

Santo Domingo, D.N.
21 de abril del 2022

Señora

Elianne Vílchez Abreu

Vicepresidenta Ejecutiva/Gerente General

Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana

Calle José Brea Peña núm.14, Edificio BVRD 2do piso, Evaristo Morales
Ciudad

Referencia: Notificación de Hecho Relevante- Estados Financieros Auditados de la Sociedad Titularizadora Dominicana S.A. correspondientes al año 2021.

Distinguida señora Vílchez:

Por medio de la presente y en cumplimiento con las disposiciones del literal l) del numeral 2 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 remitir los Estados Financieros de la Sociedad Titularizadora Dominicana, S.A. correspondientes al período que cerró al 31 de diciembre del año 2021, debidamente auditados por la firma DELOITTE RD, S.R.L. y aprobados por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Sociedad Titularizadora Dominicana, S.A., celebrada el 20 de abril del año 2022.

La Constancia de la publicación de los Estados Financieros Auditados en un periódico de circulación nacional será remitida de manera independiente.

Sin más por el momento, se despide,

Cordialmente,

Jennifer Mckenzie

Gerente de División Administrativa y Operativa



Sociedad Titularizadora Dominicana, S. A.

*Estados Financieros por los Años Terminados al 31
de diciembre de 2021 y 2020, e Informe de los
Auditores Independientes*

SOCIEDAD TITULARIZADORA DOMINICANA, S. A.

ÍNDICE 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1-4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8-20



Deloitte RD, S.R.L.
Rafael Augusto Sánchez
No. 65
Edificio Deloitte
Santo Domingo
República Dominicana
Tel.: 001 (809) 563 5151
Fax: 001 (809) 563 8585
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Consejo de Administración de
Sociedad Titularizadora Dominicana, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Sociedad Titularizadora Dominicana, S.A. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Sociedad Titularizadora Dominicana, S. A. al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros que se acompañan.

Base para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección de nuestro informe denominada “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de la Sociedad, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con esos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Énfasis en Asunto

Base Contable - Llamamos la atención a la Nota 2.1 a los estados financieros, en la cual se describe la base de contabilidad utilizada en la preparación de esos estados financieros. Como se indica en dicha nota, los estados financieros fueron preparados por la Sociedad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y se han considerado adicionalmente las disposiciones aplicables establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Por lo tanto, esos estados financieros podrían no ser adecuados para otro propósito. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.



Incertidumbre Material Relacionada con Negocio en Marcha

Llamamos la atención sobre la Nota 13 en los estados financieros, que indica que al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad mantiene pérdidas acumuladas por RD\$ 103,475,210 y RD\$ 56,863,996, respectivamente, presenta flujos de efectivo negativos en actividades de operación por RD\$30,093,515 y RD\$31,533,630 y ha reconocido pérdidas por RD\$ 46,611,214 y RD\$ 24,527,340, por los años terminados en esas fechas, respectivamente. Esta condición, pudiera indicar que existe una incertidumbre material que genera dudas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha, sin embargo, los Accionistas se han comprometido por escrito a proveer el soporte económico y financiero necesario para que la Sociedad pueda continuar con sus operaciones por lo que los estados financieros que se acompañan han sido preparados suponiendo que la Sociedad continuará como un negocio en marcha. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Otro Asunto

Audidores anteriores - Los estados financieros de la Sociedad, por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores independientes, en cuyo informe, con fecha 15 de abril de 2021, expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Otra Información

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende la información contenida en la memoria anual, pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material. Cuando leamos la memoria anual de la Sociedad, si concluimos que existe un error material en la misma, estamos obligados a comunicar este asunto a los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Sociedad en Relación con los Estados Financieros

La administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la base contable descrita en la Nota 2, y del control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el principio de negocio en marcha y utilizando dicha base, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo así.

Los responsables del gobierno de la Sociedad están a cargo de supervisar el proceso de generación de la información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados



financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendolas revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

7 de abril de 2022

Deloitte RD, SRL

No. Registro en la SIB A-109-0101

C.P.A Richard Troncoso

C.P.A. No. 440-91

SOCIEDAD TITULARIZADORA DOMINICANA, S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 (Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	2021	2020
Activos			
Activo corriente			
Efectivo	2.3,5	RD\$ 9,211,987	RD\$ 21,206,306
Cuentas por cobrar	6	7,531,986	24,436,383
Gastos pagados por anticipado		<u>399,424</u>	<u>503,778</u>
Total activos corrientes		<u>17,143,397</u>	<u>46,146,467</u>
Activo no corriente:			
Mobiliarios y equipo y mejoras a propiedad arrendada, neto	2.5,7	263,006	260,826
Activos intangibles	2.6,8	1,061,991	1,792,583
Otros activos		<u>432,826</u>	<u>513,994</u>
Total activos corrientes		<u>1,757,823</u>	<u>2,567,403</u>
Total activos		<u>RD\$ 18,901,220</u>	<u>RD\$ 48,713,870</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	2.8,9	RD\$ 1,637,248	RD\$ 4,315,303
Acumulaciones por pagar	2.9,10	<u>2,142,318</u>	<u>2,665,699</u>
Total pasivos		<u>3,779,566</u>	<u>6,981,002</u>
Patrimonio de los accionistas	2.11,12		
Capital pagado		118,515,771	98,515,771
Reserva legal		81,093	81,093
Pérdidas acumuladas		<u>(103,475,210)</u>	<u>(56,863,996)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>15,121,654</u>	<u>41,732,868</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>RD\$ 18,901,220</u>	<u>RD\$48,713,870</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

SOCIEDAD TITULARIZADORA DOMINICANA, S. A.

