

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 del
Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1 correspondientes al año 2021.**

Distinguida señora Vílchez:

Por medio de la presente y en cumplimiento con las disposiciones del literal I) 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 del Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1 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 reunión ordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad Titularizadora Dominicana, S.A., celebrada el 20 de abril del año 2022.

Sin más por el momento, se despide,

Cordialmente,

Jennifer McKenzie

Gerente de División Administrativa y Operativa



**PATRIMONIO SEPARADO – TIDOM –
PESOS – TDH - 1**

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

PATRIMONIO SEPARADO – TIDOM – PESOS – TDH – 1
INDICE
31 DICIEMBRE DE 2021

	Página (s)
Informes de los auditores independientes	1-4
Estados financieros	
Estado de situación financiero	6
Estados de resultados	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-23

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Tenedores y Consejo de Administración de
Patrimonio Separado – TIDOM – PESOS – TDH – 1

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado – TIDOM – PESOS – TDH – 1 (en adelante “el Patrimonio Separado”), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas 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 Patrimonio Separado – TIDOM – PESOS – TDH – 1 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 contables 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 Asuntos

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 el Patrimonio Separado 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.



Período contable – Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 1 de los estados financieros, en la cual la administración de la Compañía revela que el Patrimonio Separado nace en la fecha de suscripción de los contratos individuales de compraventa de carteras de créditos hipotecarios a los Originadores el 10 de diciembre de 2020, por lo tanto, los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2020, se presentan por el período de veinte días terminado en esa fecha y los montos presentados en los estados financieros adjuntos no son totalmente comparables con los estados financieros por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asunto Clave de Auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que, según nuestro juicio profesional, fue de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto fue cubierto en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre este asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de auditoría a comunicar en nuestro informe.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó este asunto
1.- Estimación de deterioro e incobrabilidad para la cartera de créditos - La estimación por deterioro e incobrabilidad de la cartera de créditos titularizada es un asunto relevante en nuestra auditoría, debido a que requiere una evaluación del comportamiento de pago de los deudores y el análisis de factores de riesgo por parte de la Administración. El saldo de la cartera de créditos titularizada equivale a un 95% de los activos totales del Patrimonio Separado y la totalidad de las operaciones presentan una antigüedad menor a 60 días al 31 de diciembre de 2021. Para estos deudores, la evaluación y posterior medición de la provisión depende principalmente del comportamiento de los días de mora. Refiérase a la Nota 2.6a los estados financieros adjuntos.	• Realizamos procedimientos de confirmaciones de los saldos mantenidos en cartera de créditos para asegurarnos de la integridad y exactitud de la cartera y los días de mora. • La evaluación de la estimación por incobrabilidad de créditos fue auditada como sigue: 1) solicitamos la integración de los créditos, probando la integridad y exactitud de dicho reporte, 2) con base en la integración de la cartera, comparamos las fechas de las cobranzas recibidas con la fecha utilizada para determinar los días de mora, 3) con el fin de realizar una verificación de la clasificación de una fuente independiente obtuvimos la confirmación de la clasificación de riesgo de crédito determinada por los bancos originadores. Finalmente, con base en el análisis de la gerencia y los días de mora determinamos la razonabilidad de los escenarios de estimación de deterioro requeridos.

Otro Asunto

Audidores anteriores - Los estados financieros de Patrimonio Separado, por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 y por el período de veinte días 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.



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

La administración del Patrimonio Separado 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 del Patrimonio Separado 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 del Patrimonio Separado están a cargo de supervisar el proceso de generación de la información financiera del mismo.

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 del Patrimonio Separado.
- 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, incluyéndolas 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 del Patrimonio Separado 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.

