



CONTINENTAL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG. N° 861. TITULO XI, INSTRUMENTOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA DEL BANCO CONTINENTAL – PRIMERA EMISIÓN

Lima, Perú

27 de diciembre de 2011

<i>Instrumento</i>	<i>Categoría</i>	<i>Definición</i>
Primera Emisión del Primer Programa de Instrumentos de Titulización Hipotecaria del Banco Continental Instrumentos Preferentes	AAA.pe	Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la economía.
Primera Emisión del Primer Programa de Instrumentos de Titulización Hipotecaria del Banco Continental Instrumentos Junior	A.pe	Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y condiciones pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la economía.

“La clasificación que se otorga al presente valor no implica recomendación para comprar, vender o mantenerlo en cartera”

Historia de la Clasificación: Instrumentos de Titulización Hipotecaria Banco Continental – Primer Programa, Primera Emisión. Instrumentos Preferentes → AAA (15.11.07); Instrumentos Junior → A (15.11.07).

Como parte del análisis de clasificación, se utilizaron los estados financieros auditados tanto del Patrimonio en Fideicomiso de los Instrumentos de Titulización Hipotecaria del Banco Continental al 31 de diciembre de 2007, 2008, 2009 y 2010, no auditados al 30 de septiembre 2011, como del Fiduciario: Continental Sociedad Titulizadora para esas mismas fechas. Asimismo se contó con información provista por el Fiduciario en lo referente a los flujos del Patrimonio Fideicometido, estadísticas de la cartera titulizada y pagos efectuados a los instrumentos correspondientes hasta el mes de septiembre de 2011.

Fundamento: Como resultado de la evaluación efectuada, el Comité de Clasificación de Equilibrium dictaminó mantener la categoría AAA.pe a los Instrumentos Preferentes y la categoría A.pe para los Instrumentos Junior correspondientes a la primera emisión del primer programa de instrumentos de titulización hipotecaria del Banco Continental.

Las categorías asignadas se sustentan en la solidez y solvencia del Originador (Banco Continental) y del Fiduciario (Continental Sociedad Titulizadora), así como en la estructura de la operación, que cuenta con un Patrimonio Fideicometido compuesto por un portafolio de préstamos hipotecarios de muy alta calidad crediticia y por el lado del pasivo, de los instrumentos de titulización hipotecaria que fueron emitidos mediante oferta pública, además de contar –para el caso de los Instrumentos Preferentes- con una garantía parcial del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y de un sobrecolateral compuesto por cartera hipotecaria adicional.

La conformación de la estructura de la operación cuenta con un Patrimonio Fideicometido (PF) compuesto, por el lado del activo, por un portafolio de préstamos hipotecarios de alta calidad crediticia del BC y, por el lado del pasivo, por bonos de titulización hipotecaria Preferentes (BP) y Subordinados (BS) o Junior. Asimismo esta estructura cuenta, para el caso de los BP, con una garantía parcial del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

La primera emisión por US\$ 25 millones forma parte de un Primer Programa de Instrumentos de Titulización Hipotecaria, el cual no superará un monto de US\$ 100 millones. Este Programa fue inscrito y actualizado en el 2010 por el BC como originador y CST como fiduciario de titulización. Contempla la conformación de nuevos Patrimonios Fideicometidos por parte del BC compuestos con parte de su cartera hipotecaria, constituyendo con esto un canal adicional de fuente de financiamiento de largo plazo para el otorgamiento de créditos hipotecarios dentro de la línea de negocio de este tipo de créditos del Banco Continental.

Al 30 de noviembre de 2011 se habían pagado 47 cupones de los Instrumentos Preferentes, quedando un saldo insoluto de US\$8'859,814. En cuanto a los Instrumentos Junior el saldo insoluto a dicha fecha es de US\$ 295,946. Ambas emisiones se encuentran respaldadas por 515 créditos hipotecarios vigentes que sumaron un capital de US\$9'326,122.

Tanto los Instrumentos Preferentes como los Junior cuentan con cronogramas de pago de servicio de deuda, los mismos que son atendidos con los fondos disponibles en la cuenta de recaudación, que se alimenta de los ingresos de los activos del Patrimonio Fideicometido. Los activos están compuestos por los préstamos hipotecarios cedidos por el Originador, mientras los ingresos corresponden a los pagos de amortizaciones e intereses que vienen efectuando los deudores de dichos préstamos, según sus ca-

lendarios originales de pago. La cuenta de recaudación se encuentra abierta en el Banco Continental, que actúa como Servidor de la operación. Los períodos de recaudación establecidos para el patrimonio fideicometido son de frecuencia mensual y tienen como fecha de determinación el quinto día calendario de cada mes. En caso el quinto día calendario del mes no fuese un día hábil, la fecha de determinación será el primer día hábil siguiente.