ESTADO DE RESULTADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 (Cifras expresadas en Pesos Dominicanos)

	Notas	2021	2020
Ingresos operacionales	2.12		
Comisiones	13	RD\$ 5,835,400	RD\$ 10,473,235
Financieros		97,279	883,278
Otros		<u>1,085,236</u>	<u>71,564</u>
Total ingresos		<u>7,017,915</u>	<u>11,428,077</u>
Gastos de operación			
Sueldos y compensaciones al personal	15	(25,629,834)	(21,260,147)
Gastos administrativos	15	(24,539,811)	(14,023,425)
Depreciaciones y amortizaciones		(1,560,857)	(1,629,673)
Otros gastos		<u>(2,174,574)</u>	<u>(867,051)</u>
Total de gastos		<u>(53,905,076)</u>	<u>(37,780,296)</u>
Ganancia cambiaria, neta		<u>275,947</u>	<u>1,824,879</u>
Pérdida del ejercicio		<u>RD\$(46,611,214)</u>	<u>RD\$(24,527,340)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD TITULARIZADORA DOMINICANA, S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Cifras expresadas en Pesos Dominicanos)

	Capital Pagado	Cuentas por Pagar Accionistas	Reserva Legal	Pérdidas Acumuladas	Total Patrimonio
Balance al 1° de enero de 2020	RD\$ 75,248,700	RD\$5,296,010	RD\$ 81,093	RD\$ (32,336,656)	RD\$48,289,147
Otros ajustes		(5,296,010)			(5,296,010)
Aumento de capital	23,267,071				23,267,071
Pérdida del ejercicio				(24,527,340)	(24,527,340)
Balance al 31 de diciembre de 2020	98,515,771		81,093	(56,863,996)	41,732,868
Aumento de capital (nota 12)	20,000,000				20,000,000
Pérdida del ejercicio				(46,611,214)	(46,611,214)
Balance al 31 de diciembre de 2021	<u>RD\$118,515,771</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ 81,093</u>	<u>RD\$(103,475,210)</u>	<u>RD\$15,121,654</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros

SOCIEDAD TITULARIZADORA DOMINICANA, S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Pérdida del ejercicio		RD\$ (46,611,214)	RD\$(24,527,340)
Ajustes para conciliar la pérdida del período con el efectivo neto usado en las actividades de operación			
Depreciación	7	233,400	410,447
Amortización	8	2,395,816	1,180,174
Cambios en activos y pasivos:			
Cuenta por cobrar		16,904,397	(12,491,675)
Gastos pagados por anticipado		104,354	
Otros activos		81,169	(69,345)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		<u>(3,201,437)</u>	<u>3,964,109</u>
Efectivo usado en las actividades de operación		<u>(30,093,515)</u>	<u>(31,533,630)</u>
Flujos de efectivo de actividades de Inversión			
Adquisición de mobiliario y equipo	7	(235,580)	
Adquisición de intangibles	8	<u>(1,665,224)</u>	<u>(216,956)</u>
Efectivo usado en las actividades de inversión		<u>(1,900,804)</u>	<u>(216,956)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Aumento de capital		20,000,000	23,267,071
Cuenta por pagar accionistas			<u>(5,296,010)</u>
Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>20,000,000</u>	<u>17,971,061</u>
Disminución neta en el efectivo		(11,994,319)	(13,779,525)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>21,206,306</u>	<u>34,985,831</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>RD\$ 9,211,987</u>	<u>RD\$ 21,206,306</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros

SOCIEDAD TITULARIZADORA DOMINICANA, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO, BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del negocio - Sociedad Titularizadora Dominicana, S. A. (anteriormente Compañía Titularizadora Dominicana, S. A.), (en lo adelante "la Sociedad") está organizada bajo las leyes de República Dominicana y se dedica a la adquisición de bienes o activos financieros, en nombre de un patrimonio separado, para fines de titularización de su flujos y respaldo de los instrumentos de inversión correspondiente colocados en el mercado de valores local. Esta acción se realiza mediante la estructuración, constitución, representación y administración de patrimonios separados creados para tales fines.

El primer Patrimonio Separado (TIDOM – PESOS – TDH-1) fue constituido el 10 de diciembre de 2019, mediante única resolución de la Comisión Nacional de Valores y se encuentra registrado en el Registro de Mercado de Valores bajo el número SIVTIT-001 de conformidad con lo establecido en la Ley No. 189-11, que establece el marco legal para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana. A pesar de que el Programa de emisión fue aprobado por SIMV en diciembre de 2019, el Patrimonio Separado nace en la fecha de suscripción de los contratos individuales de compraventa de carteras de créditos hipotecarios a los Originadores, Banco Múltiple BHD León, S. A. (BHD León) y la Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos (ALNAP) el 10 de diciembre de 2020.

