



## Fitch Asigna Calificaciones a los Títulos TIDOM Pesos TDH-1; Perspectiva Estable

Fitch Ratings-Santo Domingo-09 October 2019: Fitch Ratings asignó las siguientes calificaciones a los títulos TIDOM Pesos TDH-1:

### TIDOM A

- Calificación 'AA(dom)'; Perspectiva Estable.

### TIDOM B

- Calificación 'A-(dom)'; Perspectiva Estable.

### TIDOM C

- Calificación 'BBB+(dom)'; Perspectiva Estable.

La emisión de valores titularizados TIDOM Pesos TDH-1 aún no ha sido colocada en el mercado, por lo tanto, si en la fecha de colocación surgieran cambios inesperados y fuera de los rangos en las variables utilizadas por Fitch, las calificaciones podrían revisarse de manera extraordinaria. Asimismo, las calificaciones están sujetas a la revisión de los documentos finales de la emisión.

### FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

#### Cartera en Línea con las Políticas de los Originadores:

Las características de los préstamos están en línea con los criterios de origenación de Banco Múltiple BHD León, S.A. (BHDL) y Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos (ALNAP). El activo cuenta en promedio con un plazo original de 17.4 años, con un saldo original de la deuda sobre valor de garantía (OLTV, por sus siglas en inglés) de 65.0% y con un promedio ponderado de tasa de interés fija de 12.8%. A partir de las particularidades del portafolio, Fitch definió niveles base de probabilidad de incumplimiento y de severidad de pérdida de 11.5% y 18.0%, respectivamente, los cuales fueron estresados para las diferentes categorías de calificación.

#### Mecanismos de Cobertura Adecuados:

Los mecanismos de cobertura permiten que la estructura soporte los niveles de calificación asignados. La serie A cuenta con un nivel de sobrecolateral de 7.5%, y se beneficia de una estructura de pago secuencial, en donde el pago de sus intereses y capital tienen prioridad frente al pago del interés y principal de las series subordinadas. Además, la transacción incorpora un mecanismo de ajuste de balance de capital y causales de suspensión de pagos que permiten acelerar la amortización del tramo A frente a escenarios de deterioro de la cartera. Las distintas series, también se benefician de un exceso de margen positivo.

#### Capacidades Operativas de los Administradores Reducen el Riesgo Operacional:

Los administradores de la cartera cuentan con capacidades adecuadas que permiten reducir la

exposición al riesgo operativo. La cartera a titularizar será administrada por los mismos bancos originadores, BHDL y ALNAP, entidades con experiencia suficiente en la originación, administración y cobranza de préstamos hipotecarios. Fitch considera que las capacidades operativas de ambas entidades son adecuadas para la gestión que requiere la transacción. Además de esto, Fitch reconoce la asesoría brindada por Titularizadora Colombiana (TC) a Sociedad Titularizadora Dominicana S.A. (TIDOM) en aras de compartir y establecer las mejores prácticas como administrador maestro.

#### Aislamiento de Activos y Estructura Legal Eficiente:

La estructura legal de la transacción permite cumplir las condiciones de venta verdadera y aislamiento de los activos. Fitch recibió una opinión legal independiente que confirma que el marco regulatorio en República Dominicana permite la venta verdadera de los activos, aislándolos de cualquier posible evento de insolvencia o quiebra de los originadores. La naturaleza jurídica del patrimonio emisor lo hace inembargable, aislado e intransferible.

#### Riesgo de Contraparte Mitigado:

Las cuentas bancarias relacionadas con la transacción serán mantenidas en BHDL (calificado por Fitch en 'AA+(dom)' con Perspectiva Estable). Los documentos de la transacción establecen que esta contraparte debe reemplazarse en caso que su calificación baje de 'A(dom)' en un plazo de hasta 60 días, en línea con las expectativas de la agencia.

#### SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

La Perspectiva de las calificaciones es Estable. Las calificaciones podrían modificarse a la baja, entre otros, ante incrementos no anticipados en los niveles de incumplimiento de la cartera a titularizar, dado que estos podrían traducirse en niveles de pérdida mayores que los asumidos inicialmente.

Fitch evaluó la sensibilidad de las calificaciones asignadas ante incrementos en el incumplimiento y disminución en recuperación, las cuales se presentan a continuación:

Impacto esperado en las calificaciones asignadas ante un incumplimiento mayor (series A, B y C):

Calificaciones esperadas actuales: 'AA(dom)' / 'A-(dom)'/ 'BBB+(dom)'.

