



TITULARIZADORA
DOMINICANA

Santo Domingo, D.N.
11 de julio del 2022

Señor

GABRIEL CASTRO

Superintendente del Mercado de Valores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

César Nicolás Penson núm. 66, Gascue

Ciudad

Asunto: Notificación de Hecho Relevante- Nota de prensa que afirma la calificación de riesgos correspondiente a la emisión 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 a) 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 en el portal de la sociedad calificadora Fitch Ratings (www.fitchratings.com), en la fecha ocho (8) de julio del año dos mil veintidós (2022), se publicó una nota de prensa que afirma la calificación del programa de emisiones de valores titularizados de créditos hipotecarios TIDOM-PESOS-TDH-1 y que remitimos anexa a la presente comunicación.

Sin más por el momento, se despide,

Carlos A. Marranzini Arias

Gerente General

JM/sc

**RATING ACTION COMMENTARY**

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

Dominican Republic Central America Fri 08 Jul, 2022 - 5:07 PM ET

Fitch Ratings - Santo Domingo - 08 Jul 2022: Fitch Ratings afirmó en 'AA+(dom)', 'A-(dom)' y 'BBB+(dom)' las calificaciones de las series A, B y C, respectivamente, de los Valores TIDOM Pesos TDH-1 emitidos por Sociedad Titularizadora Dominicana S.A. (Tidom) tras realizar la evaluación del desempeño de la emisión a mayo de 2022. La Perspectiva es Estable.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⇅	RATING ⇅	PRIOR ⇅
TIDOM Pesos TDH-1		

A	ENac LP	AA+(dom) Rating Outlook Stable	Afirmada	AA+(dom) Rating Outlook Stable
B	ENac LP	A-(dom) Rating Outlook Stable	Afirmada	A-(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

Desempeño Adecuado de Portafolio Subyacente: A mayo de 2022, las características del portafolio reflejaban su amortización natural desde la colocación de la emisión en diciembre de 2020. La madurez ponderada de los créditos es de 70 meses y el saldo actual de la deuda sobre valor de garantía es de 54.2%. El plazo original promedio es de 221 meses, el saldo original de la deuda sobre valor de garantía (OLTV; *original loan-to-value*) es 67.4%.

Desde la colocación de la emisión, los recaudos por cobranza han sido de alrededor de 3.5% del saldo vigente. Los niveles de cartera en mora evidencian que ningún deudor ha alcanzado 180 días en mora y solo un porcentaje menor a 1% presenta una morosidad entre uno y 30 días; lo cual evidencia un desempeño mejor que el esperado para el primer año de la emisión. El nivel de prepago mensual promedio es de 17% y está en línea con la última revisión (incluye prepagos parciales y totales).

Los supuestos analíticos se actualizaron en la revisión de octubre de 2021 y se mantienen para esta revisión dado que las emisiones han presentado el desempeño esperado. Los niveles de frecuencia de incumplimiento (FF; *foreclosure frequency*) considerados alcanzaron 10.5%, 23.3%, 25.7% y 37.6% para cada caso base esperado, BBB+(dom), A-(dom) y AA+(dom), respectivamente. Los niveles de severidad de la pérdida considerados fueron 11.9%, 18.1%, 19.2% y 24.9% para las mismas categorías de calificación.

Estructura Financiera Prioriza Pago de Series más Sénior: La emisión A se beneficia de una estructura de pago secuencial, donde el pago de los intereses y pagos de capital programado tienen prioridad sobre los pagos de intereses y principal de las emisiones B y C. 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. Las emisiones, además, se benefician de un exceso de margen positivo y sus niveles de sobrecolateral (OC; *overcollateralization*) a mayo de 2022 eran de 16.4% para la emisión A, 4.3% para la emisión B y 2.6% para la emisión C.

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 o IDR por *issuer default rating* de largo plazo en moneda local de 'BB-' con Perspectiva Estable). 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 a la "Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica".

Riesgo de Contraparte Parcialmente Mitigado: La transacción tiene una exposición crediticia y operativa asociada a Banco Múltiple BHD León S.A. (BHDL) [AA+(dom) Perspectiva Estable] como banco de cuenta de la transacción. Sin embargo, el lenguaje de reemplazo está incluido en los documentos de la transacción y se alinea con los criterios de Fitch, lo que mitiga este tipo de riesgo.