El patrimonio Separado quedó conformado desde el momento de su creación, por créditos hipotecarios a tasas fijas, incluyendo todos los derechos y garantías. La cartera de créditos hipotecarios constituye el activo subyacente de la oferta pública de valores. Al 31 de diciembre de 2020, las obligaciones titularizadas ascienden a RD\$1,214,889,046 y fueron calificados por la sociedad calificador de riesgos Fitch Ratings en su informe del 24 de noviembre de 2020 de la siguiente forma: AA (dom) para la emisión TIDOM A, BBB + (dom) para la emisión TIDOM B y BBB (dom) para la emisión TIDOM C. Al 31 de diciembre de 2021, las obligaciones titularizadas ascienden a RD\$925,546,980 y fueron calificadas por la sociedad de riesgos Fitch Ratings en su informe del 21 de octubre de 2021 de la siguiente forma: AA + (dom) para la emisión TIDOM A, A - (dom) para la emisión TIDOM B y BBB + (dom) para la emisión TIDOM C.

La Sociedad tiene su domicilio social en el piso 11 de la Torre Empresarial AIRD, ubicado en la Avenida Sarasota número 20 del sector. La Julia en el Distro Nacional, Santo Domingo, República Dominicana.

Al 31 de diciembre de 2020, tiene diez empleados y al 31 de diciembre de 2021 tiene once empleados.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión el 7 de abril de 2022 por la administración de la sociedad.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros se describen a continuación:

2.1 Base de presentación de los estados financieros - Los estados financieros la Sociedad fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y se han considerado adicionalmente las disposiciones aplicables establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana..

Las disposiciones aplicables a la Sociedad establecidas por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República Dominicana, difieren en algunos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Un resumen de las diferencias más importantes es como sigue:

- (i) La NIIF 9 requiere la clasificación de activos financieros con base en el modelo de negocios y las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero. Las disposiciones de la SIMV no establecen el requerimiento para determinar un modelo de negocios.
- (ii) El monto o porcentaje de comisión por administración y comisión por estructuración, esta última si aplica, cobrada con cargo a cada uno de los patrimonios separados deberán estar establecidas en el Prospecto de Emisión y el Contrato del programa de emisiones, así como su forma de pago a la sociedad titularizadora. Las comisiones serán cargadas al patrimonio separado a través de facturas emitidas por la sociedad titularizadora. Si la comisión por administración está expresada en porcentaje la misma se calculará en base a lo establecido en el prospecto y contrato del programa de emisiones. Las disposiciones de la SIMV no establecen el tratamiento contable para la valoración de estas comisiones a costo amortizado y el tratamiento aplicable en caso de presentarse incobrabilidad de estos saldos. La NIIF 9 establece un modelo de medición posterior al costo amortizado para algunas cuentas por cobrar y establece el modelo de pérdidas esperadas para los activos financieros medidos al costo amortizado, de manera que la pérdida se registra cuando se hayan identificado posibles eventos de incumplimiento, aunque estos no hayan ocurrido.
- (iii) Existen diferencias en la presentación, nomenclatura y ciertas revelaciones de los estados financieros según las Normas Internacionales de Información Financiera y las requeridas por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República Dominicana.

2.2 Moneda funcional y de presentación

- a) La moneda funcional y de Presentación: La Sociedad mantienen sus registros contables en pesos dominicanos (RD\$) su moneda funcional.
- b) Transacciones y saldos: Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigente a la fecha de las transacciones o de valuación. Las ganancias o

pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de transacciones denominadas en moneda extranjera y de la conversión a los tipos de cambios de cierre para los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en resultados. Las tasas de cambios usadas para convertir a moneda nacional extranjera al 31 de diciembre de 2021 fueron RD\$57.5451 US\$1 (31 de diciembre de 2020 a RD\$58.3284 US\$1).

2.3 Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en caja que maneja la Sociedad y los depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales. Para propósito del estado de flujos de efectivo, el efectivo considera los instrumentos con vencimiento original menor a 3 meses.

2.4 Instrumentos financieros

Activos financieros

a) Clasificación

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de Otros Resultados Integrales (ORI) o través de resultado), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias o pérdidas se registrarán en el estado de resultados o en ORI. Para las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar, esto dependerá de si la Sociedad ha tomado la decisión irrevocable al momento del reconocimiento inicial, de registrar la inversión a valor razonable a través de ORI.

La Sociedad reclasifica los instrumentos de deuda cuando, y solo cuando, cambia su modelo de negocio para la administración de esos activos.

Las cuentas por cobrar corresponden a comisiones de estructuración, comisión de administración y gastos iniciales de cada patrimonio en proceso de constitución o constituido, lo cual es establecido en el prospecto de emisiones de cada Patrimonio Separado.

b) Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en la Sociedad que se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Sociedad Separado

ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

c) *Medición*

Al momento de reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más en el caso de activo financiero que no sea valor razonable a través de resultados costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financieros

Los activos financieros con derivados implícitos con considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Sociedad para administrar y las características de flujo de efectivo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Sociedad clasifica sus instrumentos de deuda.

Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costos amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas se reconoce directamente en el estado de resultado. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultado. Al 31 de diciembre de 2020, los activos financieros medidos al costo amortizado corresponden el efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por cobrar.