También proporcionamos a los encargados del gobierno del Patrimonio Separado una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente deban ser tenidos en cuenta en relación con nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno del Patrimonio Separado, determinamos aquel asunto que fue de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, es el asunto clave de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

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

PATRIMONIO SEPARADO – TIDOM – PESOS – TDH – 1**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2021	2020
ACTIVOS			
Efectivo	2.5,8	RD\$ 39,982,252	RD\$ 25,277,340
Cuenta de recaudo	2.9,8	1,386,053	1,435,170
Carteras de créditos titularizados	2.6,5	924,569,574	1,204,213,662
Seguro por cobrar		<u>3,371,343</u>	<u>5,477,565</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>RD\$969,309,222</u>	<u>RD\$1,236,403,737</u>
PASIVOS			
Cuentas por pagar relacionadas	2.6,8	RD\$ 5,469,217	RD\$ 25,039,122
Acumulaciones y otros por pagar	6	8,582,623	9,415,553
Obligaciones por titularización	2.6,7	<u>940,105,305</u>	<u>1,198,158,168</u>
Total pasivos		954,157,145	1,232,612,843
Residual	9	<u>15,152,077</u>	<u>3,790,894</u>
		<u>RD\$969,309,222</u>	<u>RD\$ 1,236,403,737</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

PATRIMONIO SEPARADO – TIDOM – PESOS – TDH – 1

ESTADOS DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR EL PERÍODO DE VEINTE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2021	2020
Ingresos			
Intereses por activos titularizados	2.10,5	RD\$ 137,130,662	RD\$ 9,175,306
Ingreso valoración vehículo propósito Especial		507,603	
Otros		<u>219,129</u>	<u>17,372</u>
		<u>137,857,394</u>	<u>9,192,678</u>
Gastos			
Intereses por valores titularización		(92,753,017)	(4,308,046)
Obligaciones por administración		(29,835,163)	(1,093,264)
Otros gastos		<u>(117,137)</u>	<u>(474)</u>
		<u>(122,705,317)</u>	<u>(5,401,784)</u>
Residual	9	<u>RD\$ 15,152,077</u>	<u>RD\$ 3,790,894</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

PATRIMONIO SEPARADO – TIDOM – PESOS – TDH – 1

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR EL PERÍODO DE VEINTE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2021	2020
Flujo de efectivo de actividades de operación			
Residual	9	RD\$ 15,152,077	RD\$ 3,790,894
Ajustes para conciliar el residual con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación			
Ingresos financieros	5	(137,130,662)	(9,175,306)
Otros		(46,564,434)	(17,372)
Cambios en activo y pasivos:			
Cuentas de recaudo	8	49,117	(1,435,170)
Seguro por cobrar		2,136,198	(5,477,565)
Cartera de créditos titularizados	5	279,614,113	(1,204,213,662)
Cuentas por pagar relacionadas		(19,632,454)	25,039,122
Cuentas por pagar	5	<u>(1,731,747)</u>	<u>13,723,599</u>
Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación		91,892,208	(1,177,765,460)
Intereses cobrados		<u>179,904,201</u>	<u>9,192,678</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>271,796,409</u>	<u>(1,168,572,782)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Emisión de obligaciones por titularización y efectivo neto provistos por las actividades de financiamiento		<u>(257,091,497)</u>	<u>1,193,850,122</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		(257,091,497)	1,193,850,122
Aumento neto del efectivo		14,704,912	25,277,340
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>25,277,340</u>	
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>RD\$ 39,982,252</u>	<u>RD\$ 25,277,340</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

PATRIMONIO SEPARADO – TIDOM – PESOS – TDH – 1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR EL PERÍODO DE VEINTE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresadas en Pesos Dominicanos)

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO, BASE DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del Negocio – El Patrimonio Separado TIDOM-PESOS-TDH-1 (en lo adelante el "Patrimonio Separado") se constituyó 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. Este Patrimonio Separado fue constituido el 9 de diciembre de 2019, mediante única resolución de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se encuentra registrado en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVTIT-001. A pesar de que esta aprobación es de 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. (Nota 10)

El Patrimonio Separado está conformado, desde el momento de su creación, por créditos hipotecarios a tasa fija adquiridos por la Sociedad Titularizadora Dominicana ("TIDOM" o la "Sociedad Administradora") a los dos Originadores, BHD León y ALNAP, incluyendo todos los derechos y garantía. La cartera de créditos hipotecarios constituye el activo subyacente de la oferta pública de valores titularizados aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores.

El programa de emisiones fue aprobado hasta un monto máximo de RD\$1,228,539,000. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las obligaciones titularizadas (valores) ascienden a RD\$925,546,980 y RD\$1,210,581,000. Estas emisiones 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 (Nota 7).

