prepagos: Como consecuencia del prepago realizado a su turno por el cliente de la institución financiera intermediaria en los créditos de redescuento.

Características de la Emisión

	Serie A	Serie B (Subordinada)
Porcentaje del Monto Inicial de la Emisión	87,50%	12,50%
Pago de Intereses	Trimestral	Trimestral, secuencial a la serie A
Pago de Principal	Pago trimestral programado, con prepagos	Pago final al vencimiento, secuencial a la serie A, con prepagos trimestrales de acuerdo a la prelación de pagos
Vencimiento	12 años	15 años

Fuente: TC.

La emisión de los títulos se ofertará por hasta COP233.911 millones, indexada al IPC más un diferencial y se dividirá en dos series de plazos de 144 y 160 meses respectivamente. Esto es de forma que cada subserie tendrá un monto mínimo a colocar manteniendo el porcentaje de sobrecolateral provisto por la subordinación de la serie B, la suma de las cuales corresponde a la oferta inicial de títulos y cuyo valor estará respaldado con la cartera inicial.

Los títulos senior emitidos por la universalidad TER IPC R-1 tendrán una protección adicional frente al riesgo de incumplimiento y prepago provisto por la subordinación de los pagos de principal e intereses de la serie subordinada, Esto es de acuerdo con la prelación de pagos de la transacción y a los eventos de suspensión de pagos.

Modelación del Flujo de Caja

Para la revisión de las presentes calificaciones, Fitch utilizó la Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas, publica en www.fitchratings.com y www.fitchratings.com.co. De acuerdo con la metodología utilizada, la pérdida esperada para transacciones que cuenten con las más altas calificaciones crediticias es mucho mayor que la pérdida esperada para calificaciones de rango menor que contemplan escenarios probables o previstos. Para que una transacción obtenga una calificación de riesgo alta, la perdida esperada se evalúa bajo escenarios poco probables y de alta severidad.

Fitch utiliza una filosofía de calificación prospectiva que busca una calificación “a través del ciclo” en los escenarios de calificación más altas, así como un enfoque basado en expectativas para escenarios de calificaciones más bajas. De esta manera los escenarios de calificaciones más altas asumen supuestos que reflejan un escenario de estrés remoto que se mantenga a lo largo del tiempo. Por otro lado, los escenarios de calificaciones más bajas reflejan supuestos que se relacionan con las expectativas del desempeño del colateral en un momento específico en el tiempo.

Para la presente transacción, Fitch consideró dentro de su análisis factores como la concentración por entidad y grupo financiero, la calidad crediticia de las entidades participantes en la transacción, el plazo de la cartera, la experiencia y políticas crediticias de Findeter como originador y administrador de la cartera, entre otros aspectos.

En transacciones de esta naturaleza, en las que una entidad financiera obtiene préstamos de una otra como Findeter, la primera adquiere la obligación de cumplir oportunamente con el repago de estos recursos independientemente de que el deudor final de los mismos incurra en mora o no pago de su crédito. De esta manera, desde el punto de vista metodológico, el riesgo crediticio analizado por Fitch recae sobre las entidades financieras cuyos créditos colocados con recursos de Findeter fueron seleccionados para integrar el activo titularizado. Esta consideración se fundamenta en el supuesto de que la probabilidad de que una entidad financiera honre parcialmente las obligaciones pactadas con Findeter es extremadamente baja. Se asume entonces que, al presentarse un siniestro de una entidad financiera hacia Findeter, este se dará para todos los créditos titularizados intermediados por esta entidad.

Así, la agencia considerará la calificación de riesgo crediticio asociada a cada una de las instituciones financieras que pertenecen al portafolio titularizado. En el evento en que alguna de las instituciones financieras no contará con una calificación de riesgo emitida por Fitch, la calificadora realizará una valoración del riesgo crediticio de las entidades correspondientes y el resultado de ese proceso será utilizado para establecer la calidad crediticia de las entidades que no cuentan con una calificación públicamente otorgada por la agencia.

