BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nº 1

Estados financieros por los ejercicios terminados
el 31 de diciembre de 2012 y 2011 e informe
de los auditores independientes

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO N° 1

Estados financieros por los ejercicios
terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
Balance general
Estado de determinación de excedentes
Notas a los estados financieros

Deloitte.

Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
RUT: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56-2) 729 7000
Fax: (56-2) 374 9177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado N° 1

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado N° 1, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2012 y el correspondiente estado de determinación de excedentes por el ejercicio terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de BCI Securitizadora S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado N° 1, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros y principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado N° 1 al 31 de diciembre de 2012 y la determinación de excedentes de sus operaciones por el ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

Los estados financieros del Patrimonio Separado N°1 por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 20 de febrero de 2012.

El análisis Razonado y los Hechos Relevantes adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a los mismos.

Deloitte

Febrero 22, 2013
Santiago, Chile

Juan Carlos Jara M.
Socio

BCI SECURITIZADORA S.A. - PATRIMONIO SEPARADO N°1

BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(En miles de pesos chilenos - M$)

ACTIVOS	**31.12.2012** M$	**31.12.2011** M$
Activos Circulantes		
Disponible	41.271	59.584
Activo securitizado corto plazo	77.937	153.941
Provisiones activo securitizado (menos)	(223)	(136)
Otros activos circulantes	329.626	448.529
Total activos circulantes	448.611	661.918
Activo securitizado largo plazo	89.667	208.435
Menor valor en colocación de títulos de deuda	328.944	367.532
Total Otros Activos	418.611	575.967
TOTAL ACTIVOS	867.222	1.237.885

Las notas adjuntas números 1 a 22 forman parte integral de estos estados financieros.

PASIVOS Y PATRIMONIO	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Pasivos Circulantes		
Remuneración por pagar auditoría externa	1.028	1.024
Remuneración por pagar por administración y custodia	724	-
Otros acreedores	5.620	-
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	124.027	185.782
Total Pasivos Circulantes	131.399	186.806
Pasivos largo plazo		
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	1.949.202	2.034.944
Total Pasivos Largo Plazo	1.949.202	2.034.944
Excedente acumulado		
Déficit acumulado	(983.865)	(768.734)
Déficit del ejercicio	(229.514)	(215.131)
Total excedente (déficit) acumulado	(1.213.379)	(983.865)
TOTAL PATRIMINIO NETO Y PASIVOS	867.222	1.237.885

BCI SECURITIZADORA S.A. - PATRIMONIO SEPARADO N°1

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(En miles de pesos chilenos - M$)

	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Ingresos		
Intereses por activo securitizado	18.595	39.612
Intereses por inversiones	20.010	22.341
Reajuste por activo securitizado	6.309	25.039
Otros ingresos	1.421	2.810
Total ingresos	46.335	89.802
Gastos		
Remuneración por administración y custodia de activos	(44.224)	(44.811)
Remuneración por clasificador de riesgo	(15.829)	(15.565)
Remuneración por auditoría externa	(2.044)	(2.033)
Remuneración banco pagador	(3.445)	(3.396)
Remuneración representante tenedores de bonos	(5.620)	(5.442)
Intereses por títulos de deuda securitizada	(117.919)	(145.446)
Reajustes por títulos de deuda securitizada	(65.102)	(93.508)
Provisión sobre activo securitizado	(90)	904
Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(49.709)	(53.550)
Otros gastos	(9.647)	(551)
Total gastos	(313.629)	(363.398)
Resultado neto por corrección monetaria	37.780	58.465
Excedente (Déficit) del ejercicio	(229.514)	(215.131)

Las notas adjuntas números 1 a 22 forman parte integral de estos estados financieros.

BCI SECURITIZADORA S.A. PATRIMONIO SEPARADO N° 1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En miles de pesos – M$)

1. CONSTITUCION DEL PATRIMONIO SEPARADO

Por escritura pública de fecha 18 de junio de 2001, modificada por Escritura Pública de fecha 11 de julio de 2001, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de Don Alberto Mozó Aguilar, se constituye el Patrimonio Separado N° 1.

El activo securitizado de la emisión, corresponde a 555 operaciones de mutuos hipotecarios endosables, los cuales se valorizan al valor presente de los flujos futuros, descontados a la tasa implícita en el precio a la fecha de compra de dichos activos. A la fecha de los presentes estados financieros quedan 29 operaciones de mutuos hipotecarios endosables vigentes.

