



TITULARIZADORA
DOMINICANA

Santo Domingo, D.N.
17 de enero del 2022

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

Referencia: Notificación de Hecho Relevante - Reporte con la valoración del activo subyacente correspondiente al Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1.

Distinguido señor Superintendente:

Por medio de la presente y en cumplimiento con lo establecido en el literal e) del párrafo II del artículo 57 de la Norma que regula las sociedades titularizadoras y los patrimonios separados de titularización (R-CNV-2017-36-MV), tenemos a bien notificar el reporte con la valoración del activo subyacente correspondiente al Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1 y que remitimos anexo a la presente comunicación.

Sin más por el momento, se despide,

Cordialmente,

Carlos Marranzini Arias
Gerente General

JM/sc



VALORACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE DEL PATRIMONIO SEPARADO TIDOM-PESOS-TDH-1

El presente documento expone los resultados de la actualización de la valoración técnica del Activo Subyacente, acorde a la metodología de valoración desarrollada en el numeral 4.2. del Prospecto de emisión. Adicionalmente, en cumplimiento con el numeral 4.3. del Prospecto de emisión, se presenta la actualización del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente (en adelante el Escenario Esperado), considerando el comportamiento real del Activo Subyacente, incluyendo su comparación con el Escenario Esperado inicial. Esto tiene un efecto directo en la valoración del Activo Subyacente.

A continuación, se presenta un comparativo del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios al pasado año:

Diciembre 2020	Diciembre 2021	Variación (%)
1,196,224,874.00	928,408,817.54	22.39%

Tabla 1

Durante el año 2021, la cartera de créditos titularizados por el Patrimonio Separado TDH-1 tuvo una amortización de capital de 22.39% sobre el saldo de capital inicial.

1. Escenario Esperado

Para fines de comparación, se presenta el Escenario Esperado inicial considerado en la estructuración de la emisión, según lo descrito en el Prospecto de emisión.

En el escenario base: Escenario de estructuración (un prepago del 6.00% y una mora de 1.76%). En este escenario se rendirían por completo los pagos previstos tanto para capital como para intereses de los TIDOM A, B y C y quedaría un sobrante para el residual, y la redención total de los valores se efectuaría el mes ciento setenta y uno (171). En el caso de los TIDOM B los intereses se pagarán durante los dos primeros meses y luego se detienen hasta el mes dieciseis (16) y el capital a partir del mes ciento treinta y ocho (138). Respecto de los TIDOM C, los intereses se empezarán a pagar en el mes treintisiete (37) y el capital en el mes ciento sesenta y seis (166).

Se han observado variaciones en el comportamiento de pagos real de la emisión TIDOM-PESOS-TDH-1 frente al Escenario Esperado inicial. Por esta razón, se ha actualizado el Escenario Esperado a lo siguiente:

