

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO N° 21

Estados financieros

31 de diciembre de 2009

## 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

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 9 de febrero de 2010.

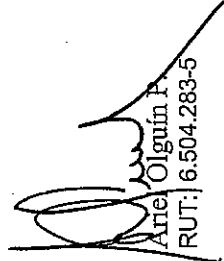
A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado N° 21

- 1 Hemos efectuado una auditoría al balance general del Patrimonio Separado N° 21 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2009 y al correspondiente estado de determinación de excedentes por el período comprendido entre el 2 de abril y el 31 de diciembre de 2009. 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° 21. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en la auditoría que efectuamos.
- 2 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 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 administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
- 3 El Patrimonio separado no ha registrado los movimientos asociados a la cartera de activos securitizados, esto es, devengamiento de intereses, pagos de clientes y amortización de diferencias de precio, entre otros, ocurridos con posterioridad al 13 de diciembre de 2009 y hasta el 31 de diciembre de 2009. Por lo anterior, el saldo presentado bajo el rubro Activo securitizado de corto y largo plazo, no incluye los movimientos que surgen de dichas operaciones al cierre del ejercicio. A la fecha de emisión de esta opinión, no es posible estimar el efecto de dicha omisión en el balance general o el estado de determinación de excedentes.
- 4 En nuestra opinión, excepto por los efectos de no registrar todos los movimientos de la cartera securitizada entre el 13 y el 31 de diciembre de 2009, según se explica en el párrafo anterior, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado N° 21 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2009 y los excedentes por el período comprendido entre el 2 de abril y el 31 de diciembre de 2009, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Santiago, 9 de febrero de 2010  
A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado N° 21

2

- 5 Según lo señalado en Nota 21, en concordancia con el proceso de convergencia definido al efecto en Chile, a contar del ejercicio 2010, el Patrimonio Separado N° 21 - BCI Securitizadora S.A. adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera.

  
Ariel Olgún F.  
RUT: 6.504.283-5

  
Francisco Rodríguez

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 21

<b>BALANCE GENERAL</b> <b>Al 31 de diciembre de</b> <b>ACTIVOS</b>	<b>2009</b> <b>\$</b> <b>(Miles)</b>
<b>Activo circulante</b>	
Disponible	2.303.497
Valores negociables	31.648.847
Activo securitizado corto plazo	50.375.368
Provisiones activo securitizado	(6.490.215)
<b>Total activo circulante</b>	<b>77.837.497</b>
<b>Otros activos</b>	
Activo securitizado largo plazo	87.046.279
Menor valor en colocación de títulos de deuda	4.399.514
<b>Total otros activos</b>	<b>91.445.793</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>169.283.290</b>
Las notas adjuntas números 1 a 21 forman parte integral de estos estados financieros.	

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 21

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>2009</b>
<b>Al 31 de diciembre de</b>	<b>\$</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>(Miles)</b>
<b>Pasivo circulante</b>	
Remuneración por pagar auditoría externa	3.142
Remuneración por pagar por administración y custodia	----
Otros acreedores	47.070.378
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	368.166
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>47.441.686</b>
<b>Pasivo largo plazo</b>	
Obligaciones por saldo de precio por pagar	9.371.783
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	115.000.000
<b>Total pasivos largo plazo</b>	<b>124.371.783</b>
<b>Excedente acumulado</b>	
Déficit del período	(2.530.179)
<b>Total déficit acumulado</b>	<b>(2.530.179)</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>169.283.290</b>
Las notas adjuntas números 1 a 21 forman parte integral de estos estados financieros.	

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 21

<b>ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES</b> Por el período comprendido entre el 2 de abril y el 31 de diciembre de	2009
	\$ (Miles)
<b>INGRESOS</b>	
Intereses por activo securitizado	25.663.757
Intereses por inversiones	197.288
Otros ingresos	---
<b>Total ingresos</b>	<b>25.861.045</b>
<b>GASTOS</b>	
Remuneración por administración de activos	(1.851.859)
Remuneración por clasificador de riesgo	(46.175)
Remuneración por auditoría externa	(3.142)
Remuneración por banco pagador	(1.873)
Remuneración representante de tenedores de bonos	---
Intereses por títulos de deuda securitizada	(3.297.487)
Provisión sobre activo securitizado	(6.490.215)
Amortización menor valor en colocación títulos de deuda	(580.226)
Otros gastos	(16.105.262)
<b>Total gastos</b>	<b>(28.376.239)</b>
<b>Resultado neto por corrección monetaria</b>	<b>(14.985)</b>
<b>Déficit del período</b>	<b>(2.530.179)</b>
Las notas adjuntas números 1 a 21 forman parte integral de estos estados financieros.	

