

NUEVA CLASIFICACIÓN: FELLER RATE CLASIFICA EN “AAA” LA SERIE SENIOR DE LA DÉCIMO PRIMERA EMISIÓN DE BONOS DE SECURITIZADORA SECURITY GMAC-RFC S.A. LOS TÍTULOS ESTÁN RESPALDADOS POR CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL ORIGINADOS Y CEDIDOS POR CONCRECES LEASING.

Contacto

Marcelo Catalán / marcelo.catalan@feller-rate.cl / (562) 757-0432

Marcelo Arias / marcelo.arias@feller-rate.cl / (562) 757-0480

Santiago, Chile – 4 de diciembre de 2007. Feller Rate clasificó la Décimo Primera Emisión de bonos de securitización de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A. La serie A2 senior fue clasificada en categoría “AAA”; la serie B2 subordinada, en “AA”; la serie C2 subordinada, en “A”; la serie D2 subordinada, en “BBB”; la serie E2 subordinada, en “BB”, y la serie F2 subordinada, en “C”. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional directos originados y cedidos por Concreces Leasing. La transacción es la segunda dentro de un programa de emisiones que contempla fusión de patrimonios separados.

Las clasificaciones asignadas obedecen a las protecciones crediticias ofrecidas a cada serie, en relación al desempeño esperado de los activos de respaldo, sobre la base del perfil de cartera y el comportamiento observado en otros portafolios ya securitizados de Concreces Leasing. Ello considera las fortalezas financieras, legales y operativas de la transacción, así como la capacidad de los agentes que intervienen en la administración. Incorpora, asimismo, los resguardos y protecciones crediticias ante un evento de fusión con el primer patrimonio separado ligado al programa de emisiones; esto es, el Noveno Patrimonio Separado de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.

La emisión, inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 518 con fecha 29 de noviembre de 2007, es por un total de UF 599.000, de las cuales UF 478.000 corresponden a la serie preferente y UF 121.000 a las cinco series subordinadas. La serie senior A2 tiene una tasa de emisión de 4,0% nominal anual, con un plazo de vencimiento de 18,25 años, contemplando el pago de intereses y capital de manera trimestral. Las series subordinadas B2, C2, D2, E2 y F2 se pagan en un solo cupón, con capitalización de intereses, junto con el último cupón de la serie senior. Sus montos nominales de emisión y tasas de interés anual son: serie B2, UF 55.000 y 5,0%; serie C2, UF 18.000 y 5,5%; serie D2, UF 8.000 y 6%; serie E2, UF 15.000 y 7,0%; serie F2, UF 25.000 y 7,5%. En particular, la serie B2 incluye una porción de títulos, equivalente a UF 50.000, cuya obligación de pago surge con el evento de fusión con el primer patrimonio separado ligado al programa de emisiones.

De acuerdo con lo estipulado en la estructura, trimestralmente, una vez pagados los gastos del periodo y cupón de la serie preferente, el emisor debe destinar los ingresos provenientes de los aportes de los contratos de leasing a pagar los intereses del periodo de las series B2, C2, D2 y E2, al prepagado de la serie preferente y de las series subordinadas. Esto, previo cumplimiento de determinadas relaciones entre activos y pasivos y de la mantención en caja de un definido perfil de excedentes. Por otra parte, con los ingresos provenientes de prepagos voluntarios y liquidaciones de activos fallidos, el emisor puede optar por prepagar bonos preferentes o adquirir activos de similar naturaleza; una vez terminada esta serie, los fondos se destinarán a la serie B2, después a la serie C2 y así sucesivamente, hasta completar el pago de la serie F2.

El colateral corresponde a operaciones de leasing habitacional directo que, en valor par al inicio del patrimonio separado, son equivalentes al saldo insoluto de la serie preferente. La cartera es representativa de lo originado por Concreces durante los años 2006 y 2007 y tiene participaciones relevantes en las comunas de Puerto Montt, La Serena, Coquimbo y Antofagasta. En general, al comparar con otras carteras originadas por Concreces que han sido securitizadas previamente, se puede observar un ahorro efectivo inicial de los deudores favorable en este patrimonio separado, con valores de vivienda y nivel de rentas similares y tasas algo más bajas.

Concreces, que mantiene la administración del colateral, vio recientemente mejorada su calificación como originador y administrador primario de activos a “*Más que Satisfactorio*” por parte de Feller Rate. La entidad ha estado en permanente crecimiento, gestionando actualmente una cartera de aproximadamente 4.700 contratos. Para enfrentar este desafío, ha fortalecido su organización, generando estructuras operativas que se ajustan al cambio de escala. Sus políticas y procedimientos se benefician de una adecuada separación funcional de las áreas comercial, crediticia y de operaciones. Ello, junto con sus sistemas de información y procesos de auditoría interna, permiten asegurar el cumplimiento de las políticas y procedimientos, con riesgos relativamente controlados.

La securitizadora, que lleva a cabo la administración maestra, opera nueve patrimonios separados respaldados por contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios. La entidad ejerce en forma proactiva sus funciones de monitoreo y control sobre el desempeño de los administradores primarios y administra adecuadamente los excedentes de caja.