- Valor razonable con cambios en ORI: Los activos que se mantienen para el cobro de efectivo contractuales y para la venta de activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de ORI. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias o pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se clasifica del patrimonio a resultados. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias / pérdidas cambiarias se presentan en ganancia cambiarias, neta y las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2021, no se mantiene activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI.
- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en ORI, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias o pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la

inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados cuando se establece el derecho para recibir los pagos.

d) *Deterioro*

La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden a las acumulaciones y otras cuentas por pagar. Los pasivos financieros son inicialmente reconocidos a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Los pasivos financieros son subsecuentemente registrados al costo amortizado. Cualquier diferencia entre los beneficios (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención es reconocida en el estado de resultados durante el período de la deuda usando el método de interés efectivo.

2.5 Mobiliario y equipo, mejoras a propiedad arrendada y depreciación

Reconocimiento y medición – Las partidas de mobiliario y equipo y mejoras a propiedad arrendada están registradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo incluye los costos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

La Sociedad capitaliza los desembolsos efectuados por reparaciones o reemplazos cuando aumenta la capacidad de los activos para generar beneficios económicos futuros. Los desembolsos que no cumplen con estas características son llevados a los resultados del período en que se incurren. Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta de mobiliario y equipo y mejoras a propiedad arrendada son determinadas por la diferencia entre el valor de venta del activo y su valor en libros, y se reconocen netas como otros ingresos en el estado de resultados.

Depreciación – La depreciación se determina sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se atribuye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados sobre la base del método de línea recta, sobre las vidas útiles estimadas de los activos, o sea, la distribución uniforme del costo de los activos sobre el estimado de años de vida de estos.

La vida útil estimada para cada tipo de activo se indica a continuación:

Tipo de activo	Vida útil Estimada
Mobiliario y equipo	3 años
Mejoras a propiedad arrendada	5 años

- 2.6 Activos intangibles** - La Sociedad registra como activos intangibles el monto pagado por los programas de computadoras adquiridas. Dicho activo se amortizará sobre la base de método de línea recta durante un período de uno a cinco años. Los costos asociados con el mantenimiento de los programas de computadora se reconocen como gastos cuando se incurren.
- 2.7 Deterioro de activos no financieros** - Los activos que son sujetos a depreciación son revisados a deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros podría no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida en tanto el valor en libros excede a su valor recuperable. El valor recuperable es el monto más alto obtenido entre el valor de venta y el valor en uso. El valor de venta equivale al valor que se obtiene en una transacción en condiciones de mercado, menos los costos necesarios estimados para llevar a cabo la venta. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil.
- 2.8 Cuentas por pagar** – Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en curso normal del negocio. Estas cuentas se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento de un año o menos. En caso contrario se presentan como pasivos no corrientes. Los pasivos que serán liquidado con instrumentos de patrimonio de la misma Sociedad, que no son instrumentos financieros derivados y que no se liquidarán con una cantidad variable de acciones, se presentan como patrimonio.
- 2.9 Provisiones** – Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado o presente la Sociedad tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada y probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando el flujo de efectivo que sea necesario para liquidar el pasivo.

2.10 Beneficios a empleados

Bonificación – La Sociedad concede bonificaciones a su funcionarios y empleados en base al Código Laboral y política de compensación variable aprobada, contabilizándose el pasivo resultante con cargo a los resultados del ejercicio. En los casos en los que no es requerido el pago de bonificaciones debido a que se presentan pérdidas, la Sociedad pudiese otorgar gratificaciones de manera discrecional sujeta a la aprobación del Consejo de Administración correspondiente.

Plan de pensiones – Los funcionarios y empleados, con el propósito de acogerse a lo establecido en la ley 87-01 del Sistema Dominicano de Seguridad Social, están afiliados al sistema de Administración de Pensiones. Los aportes realizados por la Sociedad se reconocen como gastos cuando se incurren. La Sociedad no

posee obligación adicional, ni implícita diferente a la contribución del porcentaje requerido por la ley.

Prestaciones laborales – Las regulaciones locales requieren el pago de prestaciones sociales a los empleados que son despedidos sin causa justificada y por otros motivos establecidos en el Código Laboral. El valor de esta compensación depende de varios factores, incluyendo el tiempo que haya trabajado el empleado. Esta compensación se reconoce en resultados en el momento que se comunica y da por terminada la relación laboral y no existe posibilidad de cambiar la decisión.

Otros beneficios - La Sociedad otorga beneficios a sus empleados, tales como vacaciones y regalía pascual de acuerdo a lo estipulado por las leyes laborales del país, las cuales se reconocen como gastos cuando se incurren o cuando se ha generado una obligación para la Sociedad.

2.11 Capital Social - Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio.

Pagos de servicios de consultoría con acciones comunes de la Sociedad – Las acciones emitidas como pago de servicios recibidos se registran por el valor razonable de los servicios recibidos y se reconoce en patrimonio en el momento en que se registra el gasto.

Bajo las leyes tributarias vigentes, la Sociedad debe aplicar una retención a los pagos que realiza al extranjero y transferir esa cantidad a la autoridad fiscal en nombre del suplidor. En el 2020, la Sociedad aplicó la excepción introducción por las modificaciones a la NIIF 2 y liquidó el pago de acciones sobre una base neta reteniendo el número de acciones con un valor razonable igual al valor monetario de la obligación fiscal y sólo emitiendo las acciones restantes. Al 31 de diciembre 2021, no se aplicaron excepciones de este tipo.