El Patrimonio Separado es administrado por TIDOM, la cual es una entidad organizada bajo las leyes de la República Dominicana, dedicada a la adquisición de bienes o activos financieros, en nombre de un patrimonio separado, para fines de titularización de sus flujos y respaldo de los instrumentos de inversión correspondientes en el mercado de valores local.

El Patrimonio Separado tiene como sede principal el mismo lugar donde funciona las oficinas principales de la Sociedad Titularizadora. La Sociedad Titularizadora tiene sus oficinas administrativas en el piso 11 de la Torre Empresarial AIRD, ubicado en la Avenida Sarasota, Santo Domingo, República Dominicana.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas por el Patrimonio Separado en la preparación de estos estados financieros se indican a continuación:

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

Las disposiciones aplicables al Patrimonio Separado 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) Según las disposiciones de la SIMV, los activos subyacentes, es decir los bienes o activos generadores de flujos de caja susceptibles de titularización, serán reconocidos inicialmente en la contabilidad del patrimonio separado a su valor razonable. La NIIF 9 establece que al momento del reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero o un pasivo financiero a su valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no esté medido al valor razonable a través de ganancias o pérdidas, costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo o pasivo financiero.
- (ii) 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.
- (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 Nuevas normas y enmiendas - No existen normas o enmiendas efectivas a partir del período durante el 2021 que tengan impacto significativo en los estados financieros del Patrimonio Separado. Tampoco existen otras normas o enmiendas que no sean efectivas y que se esperaría que tengan un impacto significativo en los estados financieros.

2.3 Moneda funcional y de presentación - La moneda funcional del Patrimonio Separado ha sido determinada teniendo en cuenta que las operaciones son fundamentalmente la administración de activos titularizados en pesos dominicanos (portafolio de cartera hipotecaria) que soportan los flujos de pago de los valores emitidos por el Patrimonio Separado.

De acuerdo con el anterior y a que el desempeño del Patrimonio Separado se mide y es reportado a sus tenedores y el público en general en Pesos Dominicanos (en los adelante "RD\$"), la Sociedad Administradora y el Patrimonio Separado consideran que esta es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes y por esta razón sus estados financieros son preparados usando el Peso Dominicano, como su moneda funcional.

2.4 Transacciones y saldos en moneda extranjera - Las transacciones en monedas distintas de la moneda funcional se registran a la tasa de cambio vigente a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas en cambios

resultantes de la realización de dichas transacciones y de la traducción a las tasas de cambio de fin de período de activos y pasivos monetarios denominados en monedas distintas de la moneda funcional, son reconocidas en el estado de resultado.

- 2.5 Efectivo** – Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo consiste en efectivo en banco. Para propósito del estado de flujos de efectivo, el efectivo considera los instrumentos con vencimiento original menor a 3 meses.
- 2.6 Instrumentos financieros** – Un instrumento financiero es cualquier acuerdo que da origen a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o instrumento patrimonial de otra entidad. El Patrimonio Separado determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos Financieros

Clasificación

La NIF 9 establece tres categorías de clasificación y medición para los financieros: costos amortizados, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales y al valor razonable con cambios en resultados. Dicha clasificación es conducida por el modelo de negocio del Patrimonio Separado para administrar los activos financieros y las características de los flujos de efectivos contractuales de los activos financieros.

El Patrimonio Separado clasifica sus activos financieros a su costo amortizado. Esta clasificación es aplicada en función del modelo definido para gestionar los activos financieros y las características de los flujos contractuales.

Activos financieros a costo amortizado – El Patrimonio Separado clasifica como activos financieros a costo amortizado aquellos activos que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivos contractuales, y los términos contractuales dan lugar, en intereses sobre el capital pendiente de pago. En esta categoría se incluye la cartera de créditos titularizada, los seguros por cobrar y la cuenta de recaudo.

Reconocimiento y baja – Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el Patrimonio Separado 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 transferido y el Patrimonio Separado ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

Medición – Los activos financieros se registran inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacciones directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en resultados. El valor razonable en reconocimiento inicial es el precio de la transacción, salvo evidencia en contrario.

Cartera de créditos titularizada – La cartera de créditos se presenta a costo amortizado considerando el valor principal pendiente de cobro, menos los intereses y la provisión para pérdidas crediticias esperadas, en caso de existir. Esto préstamos se miden inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales directos a las transacciones, y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Cualquier prima o descuento en la adquisición o costos que son parte integral de la transacción, se amortiza utilizando la tasa de interés efectiva de los valores emitidos y es reconocido en el estado de resultados.

