

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO N° 4

Estados financieros

31 de diciembre de 2003

CONTENIDO

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

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 19 de enero de 2004

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado N° 4

Hemos efectuado una auditoría al balance general del Patrimonio Separado N° 4 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2003 y al correspondiente estado de determinación de excedentes por el período comprendido entre el 28 de agosto y el 31 de diciembre de 2003. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de BCI Securitizadora S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado N° 4. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en la auditoría que efectuamos.

Nuestra auditoría fue efectuada 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 de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado N° 4, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado N° 4 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2003 y el excedente del período comprendido entre el 28 de agosto y el 31 de diciembre de 2003, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Guido Licci P.
RUT: 9.473.234-4

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

BALANCE GENERAL		
Al 31 de diciembre de 2003		
ACTIVOS		
		\$ (Miles)
Activo Circulante		
Disponible		1.748.344
Valores Negociables		4.635.730
Activo Securitizado Corto Plazo		6.322.443
Activo Securitizado	5.922.681	
Dividendos por cobrar	598.226	
Ajuste a tasa de valorización	231.889	
Provisiones activo Securitizado	(430.353)	
Activo por impuesto diferido		68.586
Otros Activos Circulantes		13.888.957
Total Activo Circulante		26.664.060
Otros Activos		
Activo Securitizado Largo Plazo		41.056.472
Activo Securitizado	38.530.641	
Ajuste a tasa de valorización	2.525.831	
Provisiones activo Securitizado	----	
Otros activos		2.466.087
Total Otros Activos		43.522.559
TOTAL ACTIVOS		70.186.619
Las notas adjuntas números 1 al 18 forman parte integral de estos estados financieros		

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

BALANCE GENERAL	
Al 31 de diciembre de 2003	
PASIVOS	\$ (Miles)
Pasivo Circulante	
Otros acreedores	4.898.888
Obligaciones por títulos de deuda de Securitización	4.566.488
Total Pasivo Circulante	9.465.376
Pasivo Largo Plazo	
Obligaciones por títulos de deuda de Securitización	60.544.848
Pasivo por impuesto diferido	86.910
Total Pasivos Largo Plazo	60.631.758
Excedente Acumulado	
Excedente Acumulado	----
Excedente del período	89.485
Total Excedente Acumulado	89.485
TOTAL PASIVOS	70.186.619
Las notas adjuntas números 1 al 18 forman parte integral de estos estados financieros	

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES	
Por el período comprendido entre el 28 de Agosto y el 31 de diciembre de 2003	
INGRESOS	
	\$
	(Miles)
Intereses por activo Securitizado	2.241.568
Intereses por inversiones	37.673
Reajuste por activo Securitizado	(113.824)
Otros ingresos	9.701
Total Ingresos	<u>2.175.118</u>
GASTOS	
Remuneración por administración de activos	(6.581)
Remuneración representante de tenedores de bonos	(999)
Intereses por títulos de deuda Securitizada	(1.363.180)
Reajustes por títulos de deuda Securitizada	31.017
Provisión sobre activo Securitizado	(430.353)
Otros gastos	(295.902)
Impuesto a la renta e impuestos diferidos	(18.324)
Total Gastos	<u>(2.084.322)</u>
Resultado Neto por Corrección Monetaria	<u>(1.311)</u>
Excedente del Período	<u>89.485</u>
Las notas adjuntas números 1 al 18 forman parte integral de estos estados financieros	

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

NOTA N° 1 CONSTITUCION DEL PATRIMONIO SEPARADO

Por escritura pública de fecha 29 de mayo de 2003, modificada por Escritura Pública de fecha 10 de julio de 2003 y 22 de julio de 2003, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de Don Iván Torrealba Acevedo, se constituye el Patrimonio Separado N° 4.

El certificado de inscripción de la emisión en el registro de valores es el N° 338 de fecha 30 de julio de 2003 y la fecha de colocación fue 28 de agosto de 2003.

NOTA N° 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Período contable

Los estados financieros corresponden al período comprendido entre el 28 de agosto y el 31 de diciembre de 2003.

b) Preparación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2003 han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, indicando expresamente que de existir discrepancias, primaran las normas impartidas por la Superintendencia sobre las primeras.

c) Valores negociables

Bajo este rubro se incluyen depósitos a plazo fijo endosables, los que han sido valorizados al valor de adquisición más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

d) Activos securitizados

Corresponden a mutuos hipotecarios endosables y no endosables, los cuales se valorizan al valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa de compra desde la Securitizadora que lo formó. El monto antes indicado se presenta neto de provisiones determinadas según lo dispuesto en el respectivo contrato de administración.

e) Otros activos circulantes

En el rubro otros activos circulantes se incluyen títulos comprados con compromiso de retroventa, que han sido valorizados al costo original de compra más reajustes e intereses devengados al 31 de diciembre de 2003, considerando la tasa interna de retorno implícita en la operación.