2.12 Reconocimiento de Ingresos - Los ingresos de la Sociedad se conforman de:

Ingresos por comisión – Incluye comisión por estructuración de patrimonio separados, que incluye la elaboración del esquema del negocio y la emisión de deuda con activos subyacentes. Además, incluye comisión por administración de los patrimonios separados según lo establezcan los prospectos de emisión. La misma se devenga cuando existan los derechos de cobro establecido. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad ha reconocido ingresos por comisión según se describe en nota 13.

2.13 Impuestos sobre la renta e impuesto diferido – El gasto de impuesto sobre la renta se compone por el impuesto del año corriente y el impuesto sobre la renta diferido. El impuesto sobre la renta corriente se estima sobre las bases establecidas por el Código Tributario de República Dominicana y sus modificaciones.

El impuesto sobre la renta diferido se registra siguiendo el método de pasivo. De acuerdo con este método, el impuesto diferido surge como resultado de reconocer los activos y pasivos por el efecto impositivo futuro atribuible a las diferencias que surgen entre las bases contables y fiscal. Los activos y pasivos impositivos diferidos son medidos usando las tasas impositivas a ser aplicadas a

la ganancia impositiva en los años en que esas diferencias temporarias se espera sean recuperadas o compensadas, y se reconoce en la medida en que se tenga la certeza de que generará una ganancia imponible que esté disponible para ser utilizada contra la diferencia temporal.

3. USO ESTIMACIONES Y JUICIOS

La preparación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables crítica. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados por la gerencia y están basadas en la experiencia histórica, así como en varias otras premisas que la gerencia entiende razonable de acuerdo a las circunstancias y resultados de los mismos forman la base para hacer juicios.

Estas estimaciones contables, por definición, pueden ser diferentes a los resultados reales. Las áreas significativas de estimación y juicio crítico en la aplicación de políticas contables que tienen mayor impacto en los estados financieros se incluyen en las siguientes notas, para las cuales la gerencia no ha identificado riesgos e incertidumbres de carácter significativo que puedan ocasionar un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos dentro del próximo año financiero:

- Nota 10 – Impuesto sobre la renta

4. APLICACIÓN DE NORMAS DE INFORMACIÓN DE FINANCIAMIENTO INTERNACIONAL NUEVAS Y REVISADAS ("NIIF" O "NIC") QUE SON OBLIGATORIAS PARA EL AÑO EN CURSO

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Nuevas normas o modificaciones		Vigente a partir de los siguientes períodos
NIIF 17	Contratos de seguros	1° de enero de 2023
NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>	Sin definir por el IASB
Modificaciones a NIC 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>	1° de enero de 2023
Modificaciones a NIIF 3	Referencias al marco conceptual	1° de enero de 2022
Modificaciones a NIC 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>	1° de enero de 2022
Modificaciones a NIC 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>	1° de enero de 2022
Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos y la NIC 41 Agricultura</i>	1° de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 1	<i>Revelación de políticas contables</i>	1° de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 8	<i>Definición de estimado contable</i>	1° de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 12	<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única</i>	1° de enero de 2023

La Administración no anticipa que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Sociedad en períodos futuros.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre, los saldos de efectivo se componen como sigue:

	2021	2020
Caja	RD\$ 10,000	RD\$ 10,000
Bancos (a)	<u>9,201,987</u>	<u>21,196,306</u>
	<u>RD\$9,211,987</u>	<u>RD\$21,206,306</u>

No existen restricciones sobre el efectivo disponible al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

(a) Posee saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre 2021 por US\$3,634 (2020 US\$151,757)

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se componen como sigue:

	2021	2020
Comisión de estructuración (Nota 11)	RD\$ 5,042,070	RD\$10,084,140
Cuentas por cobrar Patrimonio TIDOM PESOS TDH-2	2,062,089	
Comisión de administración (Nota 11)	427,147	389,095
Otras cuentas por cobrar	680	6,801
Operaciones de compra con pacto de reventa		94,629
Cuenta por cobrar al Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1 (Nota 11)	<u> </u>	<u>13,861,718</u>
	<u>RD\$ 7,531,986</u>	<u>RD\$24,436,383</u>

Las cuentas por cobrar al Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1 corresponden a los gastos de constitución del patrimonio separado los cuales fueron cobrados durante el año 2021. Adicionalmente, las cuentas por cobrar al Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-2 corresponden a los gastos de constitución de ese otro patrimonio separado que se encuentra en proceso de estructuración.

El plazo de vencimiento original de las cuentas por cobrar se pacta en el prospecto de emisión de acuerdo con la constitución de cada patrimonio separado de 12 a 24 meses (360 a 720 días) luego del inicio de operaciones de este. Para aquellas cuentas por cobrar de Patrimonios Separados no creados, este no tendrá plazo de vencimiento, hasta tanto el mismo no sea constituido y conformado, para considerar los plazos de vencimiento indicado en cada prospecto de emisión.