Deterioro –Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando ocurre uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio se considera la dificultad financiera significativa del deudor, garante (si aplica), incumplimiento de contrato, como un evento de ausencia de pago o mora, entre otros. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado no tiene pérdida por deterioro reconocida y en la Nota 3.1 se explica la exposición al riesgo de crédito.

Pasivos financieros

Reconocimiento y baja – Inicialmente el Patrimonio Separado reconoce los pasivos financieros en la fecha de la transacción en que esta se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Se da de baja a un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Patrimonio Separado cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Patrimonio Separado tiene como pasivos financieros las cuentas por pagar relacionadas, cuentas por pagar y las obligaciones por titularización.

Obligaciones por titularización – Las obligaciones por titularización se reconocen como un pasivo que corresponden a los valores titularizados a tasa fija con pagos de capital e interés mensual definido en el programa de emisiones de valores TIDOM – PESOS – TDH – 1 tal como fue autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores. Estas obligaciones están respaldadas por el portafolio de créditos hipotecarios a tasa fija. Se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconoce a su costo amortizado.

Cuentas por pagar – Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios se han adquirido de los proveedores en el 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. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonablemente más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizados usando el método de interés efectivo.

2.7 Valor razonable de los instrumentos financieros – El Patrimonio Separado establece una jerarquía de las técnicas de valoración en función de si soporte de datos de la técnica de valoración es observable o no observable. Los datos observables reflejan los datos del mercado obtenidos de fuentes independientes, las no observables reflejan las hipótesis de mercado según el Patrimonio Separado. Estos dos tipos de soportes han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 – Precios que se cotizan (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos financieros idénticos.
- Nivel 2 – Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 – Técnicas que utilizan insumos que tienen efectos significativos sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercados observables.

La revelación sobre el valor razonable de la cartera de créditos titularizada y de las obligaciones por titularización se describen en sus notas correspondientes. El valor en libros del efectivo, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable debido a los cortos tiempos de vencimientos.

2.8 Impuestos sobre la renta – De conformidad con la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el Patrimonio Separado no está sujeto al pago de impuesto sobre la renta, ni de ninguna clase de impuesto derivado o relacionado con el proceso de titularización que le da origen.

2.9 Cuenta de recaudo – La cuenta de recaudo es la cuenta asignada por TIDOM en su calidad de administrar del Patrimonio Separado, en el cual los Originadores transfiere la totalidad del flujo recaudado de conformidad con los contratos de administración de portafolios de créditos hipotecarios (Nota 10). El valor que se presenta en el estado de situación financiera general al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde a los saldos de cartera cobrados por los Originadores y que no han sido transferidos al Patrimonio Separado.

2.10 Reconocimiento de ingresos y gastos -

Ingresos – Los ingresos del Patrimonio Separado se conforman de los ingresos por intereses de la cartera de créditos, que consisten en los intereses devengados por los créditos hipotecarios que conforman la cartera titularizada y que constituyen el activo subyacente de la emisión de valores. Los ingresos por intereses son los nominales durante toda la operación.

Gastos – Los gastos se reconocen en el momento en que incurren o se conocen. Estos gastos están asociados directamente al activo subyacente y sus administradores o al vehículo de propósito especial con los suplidores de servicios de los títulos que se encuentran colocados en el mercado.

3. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

En el transcurso normal de sus operaciones, el Patrimonio Separado está expuesto a riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de política y procedimientos de administración de riesgo.

El Patrimonio Separado está expuesto a los siguientes riesgos que son partes de un proceso de titularización de créditos hipotecarios:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de prepago
- Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas
- Riesgo de liquidez

3.1 Riesgo de crédito

El riesgo crédito es el riesgo de pérdida del Patrimonio Separado si un deudor o una contraparte de un activo financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente del efectivo y de la cartera de créditos hipotecarios titularizada.

Efectivo – El Patrimonio Separado mantiene su cuenta recaudadora en una entidad financiera de buena solvencia.