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 21

**NOTA N° 1 CONSTITUCION DEL PATRIMONIO SEPARADO**

Por escritura pública general de fecha 7 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de Don Raúl Iván Perry Pefaur y la Escritura Específica y el Contrato de Administración de los créditos integrantes del Patrimonio Separado N° 21, todos ellos de fecha 7 de agosto de 2008, otorgadas ante el mismo Notario Público.

El certificado de inscripción de la emisión se encuentra bajo el número 571 del Registro de Valores de fecha 20 de marzo de 2009. El valor total nominal de la emisión es de M\$ 115.000.000.

El activo securitizado corresponde a los derechos sobre flujos de pago y de créditos, sobre los cuales Promotora CMR Falabella S.A. es el originador, respecto a 348.485 clientes usuarios de la tarjeta CMR.

**NOTA N° 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

**a) Período contable**

Los estados financieros cubren el período comprendido entre el 2 de abril y el 31 de diciembre de 2009.

**b) Preparación de estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, indicando expresamente que de existir discrepancias, primarán las normas impartidas por la Superintendencia sobre los primeros.

**c) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido ajustados monetariamente para reconocer los efectos de la variación en el poder adquisitivo de la moneda ocurrida en el período. Las actualizaciones han sido determinadas de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor, que asciende a un -0,3% para el período.

**d) Valores negociables**

Bajo este rubro se incluyen títulos comprados con compromiso de retroventa, que han sido valorizados al costo original de compra más reajustes e intereses devengados al cierre del período, considerando la tasa interna de retorno implícita en la operación. Asimismo se incluyen las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, registradas al valor de rescate de las respectivas cuotas a la fecha de cierre de los estados financieros.

**e) Activos securitizados**

Corresponden a los flujos de pago y créditos, consistentes en obligaciones de pagar una o más sumas de dinero por la adquisición de bienes, servicios o avances en efectivo (tarjetas de crédito), sobre los cuales Promotora CMR Falabella S.A. es el originador, respecto a 348.485 clientes de usuarios de la tarjeta CMR.

**f) Provisión deudores incobrables**

De acuerdo al prospecto de emisión, la provisión de incobrables es determinada utilizando un factor o porcentaje, determinado como la relación entre la cartera con mora superior a 210 días, respecto del total de la cartera de activos securitizados. Dicho porcentaje asciende a 5,5%.

**g) Menor valor en colocación de títulos de deuda**

Corresponde al diferencial de precio obtenido en la colocación de los bonos securitizados, el cual se amortiza en el plazo de duración de las respectivas series de bonos.

**h) 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.

**i) Saldo de precio por pagar**

Las obligaciones de saldo de precio se originan de acuerdo a la prelación de uso de los fondos disponibles, establecida en la cláusula décima cuarta del contrato de emisión especial, cuando dichos fondos no son suficientes para el pago del precio al contado de las cesiones de derechos sobre flujos de pago y créditos.

**NOTA N° 3 CORRECCION MONETARIA**

La aplicación de las normas de corrección monetaria originó un cargo neto a resultados de M\$ 14.985 por el período comprendido entre el 2 de abril y el 31 de diciembre de 2009, originó un cargo a resultados de acuerdo a lo siguiente:

	M\$ 2009
Activos	(14.985)
<b>Total cargo a resultados</b>	<b>(14.985)</b>

**NOTA N° 4 DETALLE DEL ACTIVO SECURITIZADO EN MORA Y PROVISIONES**

De acuerdo al criterio señalado en Nota 2 f), se presenta a continuación el detalle de la provisión del activo securitizado al cierre del período:



BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 21

La composición del Activo Securitizado por tramo de morosidad, al 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

Tramo	Clientes	Saldo M\$	Provisión %	Provisión M\$	Efecto en resultado M\$
Al día	307.136	98.833.291			
1 - 31 días	31.569	12.902.059			
31 - 60 días	9.439	3.248.372			
61 - 90 días	3.296	1.153.956			
91 - 120 días	1.475	542.727			
121 - 150 días	722	333.642			
151 - 180 días	788	292.508			
+ de 180 días	1.823	697.354			
	<b>356.248</b>	<b>118.003.909</b>	<b>5,5%</b>	<b>6.490.215</b>	<b>(6.490.215)</b>

### NOTA N° 5 INGRESOS NETOS DE CAJA

El saldo presentado bajo el rubro Valores negociables está formado por títulos comprados con compromiso de retroventa y fondos mutuos, valorizados según lo descrito en Nota 2 d), cuyo detalle es el siguiente:

Institución	Instrumento	Emisor	Valor contable		Destino
			M\$	Cumplimiento	
BCI Asset Management (**)	Dep Efectivo Serie Gamma	BCI Asset Management	30.176.154	SI	Excedente de caja
Banco Crédito e Inversiones (*)	BCU0500910	Banco Central de Chile	405.611	SI	Fondo de interés
Banco Crédito e Inversiones (*)	BCU0500910	Banco Central de Chile	1.067.082	SI	Fondo de interés
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>			<b>31.648.847</b>		

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

(\*\*) BCI Asset Management por ser filial del Banco de Crédito e Inversiones presenta Categoría AA.