Para la asignación de las presentes calificaciones, se partió del supuesto de que todas las entidades financieras con calificación diferente a AAA(col) entrarán en incumplimiento a lo largo del tiempo en diferentes puntos del ciclo dependiendo de su calidad crediticia de largo y corto plazo. Además, Fitch supone que el grupo financiero que presente mayor concentración del portafolio total, entrará en incumplimiento en el mes 48.

Calificación de Largo Plazo ^a	Calificación de Corto Plazo ^a	Mes del Incumplimiento
A-	F2/F1	6
A	F1	12
A+	F1/F1+	18
AA-	F1+	24
AA	F1+	30
AA+	F1+	36
AAA	F1+	No aplica

^a Calificaciones de riesgo otorgadas por Fitch.
Fuente: Fitch.

En cuanto a la tasa de recuperación, Fitch basó su estimación en las estadísticas históricas de recuperación disponibles para créditos de redescuento. Así, la tasa de recuperación se estableció en 40% al estimar la probabilidad de que los beneficiarios finales también se encuentren en estado de incumplimiento al dado que se presentó el incumplimiento de la entidad financiera. Este escenario es bastante remoto, ya que el incumplimiento de una entidad financiera calificada en la categoría AA(col) o superior no se da de forma instantánea y es más probable que realice un prepago de la obligación con la universalidad antes de entrar en incumplimiento, reclame el pagaré asociado y ejerza acciones legales contra el beneficiario final que incumplió. Por esta razón, en escenarios esperados, en caso de incumplimiento de una entidad financiera, todos los beneficiarios finales se encontrarán al día en sus pagos y los flujos por concepto de intereses y principal de los créditos serán redirigidos eventualmente por los beneficiarios finales a la universalidad TER IPC R-1.

En términos de prepago, Fitch corrió varios escenarios para determinar el comportamiento de los flujos frente a variaciones en los niveles de prepago hasta una tasa equivalente mensual al 8% anual en escenarios esperados, evaluando el cumplimiento de los pagos de capital programado en cada fecha de pago para la serie A y el pago al vencimiento de intereses y principal de la serie subordinada. De igual forma, la nota senior soporta escenarios de prepago más estresados en los que tendría una duración menor y que sería consistente con la activación de las causales de suspensión de pagos, donde algunos beneficiarios finales incumplen y las instituciones financieras

realizan prepagos de sus obligaciones con la universalidad, y otras instituciones financieras entran en incumplimiento.

Riesgo de Contraparte

Originador y Administrador de la Cartera

Findeter será el originador y administrador de la cartera a titularizar en la presente emisión. Se trata de una institución oficial especial, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP), creada por la Ley 57 de 1989. Su principal accionista es la Nación, la cual, a través del MHCP, emplea a la institución como un instrumento estratégico de su política económica, especialmente para generar oportunidades de acceso a recursos de crédito y prestar servicios técnicos para actividades económicas prioritarias en el marco del Plan Nacional de Desarrollo. En caso de ser requerido, la principal fuente de apoyo externo para Findeter provendría de su mayor accionista, el Estado colombiano.

En opinión de Fitch, el riesgo de crédito al que se encuentra expuesto Findeter es moderado, favorecido por su naturaleza de entidad de redescuento, que implica una preferencia en el cobro con respecto al resto de acreencias que poseen sus clientes, lo que limita la probabilidad de pérdida proveniente de su cartera de préstamos. En ese sentido, en caso de liquidación del intermediario financiero, el mecanismo de redescuento le permite realizar el cobro directamente al beneficiario del crédito sin que deba esperar a que la deuda se incluya dentro de la masa a liquidar.

Fitch reconoce que Findeter cuenta con una experiencia amplia en a la originación y administración de cartera de segundo piso. La entidad tiene una calificación de deuda de largo plazo de 'AAA(col)' con Perspectiva Estable y de 'F1+(col)' en el corto plazo, otorgadas por la agencia. Para mayor información remitirse al informe de calificación del Financiera de Desarrollo Territorial S.A., el cual se encuentra en www.fitchratings.com.co.