El certificado de inscripción de la emisión se encuentra bajo el número 262 del Registro de Valores con fecha 24 de julio de 2001.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Período contable

Los presentes estados financieros corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

b) Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile emitidos por el colegio de contadores de Chile A.G., y con la Norma de Carácter General N°287 del 29 de abril de 2010, impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros, la que prima sobre los primeros en caso de existir discrepancias.

c) Bases de presentación

Los saldos correspondientes al período anterior, que se presentan para efectos comparativos, han sido actualizados extracontablemente por el porcentaje de variación del Indice de Precios al Consumidor el que ascendió a 2,1%.

d) Bases de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomentos (UF), han sido convertidos a Pesos Chilenos de acuerdo a las siguientes paridades vigentes.

	2012 $	**2011** $
Unidad de Fomento	22.840,75	22.294,03

e) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido ajustados monetariamente con el objeto de reflejar la variación en el poder adquisitivo de la moneda ocurrida en el período. Los activos y pasivos no monetarios, los excedentes acumulados y las cuentas de resultados se han actualizado de acuerdo a la variación del Indice de Precios al Consumidor, que asciende a 2,1% para el período 2012 (3,9% para el período 2011).

f) Otros activos circulantes

Se presentan en este rubro inversiones en operaciones de pactos con compromiso de retroventa con Banco de Créditos e Inversiones, valorizados al costo de adquisición más intereses devengados, determinados según la tasa de interés de mercado para este tipo de instrumento, además de remesas en tránsito desde el originador al patrimonio separado, registradas a su valor nominal.

g) Activos securitizados

Corresponden a mutuos hipotecarios endosables, los cuales se valorizan al valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa implícita en el precio de compra.

g) Provisión deudores incobrables

La provisión de incobrables es determinada en base a la clasificación de la cartera en diferentes categorías, definidas en función del número de dividendos morosos, sobre las cuales se determina un porcentaje de provisión por cada categoría.

h) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de bonos securitizados, valorizados a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

i) Menor valor en colocación de títulos de deuda

A partir del 1° de enero de 2006 y según lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°190, reemplazada por la norma de carácter general N°287 de fecha 29 de abril de 2010, ambas de la Superintendencia de Valores y Seguros, el menor valor en colocación de títulos de deuda debe ser reflejado en los patrimonios que originaron dicha diferencia, por lo que a partir de dicha fecha, las amortizaciones respectivas se imputan a resultados del período de acuerdo al plazo correspondiente a la duración de los bonos securitizados.

3. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2012, no se han producido cambios contables, respecto al período anterior

4. CORRECCION MONETARIA

La aplicación de las normas de corrección monetaria originó un abono neto a resultados de M$37.780 en el período terminado al 31 de diciembre de 2012 (M$58.465 en 2011).

	2012 M$	2011 M$
Activos	18.681	26.440
Estado acumulado de excedentes	19.099	32.025
Total abono a resultados	37.780	58.465

5. DETALLE DEL ACTIVO SECURITIZADO EN MORA Y PROVISIONES

El activo securitizado en mora al 31 de diciembre de 2012 y 2011 informado por los administradores de mutuos hipotecarios endosables, según lo dispuesto en el respectivo contrato de administración, es el siguiente:

Saldo Insoluto en UF

Tramos	**31-12-2012**	**31-12-2011**
Al día	6.270	15.025
1 cuota en mora	212	-
2 cuotas en mora	786	-
3 cuotas en mora	-	-
4 cuotas en mora	-	558
5 cuotas en mora	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-
TOTAL	**7.268**	**15.583**

Número de Activos

Tramos	**31-12-2012**	**31-12-2011**
Al día	27	33
1 cuota en mora	1	-
2 cuotas en mora	1	-
3 cuotas en mora	-	-
4 cuotas en mora	-	1
5 cuotas en mora	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-
TOTAL	**29**	**34**

Saldos al 31 de diciembre de 2012

Período	Categoría	Número deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M$	Factor de provisión %	Provisión M$	Efecto en resultado M$
2012	B	2	1 a 6	22.321	1	223	(90)
		2		22.321		223	(90)

Saldos al 31 de diciembre de 2011

Período	Categoría	Número deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M$	Factor de provisión %	Provisión M$	Efecto en resultado M$
2011	B	1	1 a 6	2.231	1	136	904
		1		2.231		136	904

El valor presente de los activos securitizado al 31 de diciembre de 2012 asciende a M$167.604 (M$362.376 en 2011).

6. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

a) El saldo presentado bajo este rubro, está formado por títulos comprados con compromiso de retroventa, valorizados según lo descrito en Nota 2 e), cuyo detalle es el siguiente:

Institución	Instrumento	Emisor	Valor contable M$	Cumplimiento	Destino
Banco Crédito e Inversiones (*)	CERO010114	BANCO CENTRAL DE CHILE	11.736	SI	Excedente de caja
Banco Crédito e Inversiones (*)	CERO010114	BANCO CENTRAL DE CHILE	10.512	SI	Excedente de caja
Banco Crédito e Inversiones (*)	CERO010213	BANCO CENTRAL DE CHILE	3.342	SI	Excedente de caja
Banco Crédito e Inversiones (*)	CERO010714	BANCO CENTRAL DE CHILE	239.989	SI	Excedente de caja
Banco Crédito e Inversiones (*)	CERO010315	BANCO CENTRAL DE CHILE	64.047	SI	Excedente de caja
Saldo al 31 de diciembre de 2012			329.626		

(*) Banco de Crédito e Inversiones presenta categoría AA +, por Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Ltda. y FellerRate Clasificadora de Riesgo Ltda.

Institución	Instrumento	Emisor	Valor contable M$	Cumplimiento	Destino
Banco Crédito e Inversiones (*)	BCU0300713	BANCO CENTRAL DE CHILE	448.217	SI	Excedente de caja
Saldo al 31 de diciembre de 2011			448.217		

(*) Banco de Crédito e Inversiones presenta categoría AA +, por Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Ltda. yFellerRate Clasificadora de Riesgo Ltda.

Los Ingresos Netos de Caja disponibles acumulados serán invertidos mientras no se requiera utilizarlos, exclusivamente en uno o más de cualesquiera de los siguientes instrumentos que cuenten con clasificación de riesgo previa de a lo menos dos clasificadores diferentes e independientes entre sí, si corresponde, de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores:

I) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el cien por ciento de su valor hasta su total extinción;

II) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;

III) Letras de Cambio emitidas por bancos e instituciones financieras;

IV) Cuotas de fondos mutuos cuya clasificación de riesgo corresponda al menos a la categoría AA- que inviertan en valores de deuda de corto plazo o en títulos de deuda y cuya política de inversiones considere exclusivamente instrumentos representativos de inversiones nacionales; y

V) Pactos en instrumentos en Corredoras de Bolsa y Agentes de Valores que sean filiales bancarias, cuya clasificación de riesgo corresponda al menos a la categoría AA-. Las inversiones se efectuarán sobre valores que, a lo menos, correspondan a las categorías AA- y N-1 para títulos de deuda de largo y corto plazo, respectivamente, a excepción de los instrumentos descrito en la letra a) precedente, que no requerirán de dicha clasificación.

Los reajustes e intereses generados por estos instrumentos pasarán a incrementar el valor de los Ingresos Netos de Caja acumulados. Los Ingresos Netos de Caja generados mensualmente pasarán a formar parte del activo del Patrimonio Separado.

b) Al 31 de diciembre de 2011, se incluye en este rubro las remesas pendientes de cobrar por parte del administrador (Banco de Chile) por un monto ascendente a M$312.

7. GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL SOBRECOLATERAL

El sobrecolateral corresponde a los derechos sobre flujos de pago respaldados por mutuos hipotecarios endosables que se adquieren por sobre los Títulos de Deuda de Securitización emitidos, de acuerdo a lo señalado en el contrato de emisión y sus anexos.

De acuerdo al prospecto de emisión, el colateral exigido debe cubrir el 100% del bono preferente. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el superávit de activos respecto de dicho bono, es el siguiente:

	2012 M$	2011 M$
Activo Securitizado	167.604	362.376
Provisiones activo securitizado	(223)	(136)
Otros (1)	370.897	508.113
Total Activos	538.278	870.353
Bono preferente	(424.212)	(677.678)
Superávit de activos (2)	114.066	192.675

(1) El rubro considera los fondos disponibles en cuenta corriente, los valores invertidos en pactos con compromiso de retroventa y otros activos circulantes.

(2) El total del activo generó un sobrecolateral respecto del bono preferente de M$114.066, equivalente a un 26,89% en 2012 (M$192.675 equivalente a 28,43% en 2011).

8. REMUNERACION POR PAGAR POR AUDITORIA EXTERNA

El saldo de este rubro esta compuesto por el devengo de las obligaciones contraídas en el contrato de administración por concepto de auditoría externa, este monto asciende a M$1.028 al 31 de diciembre de 2012 (M$1.024 en 2011).

9. REMUNERACION POR PAGAR POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA

A la fecha de los presentes estados financieros el Patrimonio Separados N°1 presenta saldo pendiente por pagar por concepto de administración maestra a Acfin S.A. por M$724 en 2012; no presenta saldos pendientes por pagar por custodia de activos para los períodos 2012 y 2011.