También, se incluye la porción de corto plazo del saldo deudor neto originado por el traspaso, desde la Sociedad Securitizadora al Patrimonio Separado, de la cartera de créditos securitizables a tasa de compra y la deuda traspasada por la colocación de los bonos securitizados a tasa de emisión. El saldo de esta cuenta por corresponder a un diferencial entre las tasas de transferencia de los activos y la deuda traspasadas al Patrimonio se amortiza según series de la emisión al igual que BCI Securitizadora, correspondiente a la duración del citado Patrimonio. La porción de largo plazo se presenta dentro del

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

rubro "otros activos". El efecto en los resultados de la amortización al 31 de diciembre de 2003 asciende a M\$ 47.789, que se presenta bajo el rubro otros gastos.

Adicionalmente, se incluye el total de activos en Mutuos Hipotecarios Endosables y no Endosables que falta por enterar al Patrimonio Separado.

f) Obligaciones por títulos de deuda securitizada

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

g) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2003, el Patrimonio Separado determinó de acuerdo a la legislación tributaria vigente, una pérdida tributaria para imputar a ejercicios siguientes ascendente a M\$ 2.068.613, por lo cual no constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

De acuerdo a lo establecido en la Circular N° 1.455 de la Superintendencia de Valores y Seguros, al 31 de diciembre de 2003, el Patrimonio Separado consideró la aplicación del criterio establecido en el Boletín Técnico N° 60, 69 y 71 del Colegio de Contadores de Chile A.G., sobre impuesto a la renta e impuestos diferidos.

NOTA N° 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante el período no existen cambios en la aplicación de los criterios contables.

NOTA N° 4 VALORES NEGOCIABLES

El saldo de esta cuenta esta formado por depósitos endosables a plazo fijo, los cuales se encuentran valorizados según lo descrito en la Nota 2 (c), cuyo detalle es el siguiente:

Institución	Instrumento	Tasa periodo	Vencimiento	M\$
Banco Crédito e Inversiones	DAP Fijo T/Fija Endosable	0,2683%	02/02/2004	4.435.699
Banco Crédito e Inversiones	DAP Fijo T/Fija Endosable	0,2300%	Octubre 2003	200.031
Saldo al 31 de diciembre de 2003				4.635.730

NOTA N° 5 DETALLE DEL ACTIVO SECURITIZADO EN MORA Y PROVISIONES

El activo Securitizado en mora al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Periodo	Categoría	Numero de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M\$	Factor de Provisión	Provisión M\$	Efecto en Resultado M\$
2003	B	1.837	1 a 6	43.035.276	1%	430.353	
		1.837		43.035.276		430.353	(430.353)

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

NOTA N° 6 OTROS ACTIVOS CIRCULANTES Y OTROS ACTIVOS

- a) El saldo de esta cuenta incluye títulos comprados con compromiso de retroventa valorizados según lo descrito en la Nota 2 (e), cuyo detalle es el siguiente:

<u>Institución</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>M\$</u>
BCI Corredora de Bolsa	De entidades financieras	0,25%	Enero 2004	628.498
Saldo al 31 de diciembre de 2003				628.498

- b) Se incluye también bajo este rubro y en el rubro “otros activos” las porciones de corto y largo plazo del saldo deudor neto originado por el traspaso desde la Sociedad Securitizadora al Patrimonio Separado de la cartera de créditos securitizables a tasa de transferencia y la deuda traspasada por la colocación de los bonos securitizados a tasa de emisión al Patrimonio. El saldo se compone de la siguiente forma:

	C/P M\$	L/P M\$	Efecto en Resultado M\$
Saldo deudor transferencias Patrimonio	140.668	2.466.087	47.789
Total	140.668	2.466.087	47.789

- c) Además, bajo Otros activos Circulantes, se incluye el monto de activo securitizado correspondiente a mutuos hipotecarios Endosables y no Endosables otorgados por el Banco Santander Santiago, que se deben enterar de acuerdo al contrato de emisión con formación de Patrimonio Separado, por un monto equivalente a M\$ 13.119.791.

NOTA N° 7 VALOR DE MERCADO DEL ACTIVO SECURITIZADO

Los mutuos hipotecarios endosables y no endosables que conforman el activo del Patrimonio Separado, fueron transferidos desde el Patrimonio Común a una tasa de compra de 6,53% anual. La tasa nominal promedio ponderada de la cartera de mutuos es de 8,08%. La diferencia de precio con respecto a la tasa de compra se registró en el activo bajo el rubro “Ajuste a tasa de Valorización”.

A la fecha de los presentes estados financieros el valor de mercado de los contratos de mutuos hipotecarios endosables securitizados de corto y largo plazo no han experimentado variaciones significativas respecto al precio de compra original.

NOTA N° 8 OBLIGACIONES POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 (f), se originan en la emisión de UF 3.839.500 en títulos de deuda de Securitización a largo plazo, compuesta por 4 series; La serie P4A1 por UF 3.600.000 con 720 títulos de UF 5.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años 2 meses; la serie P4A2 con UF 166.000 con 166 títulos de UF 1.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años 2 meses; la serie P4B1 de UF 70.000 con 14 títulos de UF 5.000 cada uno y P4B2 de UF 3.500 con 7 títulos de UF 500 (ambas subordinadas) que constan de un cupón que representa la suma de los intereses entre el 1 de mayo de 2003 y el 1 de agosto de 2022 más el capital que será pagadero al vencimiento.