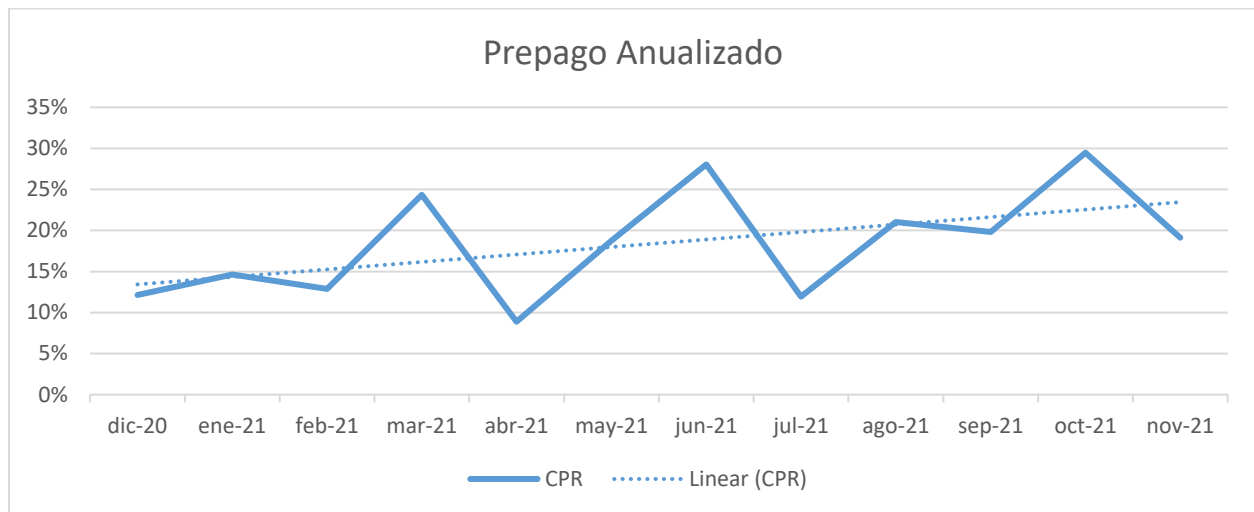
En el escenario base: Escenario de Esperado actualizado (un prepago del 18.46% y una mora de 1.76%). En este escenario se rendirían por completo los pagos previstos tanto para capital como para intereses de los TIDOM A, B y C y quedaría un sobrante para el residual, y la redención total de los valores se efectuaría en el mes ciento treinta y uno (131). En el caso de los TIDOM B los intereses se pagarán mensuales durante la vida del título y el capital a partir del mes ochenta y nueve (89). Respecto de los TIDOM C, los intereses se pagarán mensuales durante la vida del título y el capital en el mes ciento veinte y cuatro (124).

A continuación, se presenta como se determinaron los supuestos.



i) Supuesto de Prepago

En la Gráfica 1 se muestra el prepago agregado (total + parcial) anualizado durante los primeros 12 meses de la emisión. Se muestra que el promedio anualizado ha estado en el orden de 18.46%.



Gráfica 1

El prepago que se aplica para proyectar el Escenario Esperado es la media móvil observada de los créditos en los últimos doce meses. Para el escenario actualizado de estructuración se aplica un prepago de 18.46% que es el resultado de este promedio.



ii) Supuesto de mora

Las cosechas de mora 90, 180 y 300, utilizadas en la estructuración del escenario inicial, no existen para la emisión TIDOM-PESOS-TDH-1, debido a que ningún crédito ha alcanzado una mora de 90 días o más.

En la Tabla 2, observamos el comportamiento crediticio por rango de días de mora de la cartera de créditos durante los primeros 12 meses de vida de la emisión.

Mes	Participación del saldo por rango de días mora				Saldo de cartera
	0-30	31-60	61-90	>90	
Compra	100%	0%	0%	0%	1,196,224,874
Dec-20	99%	1%	0%	0%	1,180,700,501
Jan-21	98%	1%	0%	0%	1,161,757,651
Feb-21	99%	1%	0%	0%	1,145,002,303
Mar-21	99%	1%	0%	0%	1,113,600,821
Apr-21	100%	0%	0%	0%	1,101,296,997
May-21	99%	1%	0%	0%	1,078,362,001
Jun-21	99%	1%	0%	0%	1,045,284,825
Jul-21	98%	2%	0%	0%	1,030,464,454
Aug-21	98%	1%	1%	0%	1,006,409,237
Sep-21	99%	1%	0%	0%	984,397,507
Oct-21	99%	1%	0%	0%	952,548,790
Nov-21	99%	1%	0%	0%	931,956,921

Tabla 2

Dado que no se observan indicaciones de deterioro de los activos titularizados, se ha decidido mantener el supuesto de mora de 1.76% anual para el Escenario Esperado actualizado.