Los riesgos de la estructura están conformados por varios componentes, siendo el principal el riesgo de contraparte, además del riesgo de concentración del portafolio de préstamos hipotecarios, riesgo cambiario, riesgo de insuficiencia en la cobertura de obligaciones y riesgos diversos.

El riesgo de contraparte o crediticio lo componen los préstamos hipotecarios, cuyos deudores cedidos son clientes que cuentan con adecuado historial crediticio en el Banco Continental y en el sistema bancario. La morosidad de los créditos hipotecarios que componen la cartera titulizada fue 0.44% a noviembre de 2011 (0.39 al cierre del 2010). Esta mora corresponde a dos créditos en cobranza extrajudicial, siendo el saldo insoluto de aproximadamente US\$ 35 mil.

Como información complementaria que valida los criterios de selección establecidos por el Originador para los préstamos cedidos al Patrimonio Fideicometido, así como la gestión del Originador en lo referente a sus criterios de aceptación de riesgo crediticio para la banca de personas, la cartera hipotecaria del Originador presentó una morosidad de 0.52% al cierre del mes de octubre de 2011.

La cobertura de la cartera hipotecaria titulizada con respecto al saldo de los Instrumentos Preferentes se mantuvo en todo momento en una proporción equivalente a 1.05 veces –según lo previsto en la estructura de la operación, considerando además que las amortizaciones anticipadas

de los créditos hipotecarios titulizados fueron a su vez transferidas a la amortización de los Instrumentos Preferentes de manera proporcional. La tasa de prepago mensual ha sido variable durante los 12 meses del año registrando una tasa mensual de 1.70% a noviembre de 2011, que anualizada resultó en 13.3%. Dada la tasa de prepago existente, los pagos de capital programado del bono preferente al mes de noviembre difieren considerablemente de los efectivamente cancelados (US\$ 9'104, 853 vs. US\$ 14'890, 105 en total). En tal sentido, el plazo efectivo del bono tendrá una duración menor a lo programado inicialmente, viéndose afectado el pago de intereses del mismo y por lo tanto su rentabilidad.

Es importante mencionar que por razones naturales de escala, a partir de cierto momento en la vida del Patrimonio Fideicometido el importe de los activos remanentes no proveerá ingresos suficientes para cubrir de manera holgada los gastos fijos. Por esta razón se activará una opción de rescate a partir de la fecha en que el valor nominal del BP sea menor al 10% de su valor nominal inicial (US\$ 2'375 mil), debiendo rescatarse los mismos previo pago de los gastos del PF (para lo cual el Originador podrá comprar la cartera de préstamos hipotecarios remanente) y, previo pago de cualquier adeudo pendiente al BID, el rescate de los BS.

El PF no cuenta con ningún recurso adicional, por tanto el pago de los valores emitidos está sustentado de manera exclusiva por los ingresos provenientes de los activos del Patrimonio.

Hasta el momento, el desempeño de la cartera hipotecaria perteneciente a este PF ha reflejado los mejores estándares de comportamiento. Esto a pesar de la crisis financiera internacional y su consecuencia sobre la actividad económica interna, estando los pagos de la mayor parte de los deudores al día.

Fortalezas

1. Cartera hipotecaria de alta calidad crediticia.
2. Garantía Parcial del Banco Interamericano de Desarrollo - BID.
3. Experiencia del BBVA en la administración de la estructura (como servidor y estructurador).

Debilidades

1. Altas operaciones de prepagos de la cartera hipotecaria.
2. Márgenes estrechos por tratarse de una cartera hipotecaria de alta calidad.

Oportunidades

1. Baja penetración de instrumentos de titulización hipotecaria en el país.
2. Incentivos para el crecimiento de la cartera hipotecaria en el sistema financiero.

Amenazas

1. Reducida velocidad de realización de las garantías en caso de ejecución.
2. Devaluación importante que pueda afectar la capacidad de pago de los tenedores de hipotecas.

ESTRUCTURA DE TITULIZACIÓN

Entidades Participantes en el Proceso

Las entidades participantes en el presente proceso de titulización son las siguientes:

1. Originador y Entidad Estructuradora: Banco Continental, entidad bancaria que opera en el sistema bancario peruano y que se encuentra facultado para actuar como Originador y Estructurador en los procesos de titulización de activos.
2. Fiduciario: Continental Sociedad Titulizadora S.A., sociedad titulizadora autorizada para funcionar como tal mediante Resolución CONASEV N°028-99-EF/94.10.
3. Servidor: Banco Continental, encargado de la custodia, administración y recaudación de las cuentas por cobrar cedidas al Patrimonio Fideicometido.
4. Patrimonio Fideicometido (PF): Patrimonio en Fideicomiso D.Leg. N° 861. Título XI, Bonos de Titulización Hipotecaria del Banco Continental, establecido en virtud del acto constitutivo celebrado entre el Originador y el Fiduciario.
5. Agente Colocador: La colocación de los Bonos de Titulización Hipotecaria estuvo a cargo de Continental Bolsa SAB S.A.
6. Garante Parcial: Banco Interamericano de Desarrollo (BID), institución multilateral de desarrollo creada en 1959. El BID proporciona préstamos, garantías, cooperaciones técnicas, recursos no reembolsables y asistencia en el diseño de políticas a los sectores públicos y privados en América Latina y el Caribe. El BID cuenta con clasificación internacional Aaa por Moody's.