10. OTROS ACREEDORES

Al 31 de diciembre de 2012 presenta saldo pendiente por pagar por concepto de remuneración de representante de tenedores de bonos por un monto de M$5.620

11. OBLIGACIONES POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en nota 2 i), se originan en la emisión de UF 1.130.000 en títulos de deuda de Securitización a corto y largo plazo, compuesta por 5 series: La serie 1A1 por UF 405.000 con 81 títulos de UF 5.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 6 años; la serie 1A2 con UF 104.000 con 104 títulos de UF 1.000, cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 6 años; la serie 1B1 de UF 465.000 con 93 títulos de UF 5.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años y 9 meses; la serie 1B2 con UF 121.000 con 121 títulos de UF 1.000, cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años y 9 meses; y la serie 1C2 (subordinada) por UF 35.000 que consta de un cupón que representa la suma de los intereses entre el 1 de julio de 2001 y el 1 de mayo de 2021 más el capital que será pagadero al vencimiento, lo anterior subordinado a la generación de excedentes suficientes para dicho pago.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2012

Serie	Código nemotécnico	Tipo de serie	Tasa de emisión	Corto plazo M$	Largo plazo M$	Total M$	Intereses M$
1A1	BBCIS-P1A1	Preferente	5,75%	-	-	-	-
1A2	BBCIS-P1A2	Preferente	5,75%	-	-	-	-
1B1	BBCIS-P1B1	Preferente	6,50%	103.356	250.154	353.510	(27.134)
1B2	BBCIS-P1B2	Preferente	6,50%	20.671	50.031	70.702	(5.427)
1C2	BBCIS-P1C2	Subordinada	6,50%	-	1.649.017	1.649.017	(85.358)
Totales				124.027	1.949.202	2.073.229	(117.919)

Al 31 de diciembre de 2011

Serie	Código nemotécnico	Tipo de serie	Tasa de emisión	Corto plazo M$	Largo plazo M$	Total M$	Intereses M$
1A1	BBCIS-P1A1	Preferente	5,75%	-	-	-	-
1A2	BBCIS-P1A2	Preferente	5,75%	-	-	-	-
1B1	BBCIS-P1B1	Preferente	6,50%	154.818	409.914	564.732	(43.360)
1B2	BBCIS-P1B2	Preferente	6,50%	30.964	81.982	112.946	(9.615)
1C2	BBCIS-P1C2	Subordinada	6,50%	-	1.543.048	1.543.048	(92.471)
Totales				185.782	2.034.944	2.220.726	(145.446)

- Con fecha 3 de octubre de 2012, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 1.821,3230.

- Con fecha 2 de julio de 2012, se procedió al pago del cupón ordinario y amortización extraordinaria por un monto de UF 5.858,6773.

- Con fecha 2 de abril de 2012, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 2.491,07.

- Con fecha 2 de enero de 2012, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 2.578,02.

- Con fecha 2 de octubre de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario y amortización extraordinaria por un monto de UF 8.070,5842.

- Con fecha 1 de julio de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario y amortización extraordinaria por un monto de UF 3.713,4798.

- Con fecha 1 de abril de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario y amortización extraordinaria por un monto de UF 3.866,7970.

- Con fecha 3 de enero de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 3.547,2922.

12. OBLIGACIONES POR SALDO PRECIO

El Patrimonio Separado no presenta saldo precio pendiente por pagar para el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

13. OBLIGACIONES POR SOBRECOLATERIZACION

A la fecha de los presentes estados financieros el Patrimonio Separado N° 1 no ha contraído obligaciones por sobrecolaterización.

14. GASTOS DE COLOCACION

A la fecha de los presentes estados financieros el Patrimonio Separado N° 1 no presenta gastos en colocación de los títulos de deuda, estos son reconocidos por BCI Securitizadora S.A., en el momento en que ocurren.

15. MENOR VALOR EN COLOCACION DE TITULOS DE DEUDA

Se incluye en este rubro el diferencial de tasas de emisión y colocación de cada serie de los títulos de deuda securitizada, este diferencial se amortiza en el plazo de vencimiento de cada una de las series con las que cuenta la emisión.