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

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

Serie	Código Mnemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Interés Devengado
P4A1	BBCIS-P4A1	5,30%	4.365.204	56.645.288	61.010.492	1.277.917
P4A2	BBCIS-P4A2	5,30%	201.284	2.611.978	2.813.262	58.926
P4B1	BBCIS-P4B1	5,30%	----	1.226.269	1.226.269	25.083
P4B2	BBCIS-P4B2	5,30%	----	61.313	61.313	1.254
TOTALES			4.566.488	60.544.848	65.111.336	1.363.180

NOTA N° 9 IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

- a) Al 31 de diciembre de 2003, se determinó una pérdida tributaria para imputar a ejercicios siguientes ascendente a M\$ 2.068.613, por lo cual no constituyó provisión por impuesto de primera categoría.
- b) Los saldos acumulados de impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2003, se presentan a continuación:

DIFERENCIAS TEMPORARIAS CONCEPTO	Activo diferido		Pasivo diferido	
	C / PLAZO	L / PLAZO	C / PLAZO	L / PLAZO
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión Incobrables	73.160	----	----	----
Diferencia de valorización	----	----	22.157	420.991
Pérdida Tributaria	17.583	334.081	----	----
Saldo	90.743	334.081	22.157	420.991

- c) Al 31 de diciembre de 2003, el Patrimonio Separado no ha constituido provisión de valuación por impuestos diferidos, por estimar que tanto la pérdida tributaria como los activos por impuestos diferidos, serán reversados a futuro.
- d) Los efectos en los resultados del ejercicio por del reconocimiento de impuestos diferidos, se muestra a continuación:

ITEM	Actual 31.12.03 M\$
Gasto tributario corriente	-- --
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	-- --
Activos y pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(369.988)
Amortización de cuentas complementarias de activos y pasivos diferidos	-- --
Activos o pasivos por impuesto diferido por cambios en provisión de valuación	----
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	351.664
Totales	(18.324)

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

NOTA N° 10 GASTOS IMPUTABLES AL PATRIMONIO SEPARADO

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

	M\$
Remuneración por administración de activo Securitizado (Nota 11)	6.581
Remuneración representante tenedores	999
Provisión sobre activo Securitizado (Nota 5)	430.353
Remuneración clasificadoras de riesgos	36.949
Otros	3.251
TOTAL	478.133

Estos gastos equivalen a una tasa de interés implícita anual de 0,7%.

NOTA N° 11 COSTOS DE ADMINISTRACION

Se contemplo en el contrato de emisión la administración primaria y maestra que será realizada por BCI Securitizadora por un canon mensual de UF 97. A la fecha de los presentes estados financieros se han cancelado M\$ 6.581.

NOTA N° 12 GASTOS ADICIONALES

Los gastos adicionales que se incurrieron en el período son los siguientes:

	M\$
Amortización resultado diferido (Nota 6)	47.789
Amortización diferencia de precios	207.913
Otros gastos	----
Total	255.702

NOTA N° 13 GRADO DE CUMPLIMIENTO DE SOBRECOLATERAL

La emisión esta respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de mutuos hipotecarios endosables en relación a los bonos. Estos diferenciales surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un monto de 8,08% anual y la de los bonos de 5,3%. La magnitud del spread hace que la diferencial de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

El exceso de activo respecto del total de la deuda por títulos de deuda securitizada es el siguiente:

	M\$
Disponible	1.748.344
Total activos Securitizado	47.378.915
Total otros activos	21.059.360
Total Activo	70.186.619
Títulos deuda Securitizada Senior	63.823.754
Exceso de activo sobre deuda Senior	6.362.865

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

Títulos deuda Securitizada Subordinada	1.287.582
Exceso de Activos	5.075.283

NOTA N° 14 RETIRO DE EXCEDENTES AL PATRIMONIO COMUN

Al 31 de diciembre de 2003, no se han efectuado retiros de excedentes por parte de la Administradora.

NOTA N° 15 ANALISIS DE LAS GARANTIAS DE TERCEROS A FAVOR DE LOS TENEDORES

El contrato 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.

NOTA N° 16 ADMINISTRACION DE INGRESOS NETOS DE CAJA

Los ingresos netos de caja del patrimonio separado fueron invertidos de acuerdo a la cláusula novena del contrato de emisión de títulos de deuda securitizada. Dichas inversiones se presentan en el rubro otros activos circulantes (Nota 6).

NOTA N° 17 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA N° 18 HECHOS POSTERIORES

Con fecha 1 de enero de 2004, se procedió al pago del segundo cupón del patrimonio separado N° 4 por un monto equivalente a UF 104.366,37.

Iván Letelier Elgueta
Contador General

Juan Pablo Donoso Cocq
Gerente