Incremento al incumplimiento base en 15%: 'AA(dom)' / 'BBB+(dom)'/ 'BBB(dom)'.

Incremento al incumplimiento base en 30%: 'AA-(dom)' / 'BBB(dom)'/ 'BBB-(dom)'.

Impacto esperado en las calificaciones asignadas ante una reducción en las recuperaciones (series A, B y C):

Calificaciones esperadas actuales: 'AA(dom)' / 'A-(dom)'/ 'BBB+(dom)'.

Reducción a la recuperación base en 15%: 'AA(dom)' / 'A-(dom)'/ 'BBB+(dom)'.

Reducción a la recuperación base en 30%: 'AA(dom)' / 'BBB+(dom)'/ 'BBB(dom)'.

Impacto esperado en las calificaciones asignadas ante aumentos en incumplimiento y disminución en recuperaciones (series A, B y C):

Calificaciones esperadas actuales: 'AA(dom)' / 'A-(dom)'/ 'BBB+(dom)'.

Incremento al incumplimiento base en 15% y reducción a la recuperación base en 15%: 'AA(dom)' / 'BBB(dom)'/ 'BBB(dom)'.

Incremento al incumplimiento base en 30% y reducción a la recuperación base en 30%: 'A+(dom)' / 'BBB-(dom)'/ 'BB+(dom)'.

La emisión de valores titularizados TIDOM Pesos TDH-1 aún no ha sido colocada en el mercado, por lo tanto, si en la fecha de colocación surgieran cambios inesperados y fuera de los rangos en las variables utilizadas por Fitch, las calificaciones podrían revisarse de manera extraordinaria. Asimismo, las calificaciones están sujetas a la revisión de los documentos finales de la emisión.

## RESUMEN DE LA TRANSACCIÓN

TIDOM Pesos TDH-1 será la primera transacción respaldada por créditos hipotecarios (RMBS por sus siglas en inglés) que se emita en República Dominicana. El monto esperado de la emisión es DOP1,827 millones con un vencimiento legal de 15 años para todas sus series. Las tasas de interés de los títulos son fijas y la cartera subyacente es estática. El estructurador es TIDOM, entidad que fue asesorada por TC en la estructuración del programa de emisión.

La transacción está respaldada por créditos hipotecarios originados por ALNAP y BHDL. Se espera que estas entidades continúen realizando la gestión de cobranza de los préstamos. Fitch realizó una evaluación extensa de las capacidades de los bancos, tanto en las áreas de originación como en las de administración y cobranza y concluyó que las dos entidades cuentan con procedimientos, personal y capacidad operativa suficientes para realizar la gestión requerida durante la vida de la emisión.

TIDOM actuará como administrador maestro de la transacción, adaptando el modelo que TC ha utilizado en el mercado colombiano. Para esto la sociedad ha trabajado en el fortalecimiento de sus capacidades operativas, en la búsqueda de establecer los procedimientos y controles suficientes que requiere su función de supervisión.

La estructura de flujo de caja de la transacción establece el pago a tiempo de los intereses y del principal programado para el tramo sénior, y el pago de los intereses y principal a la fecha de vencimiento legal para las series B y C. Los niveles de mejora crediticia disponible en forma de sobrecolateralización son de 7.5% para el tramo A, 0% para el tramo B y -1.2% para el tramo C. En opinión de Fitch, los mecanismos de cobertura y de mejora crediticia son adecuados en el sentido que favorecen el pago de la serie A ante eventos de riesgo de crédito.

Fitch realizó un análisis crédito a crédito con base en la información histórica de los originadores para determinar el nivel de incumplimiento base del portafolio total y su severidad de pérdida asociada. Las variables consideradas en este análisis fueron los niveles de OLV (original loan to value), DTI (debt to income), plazo original, concentración geográfica, distribución de la mora, calidad de los originadores y administradores de los créditos, y disminución del valor del mercado de los inmuebles. Con base en las características del portafolio subyacente, los niveles de probabilidad de incumplimiento definidos fueron 11.5%, 19.3%, 21.1% y 27.6% para los escenarios de calificación 'B(dom)', 'BBB+(dom)', 'A-(dom)' y 'AA(dom)', respectivamente, y los niveles de severidad de pérdida asociada fueron 18.0%, 21.1%, 21.8% y 24.5% para los mismos escenarios de calificación. De acuerdo con los escenarios que se evaluaron, los resultados del modelo del flujo de caja mostraron ser suficientes para soportar las acciones de calificación presentadas.