2. Resultados Valoración Técnica del Activo Subyacente

VALORACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE EN CASO DE VARIACIÓN DEL ESCENARIO ESPERADO

TIR* Mensual	0.77%
TIR	9.58%

*Tasa interna de retorno de los títulos

Valoración del activo	
Base	DOP\$991,719,690.60

$$VPN = \frac{FE_t}{(1+i)^t}$$

donde:

VPN = Valor Presente Neto

FE_t = Flujo de Efectivo en el periodo t

i = Tasa de interés

t = Periodo

Flujo del activo

Mes	Base
0	-
1	29,028,006
2	28,436,627
3	27,859,110
4	27,291,669
5	26,737,299
6	26,193,079
7	25,660,929
8	25,136,582
9	24,625,760
10	24,113,918
11	23,624,772
12	23,144,250
13	22,665,182
14	22,201,840
15	21,754,152
16	21,306,691
17	20,879,043
18	20,459,073
19	20,022,551
20	19,603,321
21	19,211,764
22	18,815,437
23	18,427,245



TITULARIZADORA
DOMINICANA

Mes	Base
24	18,056,564
25	17,695,475
26	17,321,607
27	16,969,760
28	16,609,944
29	16,250,556
30	15,903,536
31	15,573,719
32	15,246,044
33	14,914,141
34	14,605,781
35	14,290,379
36	13,999,705
37	13,708,230
38	13,403,508
39	13,125,160
40	12,848,479
41	12,583,192
42	12,321,528
43	12,025,229
44	11,773,381
45	11,514,028
46	11,274,690
47	11,014,216
48	10,775,867
49	10,537,994
50	10,308,687
51	10,093,689
52	9,873,339
53	9,650,723
54	9,450,469
55	9,233,657
56	9,034,177
57	8,845,772
58	8,655,388
59	8,468,580
60	8,295,304
61	8,122,914
62	7,941,062
63	7,766,442



TITULARIZADORA
DOMINICANA

Mes	Base
64	7,585,348
65	7,425,682
66	7,239,287
67	7,085,087
68	6,935,357
69	6,786,383
70	6,634,646
71	6,492,271
72	6,342,229
73	6,204,778
74	6,049,665
75	5,907,444
76	5,774,998
77	5,646,571
78	5,502,675
79	5,382,412
80	5,240,720
81	5,101,598
82	4,974,380
83	4,846,263
84	4,722,033
85	4,617,806
86	4,515,145
87	4,405,332
88	4,307,784
89	4,206,595
90	4,105,613
91	4,017,703
92	3,930,655
93	3,840,640
94	3,730,365
95	3,641,718
96	3,546,945
97	3,463,649
98	3,379,333
99	3,303,532
100	3,221,149
101	3,150,317
102	3,079,653
103	3,003,621



TITULARIZADORA
DOMINICANA

Mes	Base
104	2,925,153
105	2,854,190
106	2,773,994
107	2,698,798
108	2,637,112
109	2,567,029
110	2,499,669
111	2,435,850
112	2,369,230
113	2,313,851
114	2,248,708
115	2,187,713
116	2,130,625
117	2,068,846
118	2,014,378
119	1,957,017
120	1,902,043
121	1,851,748
122	1,806,560
123	1,759,685
124	1,711,006
125	1,660,162
126	1,619,001
127	1,569,340
128	1,524,530
129	1,475,862
130	1,431,498
131	1,389,093
132	1,349,705
133	1,314,055
134	1,269,821
135	1,227,390
136	1,186,017
137	1,146,049
138	1,108,326
139	1,066,623
140	1,025,273
141	991,573
142	962,662
143	928,405



TITULARIZADORA
DOMINICANA

Mes	Base
144	900,048
145	871,808
146	847,552
147	819,198
148	793,048
149	768,625
150	743,818
151	720,747
152	698,132
153	678,423
154	654,735
155	629,545
156	607,705
157	587,964
158	563,183
159	544,862
160	529,193
161	509,056
162	485,742
163	468,735
164	454,842
165	438,601
166	422,648
167	409,154
168	7,479,963
169	-
170	-
171	-
172	-
173	-
174	-
175	-
176	-
177	-
178	-
179	-
180	-