Al 31 de diciembre de 2012			**Al 31 de diciembre de 2011**		
Monto original M$	**Saldo actual** M$	**Amortización período** M$	**Monto** M$	**Saldo actual** M$	**Amortización período** M$
729.250	328.944	(49.709)	729.250	367.532	(53.550)

16. GASTOS IMPUTABLES AL PATRIMONIO SEPARADO

Los gastos devengados en el período de cargo del Patrimonio Separado contemplados en el respectivo contrato de emisión al 31 de diciembre fueron los siguientes:

Institución	Gasto	2012 M$	2011 M$	Periodicidad
Banco de Chile	Administración primaria	1.672	2.547	Mensual
BCI Securitizadora	Coordinación general	33.928	33.504	Mensual
Acfin S.A.	Administración maestra	8.624	8.760	Mensual
Banco BBVA	Remuneración	5.620	5.442	Mensual
FellerRate	Clasificador de riesgo	7.911	7.769	Anual
Humphreys	Clasificador de riesgo	7.918	7.796	Anual
Banco de Crédito e Inversiones	Banco pagador	3.445	3.396	Trimestral
PricewaterhouseCoopers	Servicios de auditoría	-	2.033	Anual
Deloitte	Servicios de auditoría	2.044	-	Anual

17. GASTOS ADICIONALES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los gastos adicionales corresponden a desembolsos efectuados por concepto de publicaciones y amortización de las diferencias de precio generadas en la compra de la cartera securitizada por M$9.647 en 2012 (M$551 en 2011).

18. DETALLE DE RETIRO DE EXCEDENTES

Los tenedores de la Serie "C" tendrán derecho adicional exclusivo sobre los excedentes netos del patrimonio separado, si los hubiere, con posterioridad al pago de la totalidad de los títulos de la Serie "A" y "B" y luego de haberse extinguido todas las obligaciones, impuestos o gravámenes que pudiesen afectar al patrimonio separado, y al pago del título de la Serie "C". A la fecha de los presentes estados financieros no se han materializado retiros de excedentes.

	2012 M$	2011 M$
Déficit acumulados	(983.865)	(768.734)
Déficit del período	(229.514)	(215.131)
Total déficit acumulados	(1.213.379)	(983.865)

19. ANALISIS DE LAS GARANTIAS DE TERCEROS A FAVOR DE LOS TENEDORES

El prospecto de emisión de títulos de deuda de securitización establece en el punto 3.5 que no existirán garantías adicionales a los activos que respalden la emisión de títulos de deuda de securitización.

20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha de los presentes estados financieros no existen contingencias ni compromisos vigentes.

21. ADOPCION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Con fecha 29 de abril de 2010, la Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile y a normas de esta Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se postergó sin fecha determinada.

22. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 2 de enero de 2013, se procedió al pago del cupón ordinario y amortización extraordinaria por un monto de UF 1.768,3438.

En el período comprendido entre el 1° de enero de 2013 y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores significativos que pudiesen afectar la interpretación de los mismos.

Iván Letelier Elgueta
Contador General

Juan Pablo Donoso Cocq
Gerente

RUT: 96948880-9
Periodo: 01-12-2011 al 31-12-2012
Expresado en: Miles de Pesos
Tipo de Balance: Individual
Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
Patrimonio Separado N°1

1. COMPOSICION DE LA CARTERA

	Inicio	Actual
Número de Activos	555	29
Saldo Insoluto Total (UF)	1.313.305	7.268
Saldo Insoluto Promedio Ponderado (miles de $)	1.821	251
Tasa de Originacion	8,27	8,14
Plazo Transcurrido	69,66	146,31
Plazo Remanente	116,34	37,77
Relación Deuda Garantía	56,67	14,26

	Clasificación de administrador de activos	
	Feller rate	Humphreys Ltda
Administrador prim	Banco de Chile (Ex-B Edwards)	
Administrador mae	Acfin SA	Mas que satisfactorio

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de Activos Aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Banco de Chile (Ex-B Edwards)	Mutuos hipotecarios Endosables	555	29

2. ANTECEDENTES DE LA ORIGINACION

	Monto Adeudado (UF)		Número de Bonos		Plazo Remanente		Tasa
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Emisión
Serie BBCIS-P1A1	405.000	-	81	0	6	0,00	5,75%
Serie BBCIS-P1A2	104.000	-	104	0	6	0,00	5,75%
Serie BBCIS-P1B1	465.000	15.238	93	11	19,75	8,50	6,50%
Serie BBCIS-P1B2	121.000	3.048	121	11	19,75	8,50	6,50%
Serie BBCIS-P1C2	35.000	71.081	35	35	19,83	8,58	6,50%
Total	1.130.000	89.366	434	57			

	Feller Rate		Humphreys Ltda.	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
Serie BBCIS-P1A1	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCIS-P1A2	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCIS-P1B1	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCIS-P1B2	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCIS-P1C2	C	C	C	C

RUT: 96948880-9
Período: 01-12-2011 al 31-12-2012
Expresado en: Miles de Pesos
Tipo de Balance: Individual
Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
Patrimonio Separado N°1