7. MOBILIARIO Y EQUIPO Y MEJORAS A PROPIEDAD ARRENDADA

Durante los años terminados el 31 de diciembre, el movimiento de mobiliario, equipo y mejoras a propiedad arrendada se compone como sigue:

	Mobiliario y equipo	Mejoras a propiedad arrendada	Total
Al 31 de diciembre de 2021			
Costo:			
Saldo inicial	RD\$2,547,495	RD\$2,183,163	RD\$4,730,658
Adiciones	<u>235,580</u>	<u> </u>	<u>235,580</u>
Saldo final	<u>2,783,075</u>	<u>2,183,163</u>	<u>4,966,238</u>
Depreciación acumulada			
Saldo inicial	(2,439,061)	(2,030,771)	(4,469,832)
Gasto del año	<u>(81,008)</u>	<u>(152,392)</u>	<u>(233,400)</u>
Saldo final	<u>(2,520,069)</u>	<u>(2,183,163)</u>	<u>(4,703,232)</u>
Valor en libros	<u>RD\$ 263,006</u>	<u>RD\$ </u>	<u>RD\$ 263,006</u>

	Mobiliario y equipo	Mejoras a propiedad arrendada	Total
Al 31 de diciembre de 2020			
Costo:			
Saldo inicial	RD\$ 2,547,495	RD\$ 2,183,163	RD\$ 4,730,658
Adiciones	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Saldo final	<u>2,547,495</u>	<u>2,183,163</u>	<u>4,730,658</u>
Depreciación acumulada			
Saldo inicial	(2,352,046)	(1,707,339)	(4,059,385)
Gasto del año	<u>(87,015)</u>	<u>(323,432)</u>	<u>(410,447)</u>
Saldo final	<u>(2,439,061)</u>	<u>(2,030,771)</u>	<u>(4,469,832)</u>
Valor en libros	<u>RD\$ 108,434</u>	<u>RD\$ 152,392</u>	<u>RD\$ 260,826</u>

8. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre, los activos intangibles se componen como sigue:

	2021	2020
Costo		
Saldos al inicio del año	RD\$4,120,274	RD\$3,903,318
Adiciones	<u>1,665,224</u>	<u>216,956</u>
Saldos al final del año	<u>5,785,498</u>	<u>4,120,274</u>
Amortización acumulada		
Saldos al inicio del año	2,327,691	1,147,517
Cargos del año	<u>2,395,816</u>	<u>1,180,174</u>
Saldos al final del año	<u>4,723,507</u>	<u>2,327,691</u>
Activos intangibles, neto	<u>RD\$1,061,991</u>	<u>RD\$1,792,583</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar se componen como sigue:

	2021	2020
Cuentas por pagar proveedores	RD\$1,637,248	RD\$3,029,920
Otras cuentas por pagar (a)	<u> </u>	<u>1,285,383</u>
	<u>RD\$1,647,248</u>	<u>RD\$4,315,303</u>

(a) Al 31 de diciembre 2020 posee provisiones por RD\$1,075,817 por concepto de cuota SIMV, comisario de cuentas, calificación anual, etc. correspondiente al 2016 hasta el 2019, que no fueron consumidas y fueron ajustadas con cargo en resultados del año 2021.

10. ACUMULACIONES POR PAGAR

Las acumulaciones por pagar al 31 de diciembre se componen de:

	2021	2020
Beneficios a empleados	RD\$ 1,818,874	RD\$1,731,147
Cuentas por pagar accionistas		652,973
Impuestos por pagar	<u>323,444</u>	<u>281,579</u>
	<u>RD\$ 2,142,318</u>	<u>RD\$2,665,699</u>

11. IMPUESTOS SOBRE LA RENTA

Según las disposiciones del Código Tributario Dominicano, modificado por la ley de Reforma Fiscal No. 253-12, el impuesto sobre la renta corporativo es de 27% de la renta imponible siguiendo las reglas de deducibilidad de gastos que indican la propia Ley.

El Código dispone además un impuesto anual sobre los activos de 1% que, en el caso de las sociedades, aplica sobre el valor total de los activos imponibles, incluyendo los inmuebles que figuran en el balance general. El impuesto sobre activos es un impuesto alternativo o mínimo, equivalente a la obligación del impuesto sobre la renta, debiendo los contribuyentes liquidar y pagar anualmente el que resulte mayor.

El impuesto sobre activos es como sigue:

	2021	2020
Mobiliario, equipo y mejoras a propiedad arrendada	RD\$ 4,966,237	RD\$ 4,730,658
Menos: depreciación acumulada	<u>(4,703,231)</u>	<u>(4,469,832)</u>
Total activos imponibles	<u>263,006</u>	<u>260,826</u>
Impuesto sobre activos a pagar (a)	<u>RD\$ 2,630</u>	<u>RD\$ 2,608</u>

Al 31 de diciembre 2021, se posee anticipos por RD\$12,110 para ser compensado con este impuesto generado.

El impuesto sobre los activos se incluye en otros gastos en el estado resultados. En el 2021 fueron reconocidos por valor de RD\$20,534.

Para los efectos del cómputo ordinario del impuesto sobre la renta, la conciliación del resultado con la pérdida es como sigue.

