



TITULARIZADORA
DOMINICANA

Santo Domingo, D.N.
7 de mayo del 2021

Señor
Gabriel Castro
Superintendente del Mercado de Valores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
César Nicolás Penson núm. 66, Gascue
Ciudad

Referencia: Notificación de Hecho Relevante- Informe trimestral del representante de tenedores de los valores titularizados correspondiente al programa de emisiones de los valores titularizados del patrimonio separado TIDOM-PESOS-TDH-1.

Distinguido señor Superintendente:

Por medio de la presente y en cumplimiento con lo establecido en el literal m) del numeral 1) del artículo 12 de la Norma que Establece Disposiciones sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNV-2015-33-MV), tenemos a bien notificar que fue emitido el informe trimestral del representante de tenedores de los valores titularizados correspondiente al programa de emisiones de valores titularizados de créditos hipotecarios TIDOM-PESOS-TDH-1 relativo al período entre los meses de enero y marzo del año 2021, Además, remitimos este informe anexo a la presente comunicación.

Sin más por el momento, se despide,

Cordialmente,

Carlos Marranzini Arias
Gerente General

Anexo: Informe trimestral del representante de tenedores de los valores titularizados correspondiente al programa de emisiones de los valores titularizados del patrimonio separado TIDOM-PESOS- TDH-1.

INFORME TRIMESTRAL

Período: enero - marzo 2021



Representante de Tenedores de Valores Titularizados

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini

Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1

Registro en la SIMV No. SVAE-015



**“Sociedad Titularizadora Dominicana, S.A.
(TIDOM)”**

**Programa de Emisiones de Valores Titularizados
TIDOM-PESOS-TDH-1**

Registro Mercantil No. 36382SD

Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-20394-6.

Registro Superintendencia del Mercado de Valores número SVTT-001.

Avenida Sarasota No. 20, Torre Empresarial AIRD, Piso 11, Local 1105

Ensanche Julieta

Tel. 809-289-4878.

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	5
b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.....	6
c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.	6
d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma.	6
e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.	6
f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.....	7
g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	7
h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.....	9
i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique. ..	10
j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.....	10
k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.....	11
l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).....	11
m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.	12
n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.....	12
o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.....	12
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado.....	13
q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado...	13
r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión.	13

SIVTIT-001 Informe **marzo 2021 TIDOM-PESOS-TDH-1**, 05 de mayo del 2021

- s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión..... 13
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes..... 14

INFORME

A: Masa de Tenedores de Valores Titularizados
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del **Representante de Tenedores de Valores de Titularizados**, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Tenedores de Valores Titularizados de informes independientes.

El presente informe no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

El Representante común de tenedores de valores titularizados velará por los derechos e intereses de los tenedores de los patrimonios separados y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, en lo aplicable.

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 11 de la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa de tenedores en virtud de una emisión de oferta pública de valores, R-CNV-2016-14-MV, se desarrollan a continuación los literales del numeral 3 del referido artículo:

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

Sociedad Titularizadora Dominicana, S.A. (TIDOM), sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y principal establecimiento ubicado en la Avenida Sarasota número veinte (20), Torre Empresarial AIRD, Piso once (11), Local mil ciento cinco (1105), La Julia, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-30-20394-6) en el Registro Mercantil bajo el número SD (36382SD), y en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SVTT-001, debidamente autorizada para actuar como Sociedad Titularizadora por el Consejo Nacional del Mercado de Valores mediante su Segunda Resolución de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil cinco (2005).

Le fue aprobado a la Sociedad Titularizadora Dominicana, el Programa de Emisiones de Valores Titularizados de Oferta Pública, del Patrimonio Separado, denominado “TIDOM-PESOS-TDH-1”, mediante la Única Resolución del Superintendente del Mercado de Valores de fecha seis (06) de diciembre del año 2019. Dicho Program de Emisiones fue inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-32-05307-9 y en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVTIT-001.

Al Programa de Emsiones TIDOM-PESOS-THD-1, le fue aprobada su colocación por un monto de hasta RD\$1,228,539,000.00 (Mil Doscientos Veintiocho Millones quinientos treinta y nueve mil pesos dominicanos con 00/100), para un total emitido de RD\$1,210,581,000.00 (Mil Doscientos Diez Millones Quinientos Ochenta y Un Mil pesos dominicanos con 00/100).