3. MOROSIDAD

Saldo Insoluto													
Morosidad	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Al día	334.969	333.964	314.810	294.193	254.944	219.099	196.666	205.178	196.866	169.618	160.521	158.239	143.213
1 cuota en mora	-	-	10.891	18.898	-	27.032	18.284	-	-	17.551	24.752	17.294	5.524
2 cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	8.523	-	7.444	-	-	-	17.263
3 cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	8.505	-	7.455	-	-	-
4 cuotas en mora	12.433	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	347.403	333.964	325.701	313.091	254.944	246.131	223.473	213.682	203.311	194.624	185.273	175.532	166.001

Saldo Insoluto (%)													
Morosidad	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Al día	96,42%	100,00%	96,66%	93,96%	100,00%	89,02%	88,00%	96,02%	96,34%	87,15%	86,64%	90,15%	86,27%
1 cuota en mora	0,00%	0,00%	3,34%	6,04%	0,00%	10,98%	8,18%	0,00%	0,00%	9,02%	13,36%	9,85%	3,33%
2 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,81%	0,00%	3,66%	0,00%	0,00%	0,00%	10,40%
3 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,98%	0,00%	3,83%	0,00%	0,00%	0,00%
4 cuotas en mora	3,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y más cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en Liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Número de Activos													
Morosidad	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Al día	33	34	33	31	31	28	27	28	28	27	26	28	27
1 cuota en mora	-	-	1	1	-	2	1	-	-	1	3	1	1
2 cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	1
3 cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
4 cuotas en mora	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	34	34	34	32	31	30	29	29	29	28	29	29	29

Número de Activos (%)													
Morosidad	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Al día	97,06%	100,00%	97,06%	96,88%	100,00%	93,33%	93,10%	96,55%	96,55%	93,10%	89,66%	96,55%	93,10%
1 cuota en mora	0,00%	0,00%	2,94%	3,13%	0,00%	6,67%	3,45%	0,00%	0,00%	3,45%	10,34%	3,45%	3,45%
2 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,45%	0,00%	3,45%	0,00%	0,00%	0,00%	3,45%
3 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,45%	0,00%	3,45%	0,00%	0,00%	0,00%
4 cuotas en mora	2,94%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y más cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en Liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Análisis de la Morosidad

El comportamiento de mora de la cartera se presenta de manera uniforme a través del tiempo, los activos en riesgos con mora mayor a 3 cuotas, equivalen al 0,0% del total de la cartera. El comportamiento de pago de los clientes al día alcanza el 93,10% del saldo insoluto lo que es considerado aceptable para este tipo de cartera de activos.

RUT: 96948880-9
Periodo: 01-12-2011 al 31-12-2012
Expresado en: Miles de Pesos
Tipo de Balance: Individual
Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
Patrimonio Separado N°1

4. ACTIVOS PREPAGADOS

Saldo Insoluto (U.F)

Prepagos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	633	0	0	168	2.088	0	595	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	633	0	0	168	2.088	0	595	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	682.733	682.733	682.733	682.901	684.989	684.989	685.584	685.584	685.584	685.584	685.584	685.584	685.584

Saldo Insoluto (miles de $)

Prepagos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	14.323	0	0	3.797	47.458	0	13.592	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	14.323	0	0	3.797	47.458	0	13.592	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	15.448.373	15.415.534	15.402.098	15.427.449	15.571.701	15.673.258	15.659.244	15.585.229	15.686.873	15.659.244	15.585.229	15.686.873	15.659.244

Saldo Insoluto (%)

Prepagos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,05%	0,00%	0,00%	0,01%	0,16%	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,05%	0,00%	0,00%	0,01%	0,16%	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	51,99%	51,99%	51,99%	52,00%	52,16%	52,16%	52,20%	52,20%	52,20%	52,20%	52,20%	52,20%	52,20%

Numero de Activos

Prepagos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	2	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	2	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	432	432	432	433	434	434	435	435	435	435	435	435	435

Numero de Activos (%)

Prepagos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,36%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,36%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	77,84%	77,84%	77,84%	78,02%	78,20%	78,20%	78,38%	78,38%	78,38%	78,38%	78,38%	78,38%	78,38%

Activos Prepagados	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Tasa de Originación	7,85	0,00	0,00	8,90	8,55	0,00	9,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazo Transcurrido	185,10	0,00	0,00	163,00	142,00	0,00	159,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazo Remanente	36,33	0,00	0,00	15,77	135,80	0,00	20,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Análisis de Los prepagos

El comportamiento de prepago de la cartera se ha estabilizado después del periodo 2004-2005 en donde se produjo una fuerte cantidad de prepagos de operación que afectó a toda la industria de Mutuos Hipotecarios, ocasionado por la disminución en las tasas de interés y el creciente interés en refinanciar estas operaciones. En relación a este patrimonio por la clasificación de riesgo no se ha visto afectada. No obstante lo anterior, el aumento en la relevancia de los costos del patrimonio separado, respecto de los menores activos remanentes, hace relevante la evolución de este indicador en la capacidad de pago de los bonos.