Componentes de la Estructura

1. Activos del Patrimonio Fideicometido: El PF está conformado por un conjunto de cuentas por cobrar cedidas por el Originador, que a su vez son Contratos de Préstamos Hipotecarios entre el Originador y sus clientes en el marco de sus operaciones. Dichos clientes son los Deudores Cedidos. Los activos del PF también comprenden los recursos de las cuentas abiertas en el Banco Continental a nombre del Patrimonio Fideicometido, así como los intereses que estas cuentas generen, los derechos de las pólizas de seguro correspondientes a las Cuentas por Cobrar Cedidas y las Propiedades Adjudicadas, si las hubiese, correspondientes a dichas Cuentas por Cobrar Cedidas.
2. Cuenta de Prefondeo: Cuenta abierta en el Banco Continental a nombre del PF, donde se depositaron los fondos recaudados de la Emisión de Bonos y se transfirieron al Originador como contraprestación por la transferencia fiduciaria de las Cuentas por Cobrar Cedidas.
3. Cuentas de Recaudación para pago de Intereses y Principal: Cuentas abiertas en el Banco Continental a

nombre del PF, destinadas a recibir del Servidor los ingresos provenientes de las Cuentas por Cobrar Cedidas y desde las cuales se atienden los pagos de las obligaciones contraídas por las Emisiones de Bonos.

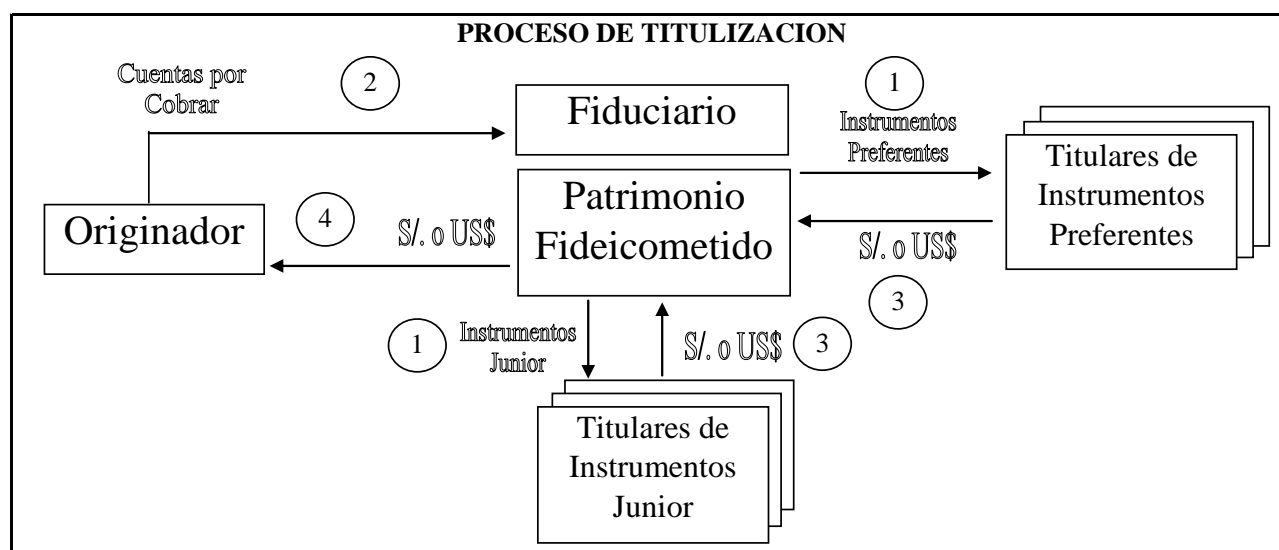
4. Cuenta de Reserva para Gastos: Cuenta abierta en el Banco Continental a nombre del PF, donde se depositan los recursos provenientes de los Ingresos y que son destinados al pago de los gastos a cargo del Patrimonio Fideicometido. Esta cuenta tuvo un depósito inicial de US\$60 mil, deducido de la colocación de los instrumentos. Esta cuenta también recibió la garantía líquida de los Instrumentos Junior, fondos equivalentes al 4% de la emisión de dichos instrumentos (US\$50 mil) y que fueron deducidos de la misma emisión.
5. Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda: Cuenta abierta en el Banco Continental a nombre del PF, donde se depositan los recursos provenientes de los Ingresos y que son destinados a acumular el Monto Mínimo de Reserva de Servicio de Deuda. Esta cuenta tuvo fondos iniciales de US\$200 mil, deducidos de la colocación de los instrumentos.
6. Ingresos – Intereses y Principal: Corresponden a los flujos recaudados por el Servidor por concepto de intereses compensatorios y/o moratorios, además de las comisiones de los Préstamos Hipotecarios cedidos en las Cuentas por Cobrar que conforman los Activos del Patrimonio Fideicometido; las amortizaciones y/o redevenciones de los Préstamos Hipotecarios Cedidos, los importes recaudados por la ejecución de las Garantías Hipotecarias, los ingresos provenientes de los Prepagos y los recursos provenientes de las indemnizaciones de las pólizas de seguros asociadas a dichos Préstamos.
7. Garantía del BID: Corresponde a la garantía parcial otorgada por el BID a favor del Fiduciario, en representación del PF y en beneficio de los titulares de los Instrumentos Preferentes.
8. Instrumentos Preferentes: Son los valores mobiliarios de contenido crediticio emitidos por el Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido y respaldados por los activos del mismo.
9. Instrumentos Junior: Son los valores mobiliarios de contenido mixto emitidos por el Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido y respaldados por los activos del mismo. Estos instrumentos se consideran de contenido mixto en la medida que en primer lugar será el pago de la amortización y luego el rendimiento, siempre sujeto a la prelación de pagos establecida para dichos instrumentos, que está condicionado al alcance de ciertos requisitos.
10. Sobrecolateral: Corresponde a la porción de las Cuentas por Cobrar Cedidas al Patrimonio Fideicometido que excede al saldo vigente de los Instrumentos Preferentes.