La transacción no incluye mecanismos de liquidez que permitan reducir el riesgo de interrupción de pago para la serie A. Por lo tanto, su calificación está limitada por la calificación de BHDL. La calificación de la serie A no está limitada a la calificación de Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos (ALNAP) dado que la estructura actual permite soportar retrasos en los flujos de cobranza de ALNAP de hasta por seis meses. En el caso de las series B y C, este riesgo está mitigado, ya que consideran pago de capital e intereses a la fecha de vencimiento.

Capacidades Operativas de los Administradores Reducen Riesgo Operativo: Los administradores de cartera, BHDL y ALNAP cuentan con experiencia suficiente en la originación, administración y cobranza de préstamos hipotecarios. Fitch considera que sus capacidades operativas son adecuadas para la gestión que requiere la transacción. Además, Fitch reconoce la asesoría brindada por Titularizadora Colombiana (TC) a Tidom para compartir y establecer las mejores prácticas como administrador maestro.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Análisis de Sensibilidad: Las sensibilidades que se presentan a continuación fueron derivadas con la información analizada en la revisión de octubre de 2021. Fitch considera que estas se mantienen vigentes debido a que la revisión se realizó hace menos de un año y el desempeño del portafolio ha sido el esperado.

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

--cambios en la calificación del soberano que conlleven una recalibración de los supuestos;

--bajas en la calificación de BHDL;

--incrementos no anticipados en los niveles de incumplimiento de la cartera titularizada, podrían afectar las calificaciones, dado que estos podrían traducirse en niveles de pérdida mayores que los asumidos inicialmente.

Calificaciones Actuales: 'AA+(dom)' | 'A-(dom)' | 'BBB+(dom)';

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

--base en 15%: 'AA(dom)' | 'BBB+(dom)' | 'BBB(dom)';

--base en 30%: 'AA-(dom)' | 'BBB+(dom)' | 'BBB(dom)'.

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

--base en 15%: 'AA+(dom)' | 'A-(dom)' | 'BBB+(dom)';

--base en 30%: 'AA(dom)' | 'A-(dom)' | 'BBB+(dom)'.

Impacto en calificaciones ante aumentos en incumplimiento y reducción en recuperaciones (emisiones A, B y C):

--base en 15%: 'AA-(dom)' | 'BBB+(dom)' | 'BBB(dom)';

--base en 30%: 'A+(dom)' | 'BBB(dom)' | 'BBB-(dom)'.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

--la calificación de la emisión A se encuentra en el nivel más alto de la exposición crediticia y operacional asociada a BHDL. 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.

Fitch revisó los pronósticos de las perspectivas económicas mundiales como consecuencia de la guerra en Ucrania y las sanciones económicas relacionadas. Los riesgos de clasificaciones a la baja han aumentado. Fitch publicó una evaluación de las clasificaciones potenciales y el rendimiento de los activos de un escenario plausible, posiblemente menos favorable de lo esperado de estancamiento adversa en los principales subsectores de financiamiento estructurado y bonos cubiertos. Para mayor información ver: [“What a Stagflation Scenario Would Mean for Global Structured Finance”](#).

Fitch no espera que las transacciones RMBS en República Dominicana tengan un impacto derivado de este evento, lo cual indica un riesgo bajo de calificación y desempeño del activo. Sin embargo, los riesgos a la baja han aumentado y el crecimiento en precios ha disminuido, niveles menores de PIB y mayores de inflación podrían llegar a afectar el desempeño de los activos.

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, entidades que también son las administradoras del programa de emisiones. 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 OLV, 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 actuará como administrador maestro de la transacción y adaptará 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 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.

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 Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Octubre 26, 2021);

--Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica (Abril 7, 2022);

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

--Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Enero 14, 2022).

INFORMACIÓN REGULATORIA

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

FECHA Y NÚMERO DE COMITÉ: 8/julio/2022, 40923173

FITCH RATINGS ANALYSTS

Alejandro Henao

Analyst

Analista de Seguimiento

+57 601 443 3790

alejandro.henao@fitchratings.com

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

juanpablo.gillira@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Elizabeth Fogerty

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

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

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

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

[Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas \(pub. 26 Oct 2021\)](#)

[Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos \(pub. 14 Jan 2022\)](#)

[Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica \(pub. 07 Apr 2022\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

TIDOM Pesos TDH-1

-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones siguiendo este enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) 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 Ratings. 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.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO. 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”.

Derechos de autor © 2022 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.

[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](#)
