

## FELLER RATE RATIFICA EN “AA” LA CLASIFICACIÓN DE LA SERIE SENIOR DEL TERCER PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY GMAC-RFC S.A., RESPALDADO POR CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL CEDIDOS POR INMOBILIARIA MAPSA.

---

### Contacto

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

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

**Santiago, Chile – 13 de diciembre de 2007.** Feller Rate ratificó en “AA” la clasificación de la serie senior A de los bonos de securitización del Tercer Patrimonio Separado de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A. La serie subordinada B mantuvo su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional bajo la modalidad de ahorro metódico en AFV originados y administrados por Inmobiliaria Mapsa S.A.

La clasificación asignada a la serie senior se fundamenta en la estructura financiera y colateralización actual, que permiten soportar severos escenarios de estrés de riesgo crédito y prepagos. Considera, además, la capacidad de los agentes que participan en la administración, como también la estructura legal y operativa de la transacción.

La morosidad es acorde con lo observado en otros portafolios de perfil similar. La cartera se encuentra en una etapa de madurez, con una mora controlada, sin quiebres relevantes en las tendencias de los distintos tramos. En tanto, el incumplimiento potencial ha tendido a estabilizarse en los últimos años. Por otra parte, los montos recuperados sobre activos fallidos han sido cercanos a los saldos insolutos correspondientes, si bien los plazos son algo elevados en relación a lo estimado al comienzo del patrimonio separado.

Desde el inicio del patrimonio hasta septiembre de 2007, se habían realizado 76 prepagos totales, que correspondían a un 15,7% del portafolio al origen. A partir de 2004, se registra cierta aceleración en la tasa de prepagos, con niveles actuales algo superiores a la media de las carteras securitizadas de Mapsa. Dado lo anterior, unido a los cambios estructurales generados a nivel del mercado de financiamiento de vivienda, la evolución de los prepagos voluntarios está siendo revisada continuamente, ajustando las proyecciones de acuerdo con lo observado en el último tiempo.

La coyuntura de bajas tasas ha influido en la rentabilidad de los fondos de reserva y cuentas de ahorro en AFV. Con todo, aún no se aprecia un impacto mayor en las proyecciones de flujos de caja y pagos de precio de los contratos de leasing.

La estructura de gastos del patrimonio separado se ha cubierto de acuerdo con lo estipulado en el contrato de emisión. En tanto, los fondos por prepagos voluntarios y recuperaciones de activos fallidos han sido destinados al rescate de deuda preferente. Conforme a lo anterior, a la fecha se han rescatado 109 láminas por un monto de UF 105.109.

Feller Rate evalúa a Mapsa en su calidad de administrador de activos en “Más que Satisfactorio”. Sus políticas y procedimientos de recaudación y cobranza se caracterizan por una alta automatización de sistemas y controles efectivos de los entes externos, con buena oportunidad de cobro y adecuado conocimiento del mercado objetivo y de su comportamiento de pago.

La securitizadora, que realiza internamente labores de administración maestra, ejerce en forma proactiva sus funciones de monitoreo y control sobre el desempeño del colateral. Tras el ingreso de GMAC-RFC a su propiedad, la entidad se ha fortalecido en el segmento de financiamiento de viviendas, en el que cuenta ya con diez patrimonios separados bajo su administración.

La serie B no resiste mayor estrés, por lo que su clasificación es “C”.

---

*Siga el desempeño de cada patrimonio separado a través de nuestro **Sistema de Monitoreo de Transacciones de Securitización** (disponible en [www.feller-rate.cl](http://www.feller-rate.cl) en la sección **Reportes**). Asimismo, en nuestro sitio encontrará tanto los informes originales de clasificación, como los de actualización anual, junto con los respectivos comunicados de prensa.*

---