Proceso de Titulización

- El Fiduciario y el Originador, según lo acordado en el Acto Constitutivo, constituyeron el Patrimonio Fideicometido “Bonos de Titulización Hipotecaria del Banco Continental” mediante la transferencia en dominio fiduciario de los Contratos de Préstamos Hipotecarios que el Originador efectuó al Fiduciario.
- El Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido procedió a colocar mediante oferta pública los Instrumentos Preferentes e Instrumentos Junior que son respaldados por los activos del PF.

- Con los fondos recaudados de la emisión disponibles en la Cuenta de Profondeo, y después de haber retenido los importes correspondientes para atender los costos y gastos del PF, el Fiduciario pagó al Originador una contraprestación por la transferencia fiduciaria de las Cuentas por Cobrar Cedidas (Préstamos Hipotecarios). Cabe indicar que los fondos para cubrir los costos y gastos de constitución fueron aportados por el Originador a manera de adelanto al momento de la constitución del Patrimonio Fideicometido.

A continuación se presenta el proceso de titulización:



Cuentas por Cobrar Cedidas

Son los Activos del Patrimonio Fideicometido que respaldan la emisión de los Instrumentos de Titulización Hipotecaria, conformados por los Contratos de Préstamos Hipotecarios. Dichos préstamos fueron cedidos al PF con sus respectivas garantías hipotecarias y –para la primera emisión- han sido elegidos bajo los siguientes parámetros o filtros:

1. Préstamos hipotecarios otorgados en dólares.
2. La garantía de los préstamos hipotecarios es específica.
3. Cada préstamo hipotecario cuenta con seguro de desgravamen y de inmueble.
4. Ningún préstamo hipotecario tenía –al momento de la selección- marca de refinanciación.
5. La mora máxima para los préstamos hipotecarios era de cinco (5) días hábiles al momento de la selección del préstamo.
6. La finalidad del crédito hipotecario es para financiar primera vivienda.
7. Los titulares (deudores) de los préstamos hipotecarios cuentan con empleo estable o fijo.
8. La relación de la deuda con respecto al valor de la hipoteca – *Loan to Value* (LTV) no será superior a 70%, es decir, la deuda vigente será como máximo 0.7 veces el valor de la vivienda.

Como consecuencia de la aplicación de los filtros mencionados a la cartera hipotecaria del Banco Continental se obtuvo:

1. Importe de cartera titulizable US\$28 millones aproximadamente.
2. Plazo vencimiento promedio de 10 años.
3. Préstamo Original Promedio US\$37 mil aproximadamente.
4. LTV promedio ponderado de 42.3% al momento de la selección.
5. Diversificación geográfica: Lima 79% y provincias 21%.

Es importante mencionar que en caso el Originador tome conocimiento que alguna de las Cuentas por Cobrar Cedidas resulte inelegible, es decir incumpla alguno de los requisitos necesarios al momento de la selección, estará obligado a sustituir dicha Cuenta por Cobrar en un plazo no mayor a 90 días, siendo el reemplazo una Cuenta por Cobrar Elegible. Los costos de esta sustitución serán asumidos íntegramente por el Originador.