	2021	2020
Resultado antes de impuestos sobre la renta	RD\$(46,611,214)	RD\$(24,527,340)
Diferencias temporales		
Provisiones	<u>1,500,000</u>	<u>1,370,850</u>
Diferencias permanentes		
Ingresos exentos		(883,277)
Otros impuestos no deducibles	<u>22,950</u>	<u>32,400</u>
Total diferencias permanentes	<u>22,950</u>	<u>(850,877)</u>
Pérdida fiscal del período	<u>RD\$(45,088,264)</u>	<u>RD\$(24,007,367)</u>

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta pérdidas fiscales acumuladas ascendentes a RD\$101,086,913, las cuales pueden ser compensadas en futuros ejercicios como sigue:

	Importe Compensable
2021	RD\$ 41,952,954
2022	24,288,033
2023	18,469,866
2024	11,574,605
2025	<u>4,801,455</u>
	<u>RD\$101,086,913</u>

Impuesto sobre la renta diferido

La Sociedad no ha reconocido impuesto sobre la renta diferido activo relacionado con pérdidas fiscales y diferencias temporales, debido a que no dispone de evidencia razonable de que generará suficiente ganancia imponible para el aprovechamiento del beneficio impositivo de dichas diferencias temporarias y pérdidas fiscales en los períodos en que reviertan.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

La Sociedad efectúa transacciones con sus relacionadas que consisten principalmente en servicios financieros y de consultoría, como sigue:

	2021	2020
Saldos		
Efectivo	RD\$9,201,987	RD\$21,196,306
Cuentas por cobrar comisión de estructuración	5,042,070	10,084,140
Cuentas cobrar gastos iniciales del Patrimonio Separado		13,861,718
Comisión por administración del Patrimonio Separado	427,147	389,095
Cuenta por pagar accionistas		652,973
Aumento de capital	20,000,000	23,267,071
Transacciones		
Ingresos		
Intereses ganados	97,279	71,564
Comisión de estructuración		10,084,140
Comisión por administración del Patrimonio Separado	5,835,400	389,095
Gastos		
Servicios externos contratados	10,552,177	894,483

Compensación al personal clave – El personal gerencial clave está integrado por quienes tienen autoridad y responsabilidad de la planeación, dirección y control de las actividades de la Sociedad los cuales incluyen a ejecutivos con cargos a partir de gerente. Las compensaciones pagadas al personal de a la gerencia clave ascendió a RD\$13,696,510 (2020: RD\$11,166,142).

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Acciones comunes – El capital suscrito y pagado de la sociedad está compuesto por 1,185,157 (2020: 985,157) acciones, con un valor nominal de RD\$100 cada una, ascendente a RD\$118,515,771 (2020: RD\$98,515,771).

Al 31 de diciembre 2020, se amortizaron cuentas por pagar accionistas a Titularizadora Colombiana por RD\$5,296,010 por concepto de servicio de monitoreo.

Reserva legal – De acuerdo con la Ley General Sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones, no menos del 5% de la ganancia neta anual deber ser segregado como parte de la reserva legal de la Sociedad, hasta que el balance alcance el 10% del capital de acciones en circulación. La reserva legal no está disponible para distribuirse como dividendos.

Pérdidas Acumuladas- La entidad posee pérdidas acumuladas al 31 de diciembre 2021 por RD103,475,210 (2020: 56,863,996). Los accionistas poseen la intención de mantener a la entidad como negocio en marcha hasta la recuperación de las perdidas.

Distribución de dividendos – La ley 253-12 sobre Reforma Fiscal establece un impuesto único y definitivo de 10% sobre los dividendos distribuidos por un contribuyente físico o por una entidad jurídica a sus accionistas, socios a partes interesadas.

Suscripción de acciones – El 12 de diciembre de 2021, los accionistas de la Sociedad aprobaron la emisión de acciones a favor de los accionistas, equivalentes a 300,000 acciones ordinarias. De las cuales se suscribieron 200,000 acciones ordinarias.

14. INGRESOS POR COMISIONES

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los ingresos por comisiones se componen como sigue:

	2021	2020
Comisión de estructuración		RD\$10,084,140
Comisión de administración	<u>RD\$5,835,400</u>	<u>389,095</u>
	<u>RD\$5,835,400</u>	<u>RD\$10,473,235</u>

15. SUELDOS Y COMPENSACIONES AL PERSONAL

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los sueldos y compensaciones al personal se componen como sigue:

	2021	2020
Sueldos	RD\$17,980,935	RD\$15,868,278
Bonificaciones	3,504,381	2,184,092
Seguros de empleados	1,734,598	1,545,122
Fondos de pensiones del personal	1,239,268	964,963
Otros beneficios	949,468	697,692
Prestaciones Laborables	<u>221,184</u>	
	<u>RD\$25,629,834</u>	<u>RD\$21,260,147</u>

	2021	2020
Servicios externos contratados (a)	RD\$17,563,056	RD\$ 6,665,951
Alquiler y gastos de mantenimiento	4,390,245	4,053,722
Gastos de auditoría y consultaría	847,979	1,225,141
Servicios públicos	476,787	383,922
Gastos de papelería y publicidad	148,001	171,304
Gastos generales	363,743	773,385
Otros gastos	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>
	<u>RD\$24,539,811</u>	<u>RD\$14,023,425</u>

(a) Se compone los servicios externos contratados con proveedores nacionales e inter nacionales de comisión por contrataciones, servicios de monitoreo, etc.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las operaciones de la Sociedad están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, o riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés).

Riesgo crediticio

Calificación crediticia de los activos financieros – La calificación crediticia de los activos financieros que no están vencidos ni deterioradas puede ser evaluada por referencia a la calificación de crédito de emisores, según se muestra a continuación.