Cartera de créditos hipotecaria – El riesgo de crédito consiste en la posibilidad que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los créditos hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las condiciones contractuales de los créditos hipotecarios), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago de mora por posibles retrasos en el pago de las cuotas de los créditos se divide en (i) riesgo de mora por posibles retrasos en el pago de las cuotas de los créditos hipotecarios y; (ii) riesgos de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el saldo de capital de un crédito hipotecario y el monto de recuperación final de dicho crédito.

De conformidad con el NIIF 9 el Patrimonio Separado debe medir las pérdidas crediticias esperadas de un instrumento financiero durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio del instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde reconocimiento inicial. Si el riesgo de crédito no se ha incrementado, no será requerida el reconocimiento de una pérdida de la cartera administrada. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado evaluó la cartera de créditos titularizadas y determinó que no se ha incrementado de forma significativa el riesgo crediticio, considerando que no existen deudores con dificultades financieras significativas: la adquisición de la cartera realizada en una fecha próxima al cierre del período no se realizó con un descuento importante que pudiese reflejar una pérdida crediticia incurrida, entre otros factores.

Al 31 de diciembre de 2021, la cartera está conformada por 577 créditos (2020: 714 créditos) y los principales criterios elegibilidad al momento de la compra y que se mantienen a la fecha del estado de situación financiera son los siguientes:

- Créditos otorgados a personas físicas como deudores principales
- Créditos denominados en pesos dominicanos.
- Créditos con tasa de interés fija hasta el vencimiento del crédito.

- Crédito que no superan el 80% del valor de las garantías hipotecarias que los respalda al momento de ser originados.
- Créditos con una relación cuota ingreso ("Debit to income") menor o igual al 30%.
- Créditos que no presenten moras a 90 días dentro de los 12 meses previos a la fecha de compra del activo.
- Créditos con un saldo máximo de RD\$6,000,000 de capital vigente.
- Créditos con un plazo restante máximo de 20 años.
- Créditos con un plazo transcurrido mínimo de un año desde la fecha de origen.
- No incluye créditos que han sido reestructurado, ni son acuerdos especiales, ni en procedo judicial.
- Primer rango exclusivo para el crédito adquirido para fines de titularización.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no presentan créditos morosos o vencidos y la antigüedad desde su última cuota cobrada se presenta en nota 5.

Calificación crediticia de los activos – Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la calificación crediticia de los activos financieros que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia a la calificación de crédito de los emisores, se muestra a continuación:

	2021	2020
Efectivo		
Calificación crediticia local – Fitch:		
AA+	RD\$ 39,982,252	RD\$ 25,277,340
Sin calificación crediticia		
Cartera de créditos titularizados (a)	924,569,574	1,204,213,662
Seguros por cobrar	3,371,343	5,477,565
Calificación crediticia local – Fitch: AA+	1,386,053	1,435,170

- (a) Corresponde a saldos por cobrar a deudores que no poseen calificación crediticia y que se consideran recuperables. La totalidad de los saldos se encuentra en antigüedad de 0 a 60 días partiendo desde el cobro de la última cuota.

3.2 Riesgo de prepago

El riesgo de prepago es definido como la posibilidad de pago de capital anticipado de los valores derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar en los flujos de los créditos hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las condiciones contractuales de los créditos hipotecarios) como consecuencia de la amortización de los créditos hipotecarios. Para el efecto, se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los valores depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en el Patrimonio Separado el capital y los intereses de los créditos hipotecarios, requeridos para realizar el pago oportuno de los valores. La ocurrencia de desviaciones en los flujos de caja futuros de los créditos hipotecarios está determinada por la probabilidad de que los deudores realicen prepagos de los créditos hipotecarios, bien sea de manera voluntaria, o como resultado del reconocimiento de indemnizaciones provenientes de seguros, ventas en pública subasta o venta de los bienes inmuebles que constituyen la garantía hipotecaria, entre otros.

Los prepagos de créditos hipotecarios pueden estar determinados por varios factores como la posibilidad de prepagar de créditos hipotecarios total o parcial en cualquier momento y sin ninguna limitación ni penalidad a los deudores o la posibilidad de los deudores de solicitar la migración masiva de créditos hipotecarios a una entidad financiera. Teniendo en cuenta la imposibilidad de predecir o determinar con exactitud la tendencia que seguirán los deudores en la oportunidad de pago de sus créditos hipotecarios, sean mayor, la vida promedio ponderada de los valores será menor, lo cual trae como consecuencia una posible disminución en la rentabilidad al vencimiento.