El programa de emisiones de valores titulizados TIDOM-PESOS-TDH-1, consta de hasta tres (03) emisiones que se denominan emisión TIDOM A, emisión subordinada TIDOM B y emisión subordinada TIDOM C, a saber:

TIDOM A: vence a los 15 años a partir de la Fecha de Emisión. Para esta emisión la fecha de vencimiento es 15 de diciembre de 2035.

TIDOM B y TIDOM C: vencen a los 15 años a partir de la Fecha de Emisión. Para estas emisiones la fecha de vencimiento es 16 de diciembre de 2035.

b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.

No aplica.

c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.

No aplica.

d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma.

El proceso de revisión de la tasa de interés, no aplica . Los valores emitidos por el Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1 poseen tasa fija, tal y como queda establecido en el Prospecto de Emisión y su Reglamento.

e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.

Los valores titularizados podrán ser objeto de Pago de Capital Anticipado de acuerdo a las Condiciones de Pago de Capital Anticipado y la Prelación de Pagos. Para más información al respecto, por favor consultar los numerales 2.5.2.1.3. y 8.6. del Prospecto de Emisión.

Los Tenedores de Valores no tendrán la opción de decidir el Pago de Capital anticipado de los valores titularizados, no obstante, para fines de liquidez de los valores titularizados, los Tenedores podrán negociar los TIDOM a través de los Mecanismos Centralizados de Negociación y en el Mercado OTC de la República.

Para el trimestre cortado a marzo 2021 se realizó pago anticipado de capital de los TIDOM A.

f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.

En cumplimiento de lo señalado por el párrafo iv) del artículo 421 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra el Patrimonio Separado en el desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el Prospecto y el Reglamento de Emisión.

Los Fondos resultantes de la colocación de los valores, fueron destinados en su totalidad para el pago a los Orignadores de Créditos Hipotecarios, por concepto de la compra de los portafolios de créditos hipotecarios que conforman el Activo Subyacente.

g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisión, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa.

Revisamos Prospecto y Aviso de Oferta Pública entregado por la Administración de la Titularizadora, y pudimos constatar lo siguiente:

TIDOM A: RD\$1,110,785,000 (Emitidos)
RD\$1,094,545,000 (Colocados)

Se compone de Valores de Titularizados por un valor unitario de inicial RD\$1.00 cada uno para un total de RD\$1,094,545,000 (Mil Noventa y Cuatro Millones Quinientos Cuarenta y Cinco Mil Pesos con 00/100).

Tasa de Interés Anual Nominal : 8.40%

Perioricidad de Pago de Intereses : Mensual

Fecha de Emisión : 15 de diciembre de 2020

Fecha de vencimiento : 15 de diciembre de 2035

TIDOM B: RD\$103,187,000 (Emitidos)
RD\$101,678,000 (Colocados)

Se compone de Valores de Titularizados por un valor unitario de inicial RD\$1.00 cada uno para un total de RD\$101,678,000 (Ciento Un Millones Seiscientos Setenta y Ocho Mil Pesos con 00/100).

Tasa de Interés Anual Nominal : 10.50%

Perioricidad de Pago de Intereses : A vencimiento, con opción de pagos mensuales siempre que se reciba el flujo proyectado de acuerdo con la prelación de pagos

establecida en el Reglamento de emisión y en el numeral 8.6 del Prospecto de Emisión.

Fecha de Emisión : 16 de diciembre de 2020

Fecha de vencimiento : 16 de diciembre de 2035

TIDOM C : RD\$14,567,000 (emitidos)
RD\$14,358,000 (Colocados)

Se compone de Valores de Titularizados por un valor unitario de inicial RD\$1.00 cada uno para un total de RD\$14,358,000 (Catorce Millones Trescientos Cincuenta y Ocho Mil Pesos con 00/100).

Tasa de Interés Anual Nominal : 12.50%

Perioricidad de Pago de Intereses : A vencimiento, con opción de pagos mensuales siempre que se reciba el flujo proyectado de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el Reglamento de emisión y en el numeral 8.6 del Prospecto de Emisión.

Fecha de Emisión : 16 de diciembre de 2020

Fecha de vencimiento : 16 de diciembre de 2035

h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.

Ver anexo Reporte del trimestre en cuestión de Calificadora.

i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.

El Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1 no presenta endeudamiento financiero.

j) Cumplimiento de la Sociedad Titularizadora en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.