Asignación de Flujos – Transferencias Continuas:

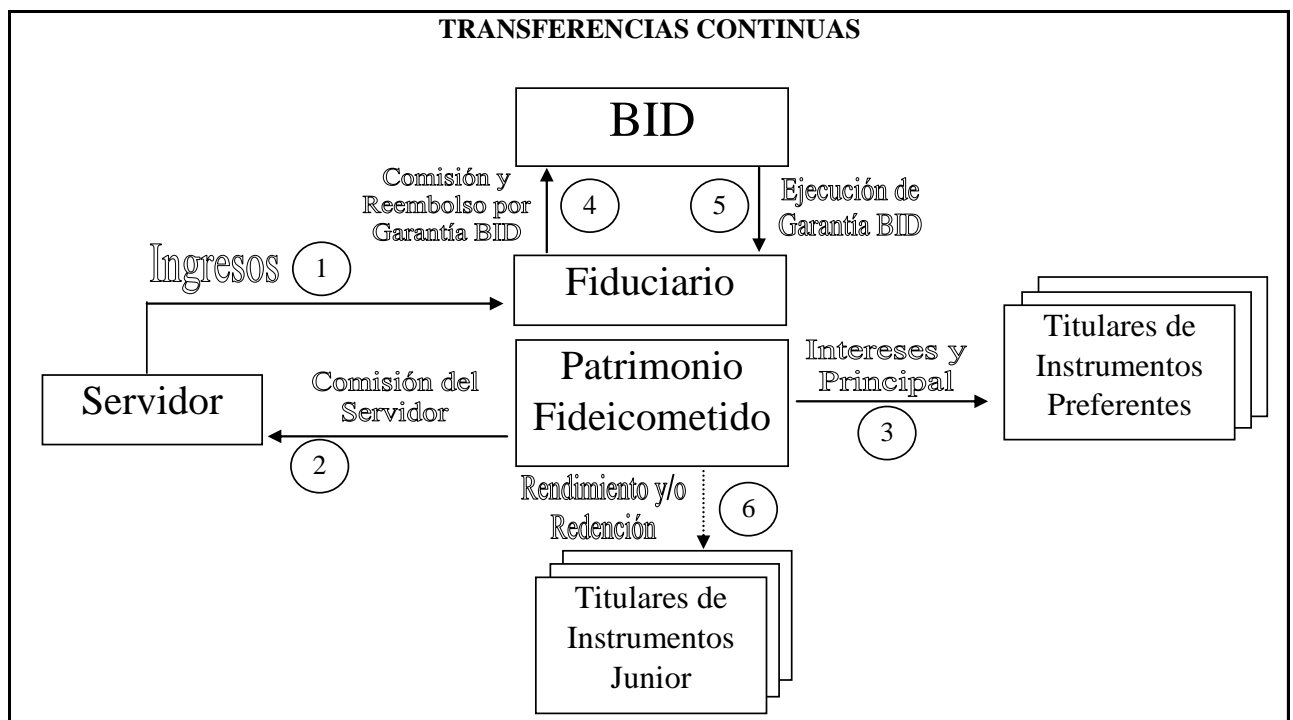
- El Servidor es el encargado de realizar las gestiones de cobranza y recaudación de los Ingresos de los Activos del Patrimonio Fideicometido, es decir de la cobranza de las Cuentas por Cobrar Cedidas, conforma-

das por los Préstamos Hipotecarios. Dichos ingresos luego son depositados en las Cuentas de Recaudación.

- Los fondos disponibles en la Cuenta de Recaudación se utilizarán –en primer lugar- para pagar los gastos fijos del Patrimonio Fideicometido.
- Después de haber honrado el pago de los gastos fijos se procederá a pagar –según cronograma- los intereses y capital de los Instrumentos Preferentes.
- Luego se pagaría el importe correspondiente al principal e intereses de la garantía parcial del BID, en caso de haberse utilizado dicha garantía.
- Después de efectuados los pagos mencionados se asignan los flujos a las cuentas de reserva de gastos y de servicio de deuda, en ese orden.

- Posteriormente y solo en la etapa inicial del proceso de titulización, se procede al reembolso al Servidor y Originador (Banco Continental) de aquéllos gastos incurridos en la etapa previa a la constitución del Fideicomiso y que no sean absorbidos por el Banco.
- Finalmente, si al cierre de un mes particular el saldo resultante es suficiente y se cumplen las condiciones establecidas en el Acto Constitutivo, se pagarán las amortizaciones y/o rendimientos y/o redención a los titulares de los Instrumentos Junior.

A continuación se grafica el proceso de asignación de flujos:



PRIMER PROGRAMA DE INSTRUMENTOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA DEL BANCO CONTINENTAL

- **Emisor y Fiduciario:** Continental Sociedad Titulizadora S.A.
- **Originador y Servidor General:** Banco Continental.
- **Entidad Estructuradora:** Banco Continental.
- **Denominación:** Primer Programa de Instrumentos de Titulización Hipotecaria del Banco Continental.
- **Agente Colocador:** Continental Bolsa SAB S.A.
- **Monto del Programa:** Por un importe máximo de emisión de hasta US\$100'000,000.00 (cien millones y 00/100 dólares) o su equivalente en soles.
- **Moneda del Programa:** Dólares americanos o nuevos soles.
- **Vigencia del Programa:** Dos (2) años prorrogables de conformidad con la normativa aplicable.