RUT: 96948880-9
Periodo: 01-12-2011 al 31-12-2012
Expresado en: Miles de Pesos
Tipo de Balance: Individual
Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
Patrimonio Separado N°1

5. SUSTITUCION DE ACTIVOS

Saldo Insoluto

Sustitución de Activos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Activos Sustitutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Saldo Insoluto (%)

Sustitución de Activos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Activos Sustitutos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Número de Activos

Sustitución de Activos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Activos Sustitutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Número de Activos (%)

Sustitución de Activos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Activos Sustitutos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Tasa Sustitutos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tasa de Incorporación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazo Transcurrido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazo Remanente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Análisis de Las sustituciones

La sustitución de los activos no se ha efectuado producto de la inexistencia de activos de las mismas condiciones de monto, plazo y tasa y originador, que reemplacen el activo prepagado. Por lo que se ha optado por el mecanismo contractual de prepagar las series preferentes.

6. ACTIVOS EN INCUMPLIMIENTO

Saldo Insoluto

Incumplimiento en UF	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Activos en Proceso Judicial	558	-	-	-	-	-	-	377	-		-	-	-
Activos en Proceso de Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Saldo Insoluto

Incumplimiento en miles de $	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Activos en Proceso Judicial	12.433	-	-	-	-	-	-	8.505	-	-	-	-	
Activos en Proceso de Liquidación	-	-		-		-		-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Saldo Insoluto (%)

Incumplimiento	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Activos en Proceso Judicial	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%
Activos en Proceso de Liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Número de Activos

Incumplimiento	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Activos en Proceso Judicial	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en Proceso de Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Número de Activos (%)

	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Activos en Proceso Judicial	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en Proceso de Liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Análisis de los activos en Incumplimientos

No hay activos en proceso judicial .

RUT: 96948880-9
Periodo: 01-12-2011 al 31-12-2012
Expresado en: Miles de Pesos
Tipo de Balance: Individual
Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
Patrimonio Separado N°1

7. ANTECEDENTES DE LOS ACTIVOS

	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Tasa Activos	8,31	8,31	8,31	8,30	8,25	8,25	8,19	8,18	8,17	8,17	8,16	8,15	8,14
Relación Deuda/Garantía	21,69	21,64	21,56	21,68	14,87	14,70	14,67	14,43	14,29	14,21	14,15	14,18	14,26
Plazo Transcurrido	159,00	160,86	162,06	162,89	167,80	168,85	170,55	171,67	172,83	173,82	175,04	176,21	177,28
Plazo Remanente	51,91	51,77	51,71	52,09	36,93	36,66	37,26	36,93	36,82	36,87	36,98	37,30	37,77

Análisis de los Indices de Activo

Existe una cobertura deuda/garantía (14,2%). Los créditos se encuentran en su madurez.

8. ANTECEDENTES DE LOS PASIVOS

Montos en UF	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Tasa Pasivo Preferente	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Tasa Pasivo Total	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Saldo Insoluto Preferente	29.312	27.341	27.479	27.626	25.415	25.515	25.647	19.895	20.001	20.103	18.380	18.475	18.573
Saldo Insoluto Total	96.054	95.498	95.978	96.492	94.738	95.113	95.605	90.228	90.708	91.172	89.829	90.291	90.769
Valor Par Preferente	29.772	27.199	27.199	27.199	25.287	25.251	25.251	19.793	19.793	19.793	18.286	18.286	18.286
Valor Par Total	97.562	95.001	95.001	95.001	94.262	94.128	94.128	89.763	89.763	89.763	89.366	89.366	89.366

Montos en Pesos	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Saldo Insoluto Preferente	653.483	612.676	617.254	622.513	574.145	577.170	580.324	449.218	451.214	454.159	417.633	422.723	424.212
Saldo Insoluto Total	2.141.439	2.139.943	2.155.932	2.174.302	2.140.254	2.151.531	2.163.288	2.037.263	2.046.315	2.059.672	2.042.055	2.065.953	2.073.229
Valor Par Preferente	663.740	609.488	610.968	612.894	571.256	571.194	571.357	446.905	446.516	447.141	415.682	418.393	417.656
Valor Par Total	2.175.050	2.128.807	2.133.978	2.140.705	2.129.485	2.129.254	2.129.862	2.026.776	2.025.009	2.027.843	2.031.543	2.044.792	2.041.191