La Sociedad Administradora y el Patrimonio Separado entienden que no existe riesgo de prepagar relevante, considerando que las tasas de los préstamos se han ajustado históricamente a las condiciones de mercado, por lo cual el incentivo de prepagar por parte del deudor se minimiza.

3.2 Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas

Se define como la posibilidad de que mediante futuras promulgaciones o modificaciones de leyes, decretos, reglamentos o normas de la administración monetaria y financiera se establezcan límites máximos de tasas de interés de los créditos hipotecarios por razón de decisiones administrativas, por debajo de las tasas de interés convenidas al momento del origen del crédito hipotecario o de su adquisición.

El riesgo de reducción de tasas de interés de créditos hipotecarios por razón de decisiones administrativas gubernamentales, en caso de presentarse, es asumido en su totalidad por el tenedor de las obligaciones por titularización.

3.2 Riesgo de liquidez

La política para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, mantener suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdida inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Patrimonio Separado.

Basado en la evaluación al 31 de diciembre de 2021 de los flujos futuros de las operaciones, el Patrimonio Separado espera cumplir con los compromisos de sus instrumentos financieros pasivos hasta la fecha de su vencimiento contractual. Al 31 de diciembre 2020, los flujos futuros de las operaciones, el Patrimonio Separado cumplieron con los compromisos de sus instrumentos financieros pasivos.

El cuadro que se muestra continuación los activos y pasivos financieros en grupos de vencimiento en función a sus vencimientos contractuales estimados. Los montos presentados corresponden a flujos de efectivo no descontados. Los saldos dentro de 12 meses igualan sus saldos contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

31 de diciembre de 2021							
Vencimientos Contractuales	Menos de 6 meses	6 – 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Flujos de Efectivo Contractual	Valor en libros
Activos financieros:							
Efectivo	39,982,252					39,982,252	39,982,252
Cuenta de recaudo	1,386,053					1,386,053	1,386,053
Cartera de créditos titularizados	<u>64,120,096</u>	<u>89,702,757</u>	<u>152,868,989</u>	<u>444,903,694</u>	<u>1,094,252,847</u>	<u>1,845,848,383</u>	<u>924,569,574</u>
	<u>105,488,401</u>	<u>89,702,757</u>	<u>152,868,989</u>	<u>444,903,694</u>	<u>1,094,252,847</u>	<u>1,887,216,688</u>	<u>965,937,879</u>
Pasivos financieros:							
Cuentas por pagar relacionados	2,948,182	2,521,035				5,469,217	5,469,217
Cuentas por pagar	8,582,623					8,582,623	8,582,623
Obligaciones Por titularización	<u>33,528,841</u>	<u>46,940,378</u>	<u>80,469,219</u>	<u>319,307,357</u>	<u>1,239,734,829</u>	<u>1,719,980,624</u>	<u>940,105,308</u>
	<u>45,059,646</u>	<u>49,461,413</u>	<u>80,469,219</u>	<u>319,307,357</u>	<u>1,239,734,829</u>	<u>1,734,032,464</u>	<u>954,157,145</u>

31 de diciembre de 2020							
Vencimientos Contractuales	Menos de 6 meses	6 – 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Flujos de Efectivo Contractual	Valor en libros
Activos financieros:							
Efectivo	25,277,340					25,277,340	25,277,340
Cuenta de recaudo	1,435,170					1,435,170	1,435,170
Cartera de créditos titularizados	<u>64,120,096</u>	<u>89,702,757</u>	<u>152,868,989</u>	<u>444,903,694</u>	<u>1,094,252,846</u>	<u>1,845,848,382</u>	<u>1,204,213,662</u>
	<u>90,832,606</u>	<u>89,702,757</u>	<u>152,868,989</u>	<u>444,903,694</u>	<u>1,094,252,846</u>	<u>1,872,560,892</u>	<u>1,230,926,172</u>
Pasivos financieros:							
Cuentas por pagar relacionados	1,093,264	23,945,858				25,039,122	25,039,122
Cuentas por pagar	13,723,599					13,723,599	13,723,599
Obligaciones por titularización	<u>62,033,459</u>	<u>87,362,351</u>	<u>151,581,607</u>	<u>458,875,104</u>	<u>1,389,584,227</u>	<u>2,149,706,749</u>	<u>1,193,850,122</u>
	<u>76,850,322</u>	<u>111,308,209</u>	<u>151,581,607</u>	<u>458,875,104</u>	<u>1,389,584,227</u>	<u>2,188,469,470</u>	<u>1,232,612,843</u>