- **Tipo de oferta:** Las Emisiones serán colocadas a través de oferta pública.
- **Clases:** Los Instrumentos serán de dos clases: (i) Instrumentos Preferentes de contenido crediticio y (ii) Instrumentos Junior de contenido mixto, en ambos casos nominativos, indivisibles y libremente transferibles, y que estarán representados por anotaciones en cuenta en el registro contable que mantiene CAVALI.
- **Agente de Pago:** CAVALI ICLV S.A.
- **Valor Nominal:** US\$1,000.00 (Mil y 00/100 dólares) o S/.5,000.00 (Cinco mil y 00/100 nuevos soles), según se indique en el respectivo Acto Constitutivo y Prospecto Complementario.
- **Precio de colocación:** Para cada Emisión, será determinado bajo el procedimiento de subasta que se describa en el Prospecto Complementario correspondiente a dicha Emisión, pudiendo ser fijado a la par, sobre la par o bajo la par. Se podrá fijar un precio mínimo por debajo del cual no se aceptarán ofertas.

- **Destino de los Recursos:** El monto recaudado en cada colocación de Instrumentos emitidos con cargo a un Patrimonio Fideicometido será depositado por el Agente Colocador íntegramente en la Cuenta de Profondeo correspondiente a dicho Patrimonio Fideicometido. En todas las Emisiones de Instrumentos, el Fiduciario procederá a realizar el pago de la contraprestación al Originador con los fondos depositados en la Cuenta de Profondeo.
- **Mercado Secundario:** Los Instrumentos serán negociados a través de la rueda de bolsa de la Bolsa de Valores de Lima, una vez cumplido el trámite de inscripción correspondiente.
- **Costos de las emisiones:** Todos los costos relacionados con la emisión de los Instrumentos serán asumidos por el respectivo Patrimonio Fideicometido, sin embargo los gastos preoperativos han sido asumidos por el Originador y serán reembolsados –parcialmente– por el Patrimonio Fideicometido cuando se encuentre operativo y conforme a la prelación de pagos.

Resumen de Términos y Condiciones Específicos de los Instrumentos Preferentes

- **Tipo de Instrumentos:** Valores mobiliarios de contenido crediticio emitidos con respaldo del Patrimonio Fideicometido.
- **Emisiones:** Una o más emisiones bajo el alcance del Programa. Una Emisión por cada Patrimonio Fideicometido y por cada Emisión se emitirán dos clases de Instrumentos: Preferentes y Junior.
- **Series:** Una única serie de Instrumentos Preferentes por cada Emisión.
- **Plazo:** Será determinado por el Originador en el respectivo Acto Constitutivo, sin embargo los Instrumentos Preferentes podrán extinguirse antes del plazo indicado como consecuencia de alguna de las causales de extinción.
- **Amortización del Principal:** Se hará en cuotas mensuales sujeto a la Prolación de Pagos.
- **Tasa de Interés:** Se determinará para cada Emisión y se pagarán mensualmente.

Resumen de Términos y Condiciones Específicos de los Instrumentos Junior

- **Tipo de Instrumentos:** Valores mobiliarios de contenido mixto emitidos con respaldo del Patrimonio Fideicometido.
- **Emisiones:** Una o más emisiones bajo el alcance del Programa. Una Emisión por cada Patrimonio Fideicometido y por cada Emisión se emitirán dos clases de Instrumentos: Preferentes y Junior.
- **Series:** Una única serie de Instrumentos Junior por cada Emisión.
- **Plazo:** Será determinado por el Originador en el respectivo Acto Constitutivo, sin embargo los Instrumentos Junior podrán extinguirse antes del plazo indicado como consecuencia de alguna de las causales de extinción.
- **Rendimiento de los Instrumentos:** Se pagarán los rendimientos en función a la disponibilidad de fondos para este fin, conforme a lo establecido en la Prolación de Pagos y en forma proporcional a cada Titular de Instru-

mentos Junior. El pago de los rendimientos de los Instrumentos Junior estará subordinado al pago de los intereses y el principal de los Instrumentos Preferentes. Se incluye como parte del Rendimiento el saldo Remanente del Patrimonio Fideicometido, una vez se haya cumplido con pagar todas las obligaciones con prioridad en la Prolación de Pagos.

- **Redención de los Instrumentos:** La amortización de los Instrumentos Junior estará subordinada al pago de intereses y a la amortización del valor nominal de los Instrumentos Preferentes, además de cualquier monto pagadero al BID y demás pagos que tengan prioridad según la Prolación de Pagos. La restitución del valor nominal de los Instrumentos Junior se hará hasta dicho valor menos un (1) dólar o un (1) nuevo sol, según la moneda de Emisión correspondiente. El pago del saldo de valor nominal del dólar o el nuevo sol correspondiente se realizará simultáneamente con la entrega del Remanente.