Requerimientos / Estatus:

Mensual

Las informaciones mensuales fueron enviadas oportunamente a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado Marzo 2021**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado Marzo 2021**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **Enviado Marzo 2021**

Trimestral

Las informaciones mensuales fueron enviadas oportunamente a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado Marzo 2021**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado Marzo 2021**
- 3) Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado Marzo 2021**

- 4) Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviado Marzo 2021**

Anual

Las informaciones correspondientes al cierre fiscal **2020** serán enviadas oportunamente a la Superintendencia del Mercado de Valores.

- 1) Estados Financieros auditados, conjuntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Titularizadora** que aprueba dichos estados. **Enviado Dic. 2020**
- 2) Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado Dic. 2020**
- 3) Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **Enviado Dic. 2020**
- 4) Copia de la tasación, avalúo o valoración financiera de los bienes o activos que constituyen el patrimonio separado de titularización, según aplique. **Enviado Dic. 2020**

k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.

En el Aviso de Colocación del Programa de Emisiones TIDOM-PESOS-TDH-1, fue indicado que los TIDOM pueden ser objeto de redención anticipada, parcial o total, de conformidad con lo establecido en los numerales 2.5.2.1.3. del Prospecto de Emisión.

No aplica para el trimestre en cuestión lo que establece el numeral 10.2 del prospecto.

l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad Titularizadora ya sea interna o

externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

En la Sociedad Titularizadora Dominicana ni para el Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1 no se ha presentado ninguna actividad o situación que pueda entorpecer el funcionamiento del Programa de Emisiones.

m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.

En la Sociedad Titularizadora Dominicana no existe ningún hecho o circunstancia que pueda afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Administración del Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1.

n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta de la Titularizadora de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.

No aplica.

El artículo 9.6 de rendición de cuentas establece esta obligación en cada una de las celebraciones de Asambleas de Tenedores cuando sean convocadas.

o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.

De acuerdo al Prospecto de Emisión sus artículos 4.2 y 4.3 sobre valoración del activo subyacente la próxima valoración será al cierre del año fiscal corriente 2021. Es decir, las valoraciones son anuales al cierre de cada año fiscal o con una periodicidad inferior, a discreción de Sociedad Titularizadora en caso en que se presenten modificaciones en las condiciones de mercado que lo ameriten.

Anexo a este informe están los Informes del Estado de la Cartera de los meses Enero, Febrero y Marzo 2021.

El Prospecto de Emisión, el Art. 4.8.3.1 Administrador y Custodio del Activo Subyacente, establece que la Sociedad Titularizadora revisa y evalúa los estándares de administración de los Administradores Autorizados, con el fin de monitorear la Gestión del Activo Subyacente. Adicionalmente, realiza un proceso de revisión de la certificación inicial, denominado “Recertificación Anual”.

Este proceso de Recertificación Anual se debe realizar para el periodo corriente en cuestión a Diciembre 2021.

p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora, en relación al patrimonio autónomo o separado.

En la Sociedad Titularizadora Dominicana, no se ha detectado, en base a las revisiones de las informaciones que les toca manejar, ninguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a su cargo en relación con el Patrimonio Separado en cuestión.

q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.

La Sociedad Titularizadora Dominicana, informa que no existe ninguna situación legal ni operativa que pudiera afectar al Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1, para el presente reporte.

r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión.

En el trimestre en cuestión no hubo modificaciones.

s) Cambios en la estructura organizacional de la Sociedad Titularizadora, según corresponda, y del patrimonio autónomo o

separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión.

A la fecha de este reporte no hubo cambios en la estructura organizacional de la Sociedad Titularizadora Dominicana, ni del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión, que ameriten mencionarse en este informe.

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para el patrimonio separado que pudiera entorpecer su funcionamiento.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores



REPORTE TRIMESTRAL ENERO – MARZO 2021.

1. Estado de Morosidad de los Créditos Hipotecarios.

El comportamiento de la mora de los créditos hipotecarios en el trimestre en curso se presenta en la tabla siguiente:

Mes	Participación del saldo por rango de días mora / Balance distribution by range of delinquency days				Promedio
	0-30	31-60	61-90	>90	
ene-21	98%	1%	0%	0%	0.95
feb-21	99%	1%	0%	0%	0.98
mar-21	99%	1%	0%	0%	0.51

El indicador de siniestralidad de los Créditos Hipotecarios es 0.00% al cierre del trimestre, este valor se encuentra por debajo de la estimación del 1.76% anual del escenario base.

2. Tabla de redenciones de los valores.

La tabla de redención de los valores se presenta en el documento anexo llamado: “ResumenPagoCapital-TDH-1”.