### NOTA N° 6 GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL SOBRECOLATERAL

El sobrecolateral corresponde a los derechos sobre flujos de pago otorgados por Promotora CMR Falabella S.A., 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 sobrecolateral exigido asciende a 21,7%. Al 31 de diciembre de 2009, el superávit de activos respecto del bono preferente, es el siguiente:

	2009 M\$
Activo Securitizado	137.421.647
Provisiones activo securitizado	(6.490.215)
Otros (1)	33.952.344
<b>Total Activos</b>	<b>164.883.776</b>
Bono preferente	(90.368.166)
<b>Superávit de activos (2)</b>	<b>74.515.610</b>

- (1) El rubro Otros considera los fondos disponibles y los valores invertidos en fondos mutuos y pactos con compromiso de retroventa.
- (2) El total del activo generó un sobrecolateral respecto del bono preferente de M\$ 74.515.610, equivalente a un 82% en 2009.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 21

**NOTA N° 7 OBLIGACIONES POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en nota 2 h), se originan en la emisión de M\$ 115.000.000 en títulos de deuda de Securitización a largo plazo, compuesta por 4 series; la serie P21A por M\$ 90.000.000 con 18.000 títulos de M\$ 5.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 6,5 años que devenga una tasa anual de 5,0%; la serie P21U (subordinada prepagable) por M\$ 21.495.000 con 4.299 títulos de M\$ 5.000 cada uno con plazo de 6,75 años que no devenga intereses; la serie P21W (subordinada) por M\$ 3.500.000 que consta de 700 títulos de M\$ 5.000 cada uno con plazo de 6,75 años que no devenga intereses siendo pagadero al vencimiento y la serie P21Y (subordinada) por M\$ 5.000 compuesta de 1 título de M\$ 5.000 con plazo de 6,75 años que no devenga intereses 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 2009

Serie	Código nemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Interés devengado
P21A	BBCIS-P21A	5,0%	368.166	90.000.000	90.368.166	3.297.487
P21U	BBCIS-P21U	0,0%	---	21.495.000	21.495.000	---
P21W	BBCIS-P21W	0,0%	---	3.500.000	3.500.000	---
P21Y	BBCIS-P21Y	0,0%	---	5.000	5.000	---
	<b>TOTALES</b>		<b>368.166</b>	<b>115.000.000</b>	<b>115.368.166</b>	<b>(3.297.487)</b>

Con fecha 1 de diciembre de 2009, se procedió al pago del tercer cupón de vencimiento, correspondiente a los intereses de la serie P21A por un monto equivalente a M\$ 1.104.498 (históricos).

Con fecha 1 de septiembre de 2009, se procedió al pago del segundo cupón de vencimiento, correspondiente a los intereses de la serie P21A por un monto equivalente a M\$ 1.104.498 (históricos).

Con fecha 1 de junio de 2009, se procedió al pago del primer cupón de vencimiento, correspondiente a los intereses de la serie P21A por un monto equivalente a M\$ 1.104.498 (históricos).

**NOTA N° 8 REMUNERACION POR PAGAR POR AUDITORIA EXTERNA**

El saldo de este rubro está compuesto por el devengo de las obligaciones contraídas en el contrato de administración por concepto de auditoría externa. Al 31 de diciembre de 2009, el monto que se ha devengado asciende a M\$ 3.142.

**NOTA N° 9 REMUNERACION POR PAGAR POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA**

Al 31 de diciembre de 2009 no existen saldos pendientes por pagar por concepto de custodia y administración del patrimonio separado.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 21

**NOTA N° 10 OTROS ACREEDORES**

Este saldo corresponde a sumas pendientes de aplicación a Promotora CMR Falabella S.A. por concepto de excesos de remesas por M\$ 14.119.196.

Asimismo, se encuentra pendiente de pago la cesión de créditos de fecha 13 de diciembre de 2009 por un monto ascendente de M\$ 18.810.730, que fue cancelada el 8 de enero de 2010.