Riesgo de Desviación de Fondos

El portafolio a titularizar ha sido aislado en su totalidad del patrimonio de Findeter y de TC, incluyendo todos los derechos derivados del mismo, los cuales servirán de colateral de la transacción. Aunque las colecciones de fondos son hechas por Findeter, estos flujos se transferirán diariamente a las cuentas de la transacción con el fin de mitigar el riesgo de desviación.

En ningún caso, la cartera titularizada podrá ser restituida al patrimonio de TC o de Findeter. Como consecuencia del aislamiento de los activos, los préstamos titularizados no pueden verse afectados o incluidos en ningún proceso de liquidación de las entidades asociadas.

La cartera servirá exclusivamente para pagar los derechos de los tenedores de bonos y cualquier parte asociada que tenga derechos sobre la Universalidad TER IPC R-1.

Análisis de Desempeño

El análisis permanente del desempeño de las transacciones hace parte esencial del proceso de calificación de Fitch. Reportes comprensibles, claros y actualizados para cada transacción son claves para determinar el rendimiento actual y formar una visión adecuada del perfil crediticio. El proceso de supervisión de Fitch se divide en dos partes: la revisión permanente de la información recibida periódicamente y una revisión completa en cada comité anual. En situaciones en las que a criterio de Fitch la información relevante no sea suficiente, supuestos conservadores se tomarán en el análisis de una transacción vigente. En los casos en los que Fitch considere que la información recibida no satisface las necesidades de robustez y completitud, la calificación será retirada.

Relación con los medios:

Mónica Saavedra, Bogotá
Tel. +571 484 6770 Ext. 1931
Email: monica.saavedra@fitchratings.com

Fecha del Comité Técnico de Calificación: Mayo 16, 2016

Acta Número: 4370

Objeto del Comité: Revisión Extraordinaria de Calificación

Definición de la Calificación:

La calificación 'AAA(col)' representa la máxima calificación asignada por Fitch Colombia S.A. en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otras emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno.

La calificación 'BBB+(col)' representa emisiones con una adecuada calidad crediticia respecto de otros del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas tienen una mayor probabilidad de afectar la capacidad de pago oportuno que para obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

Metodología aplicada:

- Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Julio 6, 2015).

Información adicional está disponible en www.fitchratings.com y www.fitchratings.com.co

La calificación de riesgo crediticio de Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores constituye una opinión profesional y en ningún momento implica una recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni constituye garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. Miembros del Comité Técnico de Calificación que participaron en la reunión en la cual se asignó la(s) presente(s) calificación(es)*: Greg Kabance, Juan Pablo Gil, José Pablo Zúñiga, María Paula Moreno y Andrés de la Cuesta. Las hojas de vida de los Miembros del Comité Técnico podrán consultarse en la página web de la Sociedad Calificadora: www.fitchratings.com.co

Apéndice A: Resumen de la Transacción

TER IPC R-1

Colombia/ABS

Estructura de Capital

Serie	Monto Máx. (COP millones)	Plazo Máximo	Sobrecolateral	Calificación ^a	Perspectiva
TER IPC A	204.672	12 años	12,5%	AAA(col)	Estable
TER IPC B	29.238	15 años	0%	BBB+(col)	Estable
Total Emisión	233.911				
Saldo Cartera	233.911				

El monto estimado en pesos se calculó de acuerdo con la estructura de capital presentada. Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta para comprar, vender o adquirir algún título valor.

Para la revisión de la presente calificación, Fitch Ratings consideró un portafolio preliminar otorgado por Findeter con corte al 30 de abril de 2016 y la versión del prospecto de la emisión con fecha del 19 de abril de 2016. Sin embargo, Fitch Ratings seguirá muy de cerca el proceso de colocación de la emisión con el fin de identificar si las características del portafolio definitivo presentan variaciones sustanciales que puedan afectar las presentes calificaciones.