Consideramos que la posición neta estimada de liquidez no afectará la capacidad de pago de las obligaciones en valores titularizados, así como no limitará la capacidad de gestión y el curso normal de las operaciones del Patrimonio Separado debido a que se estima que los flujos reales que serán recibidos en los diferentes plazos permitirán pagar las obligaciones en esos mismos períodos. La Dirección de Riesgos de la Sociedad Titularizadora y el Patrimonio Separado realizan un monitoreo de los cumplimientos en los requerimientos de liquidez y no se han presentado situaciones de incumplimientos o impagos reales durante los años 2021 y 2020 por lo tanto, estimamos que no se presentarán situaciones de incumplimiento en el pago por parte del Patrimonio Separado de las obligaciones titularizadas en el período remanente hasta su vencimiento.

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 periodos
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 periodos futuros.

5. CARTERA DE CRÉDITOS TITULARIZADA

a) El desglose de la modalidad de la cartera por tipo de créditos consiste en:

	2021	2020
Créditos hipotecarios	RD\$896,729,398	RD\$1,166,486,754
Rendimientos por cobrar	<u>27,840,176</u>	<u>37,726,908</u>
	<u>RD\$924,569,574</u>	<u>RD\$1,204,213,662</u>

b) La condición de la cartera de crédito es la siguiente:

	2021 Vigentes de (de 0 a 30 días)	2020 Vigentes de (de 0 a 30 días)
Créditos hipotecarios	RD\$896,729,398	RD\$1,166,486,754
Rendimientos por cobrar	<u>27,840,176</u>	<u>37,726,908</u>
	<u>RD\$924,569,574</u>	<u>RD\$1,204,213,662</u>

c) La cartera de créditos presenta los siguientes plazos:

31 de diciembre de 2021 capital						
Modalidad	Menor o Igual a 1 año	De 1 a 3	Más 3 a 5	Más de 5	Valoración	Total
Créditos hipotecarios	<u>337,307</u>	<u>8,014,863</u>	<u>18,801,891</u>	<u>870,759,550</u>	<u>(1,184,213)</u>	<u>896,729,398</u>

31 de diciembre de 2021 Intereses					
Modalidad	Menor o Igual a 1 año	De 1 a 3	Más 3 a 5	Más de 5	Total
Créditos hipotecarios	<u>27,840,176</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>27,840,176</u>

31 de diciembre de 2020 capital					
Modalidad	Menor o Igual a 1 año	De 1 a 3	Más 3 a 5	Más de 5	Total
Créditos hipotecarios	<u> </u>	<u>3,890,620</u>	<u>28,573,641</u>	<u>1,134,022,493</u>	<u>1,166,486,754</u>

31 de diciembre de 2020 Intereses					
Modalidad	Menor o Igual a 1 año	De 1 a 3	Más 3 a 5	Más de 5	Total
Créditos hipotecarios	<u>37,726,908</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>37,726,908</u>

El Patrimonio Separado clasifica como moroso aquellos préstamos que no hayan realizado pagos a capital o interés con atrasos de 31 90 días después de la fecha acordada. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen créditos vencidos y deteriorados, ni se ha constituido provisión para pérdidas esperadas (véase Riesgo de Crédito en nota 3.1).

Todos los créditos están contratados a tasas fijas de interés, moneda local y respaldados por garantías hipotecarias que no están compartidas con terceros, ni sujetas a cualquier régimen especial de conservación, ni sobre inmuebles que se encuentran en obras en proceso, de patrimonio histórico. Los ingresos por intereses reconocidos durante el período ascendieron a RD\$137,130,662 (2020: RD\$9,175,306).

Valor razonable de la cartera – De acuerdo con lo definido al prospecto de emisión, la sociedad administradora ha efectuado una valoración de la cartera utilizando los resultantes del escenario esperado y descontado a la tasa interna de retorno de la emisión de los bonos, resultando su valor razonable al 31 de diciembre 2021 RD\$991 millones (2020:1,346 millones) mayor al valor en libros.