La titularización está enmarcada bajo las normas establecidas en la Ley 249-17 y en la Ley 189-11. La calificadora reconoce como fortalezas de la transacción la solidez legal bajo la cual se estructuró la emisión y las garantías ofrecidas a través de la ley bajo la figura de patrimonio separado.

## Contactos Fitch Ratings:

Mariana Zuluaga M. (Analista Líder)  
Directora  
+57 1 484 6770 ext. 1251  
Fitch Ratings Colombia S.A. SCV  
Calle 69a No. 9 - 85,  
Bogotá, Colombia

Kevin López (Analista Secundario)  
Director  
+1 (312) 606 3317  
Fitch Ratings, Inc.  
70 West Madison Street  
Chicago, IL 60602

María Paula Moreno (Presidenta del Comité de Calificación)  
Directora Ejecutiva  
+57 1 484 6770 ext. 1210

Relación con medios: Elizabeth Fogerty, New York, Tel.: +1 212 908 0526, Email:  
[elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com](mailto:elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com)

Las calificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor calificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Información adicional disponible en [www.fitchratings.com/site/centralamerica/dominicanrepublic](http://www.fitchratings.com/site/centralamerica/dominicanrepublic).

Metodologías aplicadas en escala nacional:

Criterio de Calificación para RMBS en América Latina (Diciembre 7, 2017);

Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Junio 25, 2019);

Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Septiembre 20, 2018).

## INFORMACIÓN REGULATORIA

NOMBRE EMISOR O ENTIDAD: Sociedad Titularizadora Dominicana S.A.

FECHA Y NÚMERO DE COMITÉ: 8/octubre/2019, Número 40522199

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/SITE/DEFINITIONS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB

[WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/CENTRALAMERICA](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/CENTRALAMERICA). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGIAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERES, BARRERAS PARA LA INFORMACION PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIEN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CODIGO 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 ESTA BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNION EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Metodología(s) Aplicada(s)

Criterio de Calificación para RMBS en América Latina (pub. 07 Dec 2017)

Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (pub. 25 Jun 2019)

Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (pub. 20 Sep 2018)

Divulgación Adicional

Solicitation Status

Política de Endoso Regulatorio

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK: [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEB SITE AT [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). PUBLISHED RATINGS, CRITERIA, AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE, AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE CODE OF CONDUCT SECTION OF THIS SITE. DIRECTORS AND SHAREHOLDERS RELEVANT INTERESTS ARE AVAILABLE AT [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/REGULATORY](https://www.fitchratings.com/site/regulatory). FITCH MAY HAVE PROVIDED ANOTHER PERMISSIBLE SERVICE TO THE RATED ENTITY OR ITS RELATED THIRD PARTIES. DETAILS OF THIS SERVICE FOR RATINGS FOR WHICH THE LEAD ANALYST IS BASED IN AN EU-REGISTERED ENTITY CAN BE FOUND ON THE ENTITY SUMMARY PAGE FOR THIS ISSUER ON THE FITCH WEBSITE.

Copyright © 2019 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. 33 Whitehall Street, NY, NY 10004. Telephone: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435.

Reproduction or retransmission in whole or in part is prohibited except by permission. All rights reserved. In issuing and maintaining its ratings and in making other reports (including forecast information), Fitch relies on factual information it receives from issuers and underwriters and from other sources Fitch believes to be credible. Fitch conducts a reasonable investigation of the factual information relied upon by it in accordance with its ratings methodology, and obtains reasonable verification of that information from independent sources, to the extent such sources are available for a given security or in a given jurisdiction. The manner of Fitch's factual investigation and the scope of the third-party verification it obtains will vary depending on the nature of the rated security and its issuer, the requirements and practices in the jurisdiction in which the rated security is offered and sold and/or the issuer is located, the availability and nature of relevant public information, access to the management of the issuer and its advisers, the availability of pre-existing third-party verifications such as audit reports, agreed-upon procedures letters, appraisals, actuarial reports, engineering reports, legal opinions and other reports provided by third parties, the availability of independent and competent third-party verification sources with respect to the particular security or in the particular jurisdiction of the issuer, and a variety of other factors. Users of Fitch's ratings and reports should understand that neither an enhanced factual investigation nor any third-party verification can ensure that all of the information Fitch relies on in connection with a rating or a report will be accurate and complete. Ultimately, the issuer and its advisers are responsible for the accuracy of the information they