Prolación de Pagos

1. Distribución de Monto Disponible - Intereses

Primero, pago de las obligaciones preferentes relacionadas al Patrimonio Fideicometido en el siguiente orden de prelación: (i) Comisiones y gastos al Fiduciario; (ii) Comisiones al Servidor; (iii) Prima de Garantía, comisiones y gastos al BID; (iv) Gastos de cobranza y reembolso de gastos de cobranza al Servidor; (v) Pago de las primas de las pólizas de seguros de las Cuentas por Cobrar Ceditas o reembolso al Servidor por el pago de dichas primas; (vi) Impuestos aplicables pagaderos a las autoridades correspondientes; (vii) Comisiones y gastos a CONASEV; BVL y CAVALI; (viii) Honorarios de las Clasificadoras de Riesgo.

Segundo, los intereses programados a los Titulares de los Instrumentos Preferentes.

Tercero, el monto mínimo del principal correspondiente a la fecha de pago a los Titulares de los Instrumentos Preferentes, siempre que los fondos disponibles en la Cuenta de Recaudación del Principal no sean suficientes para honrar dicho pago.

Cuarto, pago al BID de los intereses correspondientes a la ejecución de la Garantía de dicha Entidad.

Quinto, reembolso del principal correspondiente a la ejecución de la Garantía del BID.

Sexto, en el siguiente orden: (i) Depósito de Reserva de Gastos a la Cuenta de Reserva de Gastos; (ii) Depósito de Reserva de Servicio de Deuda a la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.

Séptimo, pago al Fiduciario de las comisiones y gastos en exceso de aquellas indicadas en el numeral 1.1, en la medida que el Servidor no haya pagado dichos montos.

Octavo, reembolso de cualquier adelanto otorgado por el Servidor al Patrimonio Fideicometido.

Noveno, reembolso de los Pagos de Emisión (costos fijos iniciales y gastos de colocación del Patrimonio Fideicometido) al Originador por un monto máximo de US\$20 mil o su equivalente en soles hasta el reembolso total de dichos Pagos de Emisión.

Décimo, previo cumplimiento de los siguientes requisitos: (i) Sobrecolateral mayor o igual al Sobrecola-

teral mínimo; (ii) No exista ninguna violación de las declaraciones y garantías concernientes a las Cuentas por Cobrar Cedidas; (iii) No se adeude monto alguno al Servidor, Fiduciario o BID; se pagará a los Titulares de los Instrumentos Junior en el siguiente orden de prelación: Primero la amortización del valor nominal de los Instrumentos Junior menos un dólar o un nuevo sol (según sea el caso) y Segundo, el pago del Rendimiento correspondiente.

2. Distribución de Monto Disponible – Principal

Primero, el monto mínimo de distribución de principal para los Titulares de los Instrumentos Preferentes.

Segundo, el pago al BID del interés derivado de la ejecución de la Garantía, en caso los fondos disponibles no hayan sido suficientes para pagar las obligaciones del literal 1.3 correspondiente a la Distribución de Monto Disponible – Intereses.

Tercero, el reembolso al BID del principal de la Garantía en caso los fondos disponibles no hayan sido suficientes para pagar las obligaciones del literal 1.5 correspondiente a la Distribución de Monto Disponible – Intereses.

Cuarto, en el siguiente orden de prelación: (i) Depósito de Reserva de Gastos a la Cuenta de Reserva de Gastos; (ii) Depósito de Reserva de Servicio de Deuda a la Cuenta de Servicio de Deuda.

Quinto, reembolso de cualquier adelanto otorgado por el Servidor al Patrimonio Fideicometido, en caso los fondos disponibles no hayan sido suficientes para cubrir el pago de las obligaciones del literal 1.8 correspondiente a la Distribución de Monto Disponible – Intereses.

Sexto, reembolso de los Pagos de Emisión (costos fijos iniciales y gastos de colocación del Patrimonio Fideicometido) al Originador por un monto máximo de US\$20 mil o su equivalente en soles hasta el reembolso total de dichos Pagos de Emisión, en caso los fondos disponibles no hayan sido suficientes para cubrir el pago de las obligaciones del literal 1.9 correspondiente a la Distribución de Monto Disponible – Intereses.

Séptimo, previo cumplimiento de los siguientes requisitos: (i) Sobrecolateral mayor o igual al Sobrecolateral mínimo; (ii) No exista ninguna violación de las declaraciones y garantías concernientes a las Cuentas por Cobrar Cedidas; (iii) No se adeude monto alguno al Servidor, Fiduciario o BID; se pagará a los Titulares de los Instrumentos Junior en el siguiente orden de prelación: Primero la amortización del valor nominal de los Instrumentos Junior menos un dólar o un nuevo sol (según sea el caso) y Segundo, el pago del Rendimiento correspondiente.