6. ACUMULACIONES Y OTROS POR PAGAR

	2021	2020
Seguros por pagar	RD\$5,915,772	RD\$7,114,798
Otros (a)	<u>2,666,851</u>	<u>2,300,755</u>
	<u>RD\$8,582,623</u>	<u>RD\$9,415,553</u>

(a) Corresponde a los pagos anticipados por seguro e intereses de la cartera de crédito administrada.

7. OBLIGACIONES POR VALORES TITULARIZADOS

La siguiente tabla muestra las emisiones de valores al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

31 de diciembre 2021					
Emisiones	Valor	Fecha Emisión	Vence	Tasa Fija	Característica
TIDOM A	809,510,890	15-12-2020	15-12-2035	8.40%	Inversores profesionales
TIDOM B emisión subordinada	101,678,000	16-12-2020	16-12-2035	10.50%	Originadores
TIDOM C emisión subordinada	<u>14,358,000</u>	16-12-2020	16-12-2035	10.50%	Originadores
Intereses títulos hipotecarios	<u>3,346,680</u>				
Mas: Valoración vehículo de motor	<u>11,211,735</u>				
	<u>940,105,305</u>				

31 de diciembre 2020					
Emisiones	Valor	Fecha Emisión	Vence	Tasa Fija	Característica
TIDOM A	1,094,545,000	15-12-2020	15-12-2035	8.40%	Inversores profesionales
TIDOM B emisión subordinada	101,678,000	16-12-2020	16-12-2035	10.50%	Originadores
TIDOM C emisión subordinada	<u>14,358,000</u>	16-12-2020	16-12-2035	10.50%	Originadores
	1,210,581,000				
Intereses títulos hipotecarios	<u>4,308,046</u>				
Menos: costos de emisión	<u>(16,730,878)</u>				
	<u>1,198,158,168</u>				

8. TRANSACCIONES Y SALDOS CON RELACIONADAS

Las transacciones y saldos más importantes con relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son:

	2021	2020
Saldos:		
Efectivo	RD\$39,982,252	RD\$ 25,277,340
Cuenta de recaudo	1,386,053	1,435,170
Cuentas por pagar		
Comisión por estructuración a TIDOM	5,042,070	10,084,184
Cuenta por pagar (a)		13,861,718
Comisión por administración de Patrimonio Separado	427,147	389,095
Comisión por administración de cartera BHD León		336,610
Comisión por administración de cartera ALNAP		<u>367,559</u>
Total	<u>RD\$ 5,469,217</u>	<u>RD\$ 25,039,122</u>
Transacciones:		
Compra de cartera de crédito hipotecario		<u>RD\$1,203,495,429</u>
Honorarios por administración	<u>RD\$ 5,835,400</u>	<u>RD\$ 389,095</u>

a) Corresponde a gastos iniciales del Patrimonio Separado.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado no tiene empleados y es administrada por TIDOM.

9. RESIDUAL

Durante la vigencia del Proceso de Titularización o a su terminación, los Derechos Residuales que sean positivos, se entenderá que existe un derecho, no ejecutable hasta la redención de los valores, sobre los Residuos a favor de los Originadores. Para el 2021 el residual asciende a RD\$15,152,077 (2020: RD\$3,790,894).

10. IMPACTO DE LA PANDEMIA COVID-19

El COVID no tuvo un efecto significativo en el comportamiento de los deudores hipotecarios de los créditos que conforman la cartera que compone el activo subyacente del Patrimonio Separado, que han mantenido niveles de cumplimiento similares a los observados en el análisis de la data histórica de los créditos hipotecarios de las entidades Originadoras de la cartera titularizada. Tomando en consideración que la emisión se realizó a mediados de diciembre de 2020, el portafolio titularizado únicamente incluyó aquellos créditos cuyos deudores cumplieran con los criterios de selección declarados en el Prospecto de Emisión, por lo que se podía inferir su buen nivel de cumplimiento a pesar del impacto inicial de la pandemia. Esta tendencia se ha podido constatar durante el 2021, que no han registrado una mora y niveles de pérdida superiores a los planteados en el escenario base del caso de negocio del mencionado programa de emisiones, lo que confirman el buen nivel de riesgo de crédito del que goza el activo subyacente.

* * * * *