3. Prepago y Amortizaciones de los activos subyacente.

El flujo recibido por estos conceptos durante el periodo fue el siguiente:

Mes	Saldo de cartera	Amortización de capital	Prepago
ene-21	1,161,757,651	18,942,850	15,458,309
feb-21	1,145,002,303	16,755,348	13,293,723
mar-21	1,113,600,821	31,401,482	26,325,323



4. Cobertura Vigente de los Valores

La cobertura vigente de los valores (TIDOM A, TIDOM B y TIDOM C)¹ durante el trimestre se presenta en la siguiente tabla:

Mes	Cobertura Vigente
ene-21	98.5%
feb-21	98.8%
mar-21	98.9%

5. Recaudo de los flujos de la cartera.

El recaudo de la cartera durante el trimestre fue de:

Mes	Recaudo
ene-21	32,292,359.76
feb-21	31,613,807.46
mar-21	49,428,269.50

6. Reporte de la cartera vencida.

Para el cierre del trimestre, no hubo cartera vencida.

7. El plazo promedio ponderado remanente de la cartera que conforman el Patrimonio Separado

Mes	Plazo restante promedio ponderado
ene-21	164
feb-21	163
mar-21	162

¹ % Cobertura Vigente: Saldo de capital de la cartera con mora inferior a 180 días dividido por el saldo de los TIDOM a la fecha de corte.



8. El promedio ponderado de las tasas de interés anuales de la cartera que conforman el Patrimonio Separado

La tasa de interés nominal anual promedio ponderada de la cartera durante el trimestre se presenta en la siguiente tabla:

Mes	Tasa promedio ponderada
ene-21	13%
feb-21	13%
mar-21	13%

**RATING ACTION COMMENTARY**

Fitch Afirma Calificaciones de los Valores TIDOM Pesos TDH-1; Perspectiva Estable

Tue 20 Apr, 2021 - 7:02 PM ET

Fitch Ratings - Santo Domingo - 20 Apr 2021: Fitch Ratings afirmó las calificaciones de los valores TIDOM Pesos TDH-1 emitidos por Sociedad Titularizadora Dominicana S.A. (Tidom) tras realizar la evaluación del desempeño de la emisión para el primer trimestre de 2021. La Perspectiva es Estable.

RATING ACTIONS

ENTITY/DEBT	RATING	PRIOR
TIDOM Pesos TDH-1		

Feedback

ENTITY/DEBT	RATING			PRIOR
● A	ENac LP	AA(dom) Rating Outlook Stable	Afirmada	AA(dom) Rating Outlook Stable
● B	ENac LP	BBB+(dom) Rating Outlook Stable	Afirmada	BBB+(dom) Rating Outlook Stable
● C	ENac LP	BBB(dom) Rating Outlook Stable	Afirmada	BBB(dom) Rating Outlook Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Supuestos de Calificación Incorporan Impacto Relacionado con el Coronavirus: Las medidas de contención implementadas para limitar la propagación del virus han afectado la economía de República Dominicana dada su dependencia al turismo y al flujo de las remesas. Particularmente para República Dominicana, Fitch estima un crecimiento del PIB real de 4.94% (2020: -6.70%) y una tasa de desempleo de 5.7% (2020: 7.1%) para fines de 2021. Fitch prevé que estas medidas podrían afectar el desempeño de las hipotecas y, por ende, ha incluido estreses relacionados con los supuestos de calificación.

Portafolio Subyacente Muestra un Desempeño Adecuado: A febrero de 2021, las características del portafolio reflejaban su amortización natural desde la colocación de la emisión en diciembre de 2020; la madurez ponderada de los créditos era 56 meses y el saldo actual de la deuda sobre valor de garantía era de 56.7%. El plazo original promedio era de 18.2 años y el saldo original de la deuda sobre valor de garantía (OLTV; original loan-to-value) era 66.7%. Desde la colocación de la emisión los recaudos por cobranza han sido de alrededor de 3% del saldo vigente, los niveles de cartera en mora de 30 días son de 2.5% y a 60 días son menores de 1%. El nivel de prepago mensual promedio ha sido cercano a 13% (incluyendo prepagos total y parcial), lo que es cercano a los niveles de prepago estresados. Dado que a febrero de 2021 la emisión solo había realizado dos pagos y el desempeño del portafolio era el esperado, no se

realizaron ajustes a los supuestos de calificación. Los supuestos de probabilidad de incumplimiento son 12.6%, 20.8%, 23.0% y 34.0% para calificaciones 'B(dom)', 'BBB(dom)', 'BBB+(dom)' y 'AA(dom)', respectivamente. Los niveles de severidad de la pérdida son 15.9%, 19.7%, 20.8% y 26.6% para los mismos niveles de calificación.