9. RELACION DE ACTIVOS Y PASIVOS

	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Razón Tasas Preferente	127,92	127,83	127,84	127,73	126,98	126,96	125,93	125,86	125,77	125,69	125,55	125,42	125,30
Razón Tasas	127,92	127,83	127,84	127,73	126,98	126,96	125,93	125,86	125,77	125,69	125,55	125,42	125,30
Razón Activos/Pasivos Preferente	0,53	0,55	0,53	0,50	0,44	0,43	0,39	0,48	0,45	0,43	0,44	0,42	0,39
Razón Activos/Pasivos	0,18	0,16	0,15	0,14	0,12	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,08	0,08
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,52	0,55	0,53	0,51	0,45	0,43	0,39	0,48	0,46	0,44	0,45	0,42	0,40
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,50	0,55	0,52	0,48	0,45	0,38	0,34	0,46	0,44	0,38	0,39	0,38	0,34

Análisis Relación Activos y Pasivos

La razón activo/pasivo, es descendente producto del cumplimiento normal de pago de la cartera de activos. Durante el trimestre en curso, la razón activo/pasivo preferente, se sitúa en el nivel 0,42, como promedio mensual. La clasificación de riesgo se ha mantenido en AAA por parte de los dos clasificadores. No obstante lo anterior, y dado el incremento en la relevancia de los costos fijos del patrimonio separado, respecto de los activos remanentes y su capacidad de devengo, se hace relevante la evolución futura de los prepagos, en orden a determinar la capacidad de pago de la estructura.

RUT: 96948880-9
Periodo: 01-12-2011 al 31-12-2012
Expresado en: Miles de Pesos
Tipo de Balance: Individual
Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
Patrimonio Separado N°1

10. INGRESOS Y GASTOS DEL PATRIMONIO SEPARADO

Montos en UF	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Ingresos Deudores al día	671	619	491	508	548	467	483	465	465	449	432	476	448
Ingresos Deudores Morosos	76	104	0	17	16	0	16	16	53	0	94	59	0
Ingresos por Prepagos	647	0	0	172	2.133	0	611	0	0	0	0	0	0

	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Gastos Reales (M de $)	9.955	4.959	3.668	3.693	4.547	11.592	13.276	6.373	3.666	3.866	6.173	5.329	9.323
Gastos Provisionados (M de $)	176	0	344	164	171	171	170	167	168	171	170	172	177
Pago Ordinario de Capital UF	0	2.601	0	0	1.948	0	0	1.859	0	0	1.507	0	0
Pago Ordinario de Intereses UF	0	584	0	0	432	0	0	401	0	0	314	0	0
Prepagos Preferente UF	0	4.885	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Análisis de los Ingresos y Egresos

La estructura de gastos se ve incrementada por los gasto de los clasificadores de riesgos. La administración controla el gasto mediante su ajuste a los máximos contractuales, los cuales se someten a un control mensual al momento de emitir los medios de pago para cancelar dichos gastos, y también son auditados por los auditores externos, en los procesos de revisión de estados financieros. Adicionalmente, se ha producido en forma trimestral pagos adicionales de las series preferentes, producto del prepago de la cartera de activos.

11. COMPORTAMIENTO DE EXCEDENTES

Miles de $

	31-Dic-11	31-Ene-12	29-Feb-12	31-Mar-12	30-Abr-12	31-May-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Ago-12	30-Sep-12	31-Oct-12	30-Nov-12	31-Dic-12
Excedentes Retirados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes del Periodo	-25.072	-22.516	-17.802	-20.685	-19.964	-24.564	-25.438	-14.883	-13.800	-17.089	-26.933	-26.610	-19.606
Excedentes Acumulados	-963.517	-986.033	-1.003.835	-1.024.520	-1.044.484	-1.069.048	-1.094.486	-1.109.339	-1.123.139	-1.140.228	-1.167.161	-1.193.771	-1.213.379

Análisis comportamiento de excedentes

El resultado acumulado del patrimonio es de un déficit de MM$1,213.-Si bien ambos Clasificadores de Riesgos (Feller Rate y Humphreys) mantienen la clasificación de la serie preferente en AAA, podemos mencionar que a consecuencia de los prepagos, el tamaño del patrimonio separado se ha reducido en forma significativa y ha implicado una disminución en el margen absoluto que se produce entre los ingresos que generan los mutuos hipotecarios y los egresos que demanda el bono preferente. Lo anterior, implica una reducción de los excedentes destinados a cubrir los gastos propios del patrimonio separado. Se realizó Junta de Tenedores acordando el inicio de un proceso de venta de la cartera de mutuos, en ordena posibilitar el eventual pago anticipado de la serie preferente.