

## **NUEVA CLASIFICACIÓN: FELLER RATE CLASIFICA EN “AAA” LA SERIE SENIOR DE LA NOVENA 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**

Matthias Casanello / [matthias.casanello@feller-rate.cl](mailto:matthias.casanello@feller-rate.cl) / (562) 757-0472  
Marcelo Arias / [marcelo.arias@feller-rate.cl](mailto:marcelo.arias@feller-rate.cl) / (562) 757-0480

**Santiago, Chile – 4 de octubre, 2007.** Feller Rate clasificó la Novena Emisión de bonos de securitización de Securitizadora Security GMAC – RFC S.A. La serie A senior fue clasificada en categoría “AAA”; la serie B subordinada, en “AA”; la serie C subordinada, en “A”; la serie D subordinada, en “BBB”; la serie E subordinada, en “BB”; y la serie F subordinada, en “C”. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional originados y cedidos por Concreces Leasing.

Las clasificaciones asignadas obedecen a las protecciones crediticias ofrecidas a cada serie, en relación con el desempeño esperado de los activos de respaldo. Ello considera tanto las fortalezas legales y operativas de la transacción como la capacidad de los agentes que intervienen en la administración. Incorpora, asimismo, el desempeño de la cartera de activos durante los primeros meses de vigencia del patrimonio separado y el comportamiento observado en otros portafolios ya securitizados de Concreces Leasing.

La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N°495 con fecha 6 de marzo de 2007. En tanto, los activos y pasivos devengan desde el 1° de enero de 2007 en el patrimonio separado. A la fecha, ya se realizó el entero del activo, reemplazándose un número menor de operaciones de leasing; en tanto, las series de bonos A, B, C y D fueron colocadas en el mercado, mientras las series E y F se colocaron de manera privada.

La emisión total fue por UF 731.500, de las cuales UF 578.500 correspondieron a la serie preferente y UF 153.000 a las cinco series subordinadas. La serie senior A tiene una tasa de emisión de 4,0% nominal anual, con un plazo de vencimiento original de 19,25 años, contemplando el pago de intereses y capital de manera trimestral. Las series subordinadas B, C, D, E y F se pagan en un solo cupón, con capitalización de intereses, junto con el último cupón de la serie senior. Sus montos nominales de emisión al inicio del patrimonio separado y tasas de interés anual son: serie B, UF 52.200 y 5,0%; serie C, UF 27.400 y 5,5%; serie D, UF 20.400 y 6%; serie E, UF 22.000 y 7,0%; y serie F, UF 31.000 y 7,5%.

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 B, C, D y E al prepago 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 B, después a la serie C y así sucesivamente, hasta completar el pago de la serie F.

El colateral corresponde a operaciones de leasing habitacional directo que, en valor par al inicio del patrimonio separado, eran equivalentes al saldo insoluto de la serie preferente. La cartera está conformada por contratos originados por Concreces mayoritariamente durante 2005 y 2006, y presenta participaciones relevantes en las comunas de Coquimbo, La Serena, Viña del Mar, Antofagasta y Puerto Montt. El leasing y la vivienda promedio son de UF 667 y UF 793, respectivamente. En tanto, el plazo remanente medio es de 228 meses, la relación deuda garantía de 83% y el ahorro efectivo inicial de los deudores es de 4,9%. Por otra parte, un 76% del portafolio cuenta con seguro de cesantía y un 83% con subsidio, con el 26% cubierto por garantía estatal. Así, el perfil de la cartera concuerda con lo originado por Concreces en dichos años y su desempeño, durante los primeros meses de vigencia del patrimonio separado, no dista significativamente de lo registrado por otras carteras securitizadas de Concreces, ni de la media observada en la industria de leasing habitacional.

Concreces, quien mantiene la administración del colateral, vio recientemente mejorada su calificación como originador y administrador primario de activos a categoría “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 de originación y administración 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.

La operación es la primera dentro de un programa de emisiones que contempla la absorción de patrimonios separados. Las condiciones de fusión, así como la política de inversión y direccionamiento de los ingresos del patrimonio separado, han quedado claramente establecidas en los contratos de emisión. En ellos también han quedado debidamente acotados los gastos que puede asumir el patrimonio separado.

---

*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.*

---