Estructura Financiera Prioriza Pago de las Series más Sénior: La emisión A se beneficia de una estructura de pago secuencial. Además, la transacción incorpora un mecanismo de ajuste de balance de capital y causales de suspensión de pagos que permiten acelerar la amortización de la emisión A frente a escenarios de deterioro de la cartera. La mejora crediticia disponible a febrero de 2021 consiste en un sobrecolateral (OC) de 9.6% para la emisión A, 0.9% para la emisión B y -0.3% para la emisión C, estos niveles comparan de manera positiva con los presentados al cierre del programa de emisiones (A: 8.5%, B:0% y C:-1.2%) y de un exceso de margen positivo para todas las emisiones.

Supuestos de Calificación Sensibles a Cambios en la IDR de República Dominicana: Los supuestos de calificación consideran las actuales condiciones macroeconómicas de República Dominicana (calificación internacional de riesgo emisor [IDR] de largo plazo en moneda local de 'BB-' con Perspectiva Negativa). Un cambio en la IDR de largo plazo en moneda local del país podría producir una recalibración de los supuestos relacionados con las carteras hipotecarias en este país, de acuerdo con la "Metodología de Calificación RMBS para Latinoamérica".

Riesgo de Contraparte Parcialmente Mitigado: La transacción podría presentar riesgos de interrupción de pagos ya que no incluye mecanismos de liquidez. Factores como la transferencia de cobros a la cuenta bancaria del emisor en menos de dos días hábiles y que la calificación máxima alcanzable de los títulos no puede estar a más de cinco notches (escalones) por encima de la calificación más baja de los administradores de la transacción, entre otros, mitigan este riesgo.

La transacción además tiene una exposición crediticia y operativa a Banco Múltiple BHD León, S.A. (BHDL, calificado 'AA+(dom)' con Perspectiva Estable) como banco de la cuenta de recaudo del patrimonio separado. Sin embargo, el lenguaje de reemplazo está incluido en los documentos de la transacción y en línea con los criterios de Fitch, lo que mitiga este tipo de riesgo.

Capacidades Operativas de los Administradores Reducen el Riesgo Operativo: 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

originadores, BHDL y Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos (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, puesto que se han retomado de manera eficiente durante la pandemia. Además de esto, Fitch reconoce la asesoría brindada por Titularizadora Colombiana (TC) a Tidom que incluyó el compartir y buscar establecer las mejores prácticas como administrador maestro.

Aislamiento de Activos y Estructura Legal Eficiente: La estructura legal de la transacción permite cumplir con las condiciones de venta cierta y aislamiento de los activos. Fitch recibió una opinión legal independiente que confirma que el marco regulatorio en República Dominicana permite la venta cierta 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.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Las sensibilidades que se presentan a continuación fueron derivadas con la información del cierre del Programa de Emisión a diciembre de 2020. Fitch considera que estas se mantienen vigentes debido a la vida corta de la emisión a febrero de 2021 y el desempeño adecuado que ha mostrado el portafolio.

Sensibilidad del Escenario Estresado Debido al Coronavirus: Este escenario contempla un estrés económico más severo y prolongado causado por un resurgimiento de infecciones por coronavirus en las economías principales, lo que prolonga la crisis de salud, impacta la confianza y genera extensiones o renovaciones de las medidas de bloqueo que impedirán una recuperación en los mercados financieros. En ese sentido, Fitch asumió un aumento en la frecuencia de incumplimiento (FF; foreclosure frequency) de 15% y una disminución en las recuperaciones de 15%.

Emisión A: 'A+(dom)' | Emisión B: 'BBB(dom)' | Emisión C: 'BBB-(dom)'

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza: Actualmente la calificación de la emisión A está en el nivel más alto, considerando que la transacción podría presentar riesgos de interrupción de pago al no tener

mecanismos de liquidez. Fitch corrió un escenario con 15% menos de probabilidad de incumplimiento y 15% más de recuperaciones y los resultados para las emisiones B y C fueron A(dom) y A-(dom), respectivamente.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

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 o ante bajas en la calificación del administrador con menor calificación considerando el riesgo de contraparte.