Información Clave

Detalles		Contrapartes	
Fecha de Cierre	Por definir	Originador/Vendedor	Findeter
País y Tipo de Activos	Colombia, créditos de redescuento	Administrador	Findeter
País de Emisor	Colombia	Administrador Maestro	Titularizadora Colombiana
Analista	Nicolás Torres	Emisor	Universalidad TER IPC R-1
		Banco de cuenta colectora	Por definir
Analista de Desempeño	Nicolás Torres		

Factores Clave de Calificación

Mecanismos de Apoyo Crediticio: Los diferentes mecanismos de apoyo crediticio, representados principalmente por un sobrecolateral del 12,5% provisto por la subordinación de la serie B, brindan una fortaleza importante y sustentan el perfil financiero de la serie privilegiada. Los niveles de sobrecolateral reflejan los supuestos más altos de estrés en los términos y condiciones de la transacción. El análisis de sobrecolateral incluyó el mecanismo de suspensión de pago de intereses para la serie B, el cual redirige los fondos disponibles hacia las notas senior. De activarse una de las causales de suspensión de pagos, el interés de la serie B no podría pagarse durante algún tiempo, por lo que las calificaciones abordan el pago de intereses al vencimiento para las notas subordinadas.

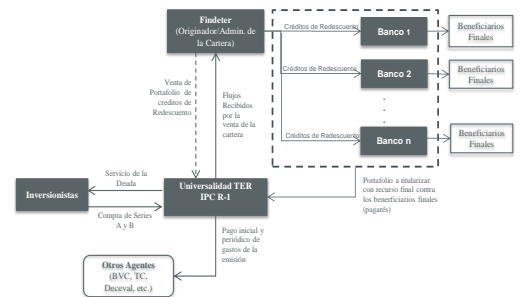
Características de la Cartera: El activo subyacente de la presente emisión está representado en créditos de redescuento otorgados por Findeter, bajo diferentes modalidades, a instituciones financieras en Colombia. Los créditos seleccionados para respaldar la emisión presentan características satisfactorias en términos de calificación de riesgo, tasa, plazo y concentración por sector, institución financiera y grupo financiero.

Estructura de la Transacción: La prelación de pagos genera una fortaleza importante en la estructura, al limitar el reparto de flujos de efectivo a la serie subordinada por el incumplimiento de más de 10% del portafolio o una baja de dos o más escalones en la calificación nacional de largo plazo de al menos tres bancos intermediarios. Asimismo, esta incorpora un mecanismo de mitigación del riesgo de prepago al que estarían expuestos los inversionistas, con el cual la transacción adquiere la posibilidad de incorporar créditos nuevos permitiendo una amortización objetivo de los títulos equivalente a un prepago de 8% en escenarios esperados. Además, la transacción incluye un mecanismo de ajuste de balance que busca realizar prepagos al título A de manera que la cartera vigente sea igual al saldo de conjunto de los títulos A y B.

Capacidad Operativa y Administrativa de Administrador de Cartera: Fitch reconoce la experiencia amplia de Findeter en el manejo de créditos de redescuento, por lo que su capacidad operativa y de gestión se considera como una fortaleza para la emisión. Findeter se encuentra calificado por Fitch en 'AAA(col)' para el largo plazo y 'F1+(col)' para el corto.

Marco Legal: La transacción se llevó a cabo bajo las normas establecidas en el Decreto 2555 de 2010, por lo que la calificadora reconoce como un factor positivo la solidez legal que enmarca a la transacción. Asimismo, de acuerdo con el concepto legal de los abogados consultados por Fitch, los documentos que respaldan la transacción se encuentran acordes con las disposiciones legales vigentes.

Diagrama Simplificado de la Emisión



Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM.CO. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2016 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1.000 a USD750.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10.000 y USD1.500.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.