provide to Fitch and to the market in offering documents and other reports. In issuing its ratings and its reports, Fitch must rely on the work of experts, including independent auditors with respect to financial statements and attorneys with respect to legal and tax matters. Further, ratings and forecasts of financial and other information are inherently forward-looking and embody assumptions and predictions about future events that by their nature cannot be verified as facts. As a result, despite any verification of current facts, ratings and forecasts can be affected by future events or conditions that were not anticipated at the time a rating or forecast was issued or affirmed.

The information in this report is provided "as is" without any representation or warranty of any kind, and Fitch does not represent or warrant that the report or any of its contents will meet any of the requirements of a recipient of the report. A Fitch rating is an opinion as to the creditworthiness of a security. This opinion and reports made by Fitch are based on established criteria and methodologies that Fitch is continuously evaluating and updating. Therefore, ratings and reports are the collective work product of Fitch and no individual, or group of individuals, is solely responsible for a rating or a report. The rating does not address the risk of loss due to risks other than credit risk, unless such risk is specifically mentioned. Fitch is not engaged in the offer or sale of any security. All Fitch reports have shared authorship. Individuals identified in a Fitch report were involved in, but are not solely responsible for, the opinions stated therein. The individuals are named for contact purposes only. A report providing a Fitch rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. Ratings may be changed or withdrawn at any time for any reason in the sole discretion of Fitch. Fitch does not provide investment advice of any sort. Ratings are not a recommendation to buy, sell, or hold any security. Ratings do not comment on the adequacy of market price, the suitability of any security for a particular investor, or the tax-exempt nature or taxability of payments made in respect to any security. Fitch receives fees from issuers, insurers, guarantors, other obligors, and underwriters for rating securities. Such fees generally vary from US\$1,000 to US\$750,000 (or the applicable currency equivalent) per issue. In certain cases, Fitch will rate all or a number of issues issued by a particular issuer, or insured or guaranteed by a particular insurer or guarantor, for a single annual fee. Such fees are expected to vary from US\$10,000 to US\$1,500,000 (or the applicable currency equivalent). The assignment, publication, or dissemination of a rating by Fitch shall not constitute a consent by Fitch to use its name as an expert in connection with any registration statement filed under the United States securities laws, the Financial Services and Markets Act of 2000 of the United Kingdom, or the securities laws of any particular jurisdiction. Due to the relative efficiency of electronic publishing and distribution, Fitch research may be available to electronic subscribers up to three days earlier than to print subscribers.

For Australia, New Zealand, Taiwan and South Korea only: Fitch Australia Pty Ltd holds an Australian financial services license (AFS license no. 337123) which authorizes it to provide credit ratings to wholesale clients only. Credit ratings information published by Fitch is not intended to be used by persons who are retail clients within the meaning of the Corporations Act 2001

Fitch Ratings, Inc. is registered with the U.S. Securities and Exchange Commission as a Nationally Recognized Statistical Rating Organization (the "NRSRO"). While certain of the NRSRO's credit rating subsidiaries are listed on Item 3 of Form NRSRO and as such are authorized to issue credit ratings on behalf of the NRSRO (see <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), other credit rating subsidiaries are not listed on Form NRSRO (the "non-NRSROs") and therefore credit ratings issued by those subsidiaries are not issued on behalf of the NRSRO. However, non-NRSRO personnel may participate in determining credit ratings issued by or on behalf of the NRSRO.

## **SOLICITATION STATUS**

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

## **Endorsement Policy**

Fitch's approach to ratings endorsement so that ratings produced outside the EU may be used by regulated entities within the EU for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU Regulation with respect to credit rating agencies, can be found on the EU Regulatory Disclosures page. The endorsement status of all International ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for all structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

## **Fitch Updates Terms of Use & Privacy Policy**

We have updated our Terms of Use and Privacy Policies which cover all of Fitch Group's websites. [Learn more.](#)