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

--calificaciones actuales: 'AA(dom)' | 'BBB+(dom)' | 'BBB(dom)';

--incremento al incumplimiento base en 15%: 'AA-(dom)' | 'BBB(dom)' | 'BBB-(dom)';

--incremento al incumplimiento base en 30%: 'A(dom)' | 'BBB-(dom)' | 'BB+(dom)';

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

--calificaciones actuales: 'AA(dom)' | 'BBB+(dom)' | 'BBB(dom)';

--reducción a la recuperación base en 15%: 'AA-(dom)' | 'BBB+(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 (emisiones A, B y C):

--calificaciones actuales: 'AA(dom)' | 'BBB+(dom)' | 'BBB(dom)';

--incremento al incumplimiento y reducción a la recuperación base en 15%: 'A+(dom)' | 'BBB(dom)' | 'BBB-(dom)';

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

RESUMEN DE CRÉDITO

TIDOM Pesos TDH-1 es la primera transacción respaldada por créditos hipotecarios (RMBS; residential mortgage-backed securities) que se emite en República Dominicana. El monto final de la emisión fue de DOP1,210 millones con un vencimiento legal de 15 años para todas sus emisiones. El estructurador es Tidom, entidad que fue asesorada por TC en la estructuración del programa de emisión.

La RMBS está respaldada por créditos hipotecarios originados por ALNAP y BHDL. Se espera que estas entidades continúen 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.

La estructura de flujo de caja de la transacción establece el pago a tiempo de los intereses y del principal programado para la emisión sénior, y el pago de los intereses y principal a la fecha de vencimiento legal para las emisiones B y C. En opinión de Fitch, los mecanismos de cobertura y de mejora crediticia son adecuados en el sentido que favorecen el pago de la emisión 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 OLTV, deuda a ingresos (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.

Tidom actúa como administrador maestro de la transacción siguiendo 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 titularización está enmarcada bajo las normas establecidas en las leyes 249-17 y en 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.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del(los) emisor(es), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Criterios aplicados en escala nacional

--Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica (Enero 8, 2021);

--Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Marzo 24, 2021);

--Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Abril 21, 2020);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA

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

FECHA Y NÚMERO DE COMITÉ: 19/abril/2021, 40850332

FITCH RATINGS ANALYSTS

Mariana Zuluaga

Director

Analista de Seguimiento

+57 1 484 6770

Fitch Ratings Colombia

Calle 69 A No. 9-85 Bogota

Juan Pablo Gil Lira

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+56 2 2499 3306

MEDIA CONTACTS

Elizabeth Fogerty

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/centralamerica.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos \(pub. 21 Apr 2020\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica \(pub. 08 Jan 2021\)](#)

Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (pub. 24 Mar 2021)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

TIDOM Pesos TDH-1

DISCLAIMER

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://www.fitchratings.com). 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 PARA EL CUAL EL ANALISTA LÍDER TENGA SEDE EN UNA COMPAÑÍA DE FITCH RATINGS REGISTRADA ANTE ESMA O FCA (O UNA SUCURSAL DE DICHA COMPAÑÍA) SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

[READ LESS](#)

COPYRIGHT

Derechos de autor © 2021 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, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), 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 e informes 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 o un informe 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 y sus informes, 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 y las proyecciones de información financiera y de otro tipo 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 y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona “tal cual” sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente

responsable por una calificación o un informe. 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 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.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Fitch Ratings, Inc. está registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Califica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Aunque algunas de las agencias calificadoras subsidiarias de NRSRO están listadas en el apartado 3 del Formulario NRSRO y, como tal, están autorizadas a emitir calificaciones en nombre de la NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están listadas en el Formulario NRSRO (no NRSRO) y, por lo tanto,

las calificaciones emitidas por esas subsidiarias no se realizan en representación de la NRSRO. Sin embargo, el personal que no pertenece a NRSRO puede participar en la determinación de la(s) calificación(es) emitida(s) por o en nombre de NRSRO.

[READ LESS](#)

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

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación para agencias de calificación crediticia (CRA; Credit Rating Agencies) de EU o la Regulación de 2019 de las Agencias de Calificación Crediticia de UK (enmienda, etc.) (salió de EU), según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado EU Regulatory Disclosures dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.

[Structured Finance](#) [Structured Finance: RMBS](#) [Latin America](#) [Central America](#) [Dominican Republic](#)

Feedback

ga('set', '732-ckh-767', 'USER_ID');

Feedback