Adicionalmente se ha definido como cierre contable la fecha de la última cesión de créditos desde el Originador al Patrimonio Separado el día 13 de este mes para dar cumplimiento en los plazos convenidos en la entrega de la información financiero-contable de este. Por tal motivo, en el período que media entre el 13 y el cierre de mes se producen recaudaciones en la cuenta corriente del Patrimonio Separado que no son asignables sino hasta el mes siguiente, por lo que estos montos se encuentran pendientes de aplicar a la cartera securitizada. Al 31 de diciembre de 2009, este monto asciende a M\$ 14.115.232

Se incluye también en este rubro, un saldo por pagar a los clasificadores de Riesgo por M\$ 25.220.

**NOTA N° 11 OBLIGACIONES POR SALDO PRECIO**

Las obligaciones de saldo de precio se originan de acuerdo a la prelación de uso de los fondos disponibles, establecida en la cláusula décima cuarta del contrato de emisión especial, cuando dichos fondos no son suficientes para el pago del precio al contado de las cesiones de derechos sobre flujos de pago y créditos. Al 31 de diciembre de 2009 este saldo asciende a M\$ 9.371.783.

**NOTA N° 12 OBLIGACIONES POR SOBRECOLATERIZACION**

A la fecha de los presentes estados financieros el Patrimonio Separado N° 21 no ha contraído obligaciones por sobrecolateralización.

**NOTA N° 13 GASTOS DE COLOCACION**

El Patrimonio Separado N° 21 no presenta gastos en colocación de los títulos de deuda, éstos son reconocidos por BCI Securitizadora S.A., en el momento en que ocurren.

**NOTA N° 14 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.

2009	
Monto original M\$	Saldo actual M\$
4.994.724	4.399.514
	Amortización período M\$
	(580.226)

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 21

**NOTA N° 15 GASTOS IMPUTABLES AL PATRIMONIO SEPARADO**

Los gastos devengados al cierre del periodo, de cargo del Patrimonio Separado N° 21, contemplados en el respectivo contrato de emisión fueron los siguientes:

Institución	Gasto	2009 M\$	Periodicidad
Promotora CMR Falabella S.A.	Administración primaria	1.745.319	Mensual
BCI Securitizadora S.A.	Coordinación general	44.503	Mensual
Acfin	Administración maestra	18.882	Mensual
Banco de Chile	Representante de tenedores	----	Anual
Banco Falabella	Custodia	13.631	Mensual
Fitch	Clasificador de riesgo	20.954	Trimestral
Feller rate	Clasificador de riesgo	25.221	Anual
Acfin	Otros servicios	29.524	Mensual
Banco de Crédito e Inversiones	Banco pagador	1.873	Trimestral
PricewaterhouseCoopers	Servicios de auditoría	3.142	Anual

**NOTA N° 16 GASTOS ADICIONALES**

Al 31 de diciembre de 2009 los gastos adicionales que se incurrieron durante el período, corresponden a desembolsos efectuados por gastos notariales de M\$ 9.823 y a la amortización de la diferencia de precios generada en la adquisición de los flujos de pago y créditos, este monto asciende a M\$ 16.095.439.

**NOTA N° 17 DETALLE DE RETIRO DE EXCEDENTES**

Los Tenedores de las Series "P21Y" 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 las Series "P21A", "P21U", "P21W" y luego de haberse extinguido todas las obligaciones, impuestos o gravámenes que pudiesen afectar al Patrimonio Separado, y al pago del Título de las Series mencionadas. A la fecha de los presentes estados financieros no se han materializado retirios de excedentes por corresponder a un patrimonio de reciente formación.

**NOTA N° 18 ANALISIS DE LAS GARANTIAS DE TERCEROS A FAVOR DE LOS TENEDORES**

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

**NOTA N° 19 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

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

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 21

**NOTA N° 20 HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

**NOTA N° 21 FUTUROS CAMBIOS CONTABLES**

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS, según su sigla en inglés). En conformidad con lo establecido sobre esta materia por la Superintendencia de Valores y Seguros, el Patrimonio Separado N° 21 - BCI Securitizadora S.A. debe adoptar dichas normas a contar del ejercicio 2010. Producto de lo anterior, se originarán cambios sobre los saldos de excedentes acumulados al 1 de enero de 2010 y se afectará la determinación de los excedentes para los ejercicios futuros. Asimismo, para efectos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2009, que también deberán presentarse de acuerdo con la nueva normativa, pueden diferir de los aquí presentados.

BCI Securitizadora S.A., sociedad administradora del Patrimonio Separado N° 21, ha desarrollado un plan para enfrentar integralmente los efectos de este cambio y, a la fecha de emisión de estos estados financieros, está en proceso de revisar y depurar la información sobre la estimación de los efectos que deberán reflejarse en los estados financieros futuros.

**Iván Letelier Elgueta**  
**Contador General**

**Juan Pablo Donoso Cocq**  
**Gerente**