	2021	2020
Efectivo (a)		
Calificación crediticia local – Fitch		
AA+	RD\$9,175,213	RD\$21,171,782
BBB+	<u>26,774</u>	<u>24,524</u>
	<u>RD\$9,201,987</u>	<u>RD\$21,196,306</u>

(a) El resto de las cuentas del rubro "Efectivo" en el balance general es efectivo es caja.

	2021	2020
Cuentas por cobrar no deterioradas		
Contrapartes con calificación crediticia		
Calificación crediticia local – Fitch		
BBB+		RD\$ 94,629
No tiene calificación crediticia (b)	<u>RD\$7,531,986</u>	<u>24,341,754</u>
	<u>RD\$7,531,986</u>	<u>RD\$24,436,383</u>

(b) Corresponden a otras cuentas por cobrar que no están vencidas ni deterioradas.

Riesgos de liquidez

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros se presentan a continuación.

	2021		
	Valor en libro	Flujos de efectivo contractual	Seis meses o menos
Otras cuentas por pagar	<u>RD\$3,779,566</u>	<u>RD\$3,779,566</u>	<u>RD\$3,779,566</u>
	2020		
	Valor en libro	Flujos de efectivo contractual	Seis meses o menos
Otras cuentas por pagar	<u>RD\$6,981,002</u>	<u>RD\$6,981,002</u>	<u>RD\$6,981,002</u>

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo cambiario – El riesgo al cual está expuesta la Sociedad en el tipo de moneda extranjera es el siguientes:

	2021		2020	
	US\$	RD\$	US\$	RD\$
Activos				
Efectivo	3,634	209,094	157,757	9,173,727
Cuentas por cobrar	<u> </u>	<u> </u>	<u>1,693</u>	<u>98,450</u>
	<u>3,634</u>	<u>209,094</u>	<u>159,450</u>	<u>9,272,177</u>
Pasivos				
Otras cuentas por pagar	<u>12,200</u>	<u>697,124</u>	<u>24,795</u>	<u>1,441,854</u>
Exposición neta	<u>(8,566)</u>	<u>(488,030)</u>	<u>134,655</u>	<u>7,830,323</u>

El comportamiento de la tasa de cambio de cambio dólar de los Estados Unidos de América (US\$) con relación al peso dominicano (RD\$), es como sigue:

Tasa Promedio		Tasa al Cierre	
2021	2020	2021	2020
<u>RD\$57.16</u>	<u>RD\$55.89</u>	<u>RD\$57.55</u>	<u>RD\$58.15</u>

Análisis de sensibilidad – Si el tipo de cambio hubiese sido 5% mayor/menor, sin cambios en el resto de las variables, el efecto en resultados hubiera sido para el 2021 RD\$9,911.58 (2020: RD391,711) mayor /menor.

Exposición al riesgo de la tasa de interés – La sensibilidad a los cambios en las tasas de interés no es relevante para la Sociedad debido que no tiene activos y pasivos financieros significativos a tasas variables.

17. IMPACTO DE LA PANDEMIA COVID-19

La Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020, la cepa de coronavirus (COVID-19) en la categoría de pandemia. Esta situación sobrevenida durante el año 2020 provocó que la Sociedad tuviera que posponer la realización de la primera emisión de valores titularizados. No obstante, durante el 2021 la sociedad pudo recibir los ingresos previstos con el patrimonio separado TDH-1.

La Sociedad ha estado monitoreando los posibles efectos que la pandemia y las medidas adoptadas por las autoridades y las entidades financieras, en este sentido, se ha podido observar que la pandemia no afectó de forma significativa el comportamiento de los deudores de los créditos hipotecarios susceptibles de ser titularizados de acuerdo con los criterios de selección de las emisiones, que no han variado de forma significativa respecto de los niveles históricos analizados anteriormente.

Debido a la relativa incertidumbre que todavía persiste, la Sociedad se mantendrá atenta a los efectos que la pandemia pueda provocar tanto en el sector financiero de manera global como en el ámbito hipotecario de forma puntual, a fines de poder adoptar las medidas que a corto y mediano plazo se entiendan necesarias en cada momento.

18. NEGOCIO EN MARCHA

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad mantiene pérdidas acumuladas por RD\$ 103,475,210 y RD\$ 56,863,996, respectivamente, presenta flujos de efectivo negativos en actividades de operación por RD\$30,093,515 y RD\$31,533,630 y ha reconocido pérdidas por RD\$ 46,611,214 y RD\$ 24,527,340, por los años terminados en esas fechas. Esta condición, pudiera indicar que existe una incertidumbre material que genera dudas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha.

Durante el mes de febrero de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un plan de capitalización de hasta RD\$82 millones a ser desarrollado durante el año 2022, de forma que la entidad se mantenga como negocio en marcha, en cumplimiento del indicador de adecuación de patrimonio y garantizando la sostenibilidad de las operaciones. Adicionalmente, durante el mes de febrero de 2022, los Accionistas de la Sociedad hicieron aportes adicionales de aumento de capital por RD\$ 10,000,000 como parte de su compromiso en proveer el soporte económico y financiero necesario para que la Sociedad pueda continuar con sus operaciones por lo que los estados financieros que se acompañan han sido preparados suponiendo que la Sociedad continuará como un negocio en marcha.

* * * * *