Causales de Extinción del Patrimonio Fideicometido

Si bien el Patrimonio Fideicometido tendrá un plazo de existencia máximo de 30 años, éste podrá ser extinguido y liquidado bajo cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Cuando a los 120 días de suscrito el Acto Constitutivo correspondiente no se realice la emisión de los Instrumentos.
2. Cuando se hubiera amortizado el íntegro del principal e intereses originados por los Instrumentos correspondientes a la Emisión respectiva, además de haberse

pagado el íntegro de las obligaciones adeudadas al BID.

3. Cuando por cualquier circunstancia los instrumentos correspondientes a la Emisión respectiva fueran excluidos del Registro Público del Mercado de Valores de la CONASEV.
4. Cuando se produzca un déficit neto de acuerdo al balance General del Patrimonio Fideicometido elaborado sobre la base de lo establecido por el Reglamento de Titulización o las normas legales vigentes.
5. Cuando no se nombre a un Fiduciario Sustituto según lo contemplado en el Contrato Marco. En caso de renuncia, remoción por la Asamblea General de Obligacionistas o proceso de disolución y liquidación del Fiduciario, la Asamblea General deberá nombrar a un Fiduciario Sustituto, si no se efectúa este nombramiento será CONASEV la entidad encargada de –en un plazo de seis meses- nombrar al Fiduciario Sustituto.

Primera Emisión

Monto: US\$25'000,000.00.

Moneda: Dólares americanos.

Plazo de la Emisión: 18 años y 2 meses.

Valor Nominal Inicial: US\$1,000.00 (Mil y 00/100 dólares) cada uno.

Tipo de Oferta: Pública.

Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2007.

Fecha de Emisión: 12 de diciembre de 2007.

Fecha de Vencimiento: 2 de marzo de 2026.

Instrumentos Preferentes: US\$23'750,000 con un precio de colocación de 102.78125%. La tasa de interés nominal anual es de 6.75%.

Instrumentos Junior: US\$1'250,000 con un precio de colocación de 80%.

Rescate: Se podrá rescatar las emisiones en cualquier Fecha de Pago que ocurra después de una fecha en que el valor nominal del principal de los Instrumentos Preferentes sea menor al 10% del Valor Nominal Inicial.

PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

El Patrimonio en Fideicomiso, D. Leg. N°861, Instrumentos de Titulización Hipotecaria se constituyó el 11 de octubre de 2007, mediante la inscripción del Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización celebrado entre Continental Sociedad Titulizadora S.A. y el Banco Continental (Originador).

ANÁLISIS DE RIESGO DE LA ESTRUCTURA

1. Riesgo Crediticio

El principal riesgo de la operación corresponde al riesgo crediticio de las Cuentas por Cobrar y por tanto, al riesgo de contraparte de los Deudores Cedidos, que en caso de presentar eventos de mora, los Ingresos del Patrimonio Fideicometido se verían mermados y se podría afectar la capacidad de pago de los Instrumentos emitidos.

La mitigación de este riesgo radica en varios factores, iniciándose por la calidad de los Deudores Cedidos y en los procesos y criterios de gestión de riesgos utilizados por el Originador. Los Deudores Cedidos están segmentados en la Banca Minorista del Banco Continental y los criterios utilizados para la selección de la cartera a titularizar arrojaron una muestra con deudores de buena capacidad de pago.

Gestión de Riesgo Crediticio del Originador

La gestión de riesgo crediticio del Banco Continental para todos sus segmentos bancarios incorpora un seguimiento en todas las etapas del proceso: análisis, aprobación, seguimiento y recuperación. Dicha gestión se apoya –en el caso de Banca de Personas que incluye créditos hipotecarios- en los sistemas de Scoring para Personas Naturales, cuyos parámetros son objeto de permanente actualización. Cabe mencionar que dichas herramientas agilizan el tiempo de respuesta en la aceptación del riesgo además de optimizar la evaluación.

2. Riesgo Cambiario

El riesgo cambiario está mitigado, en vista que los Instrumentos de Titulización Hipotecaria serán emitidos en dólares, que es la misma moneda en la que están denominados los Préstamos Hipotecarios que serán cedidos al Patrimonio Fideicometido y que proveerán los Ingresos. Adicionalmente, se considera que dado que algunos clientes perciben sus ingresos en moneda nacional frente a sus obligaciones en dólares americanos podría afectar ante una devaluación el comportamiento en los pagos de dichos clientes. No obstante la cartera hipotecaria cedida goza de la más alta calidad crediticia.

3. Riesgo de Cobertura de Obligaciones

El análisis de los flujos provenientes de los Ingresos de los Activos y que se destinan al pago de los Instrumentos de Titulización Hipotecaria permite inferir –de no mediar ningún evento que afecte el cumplimiento de los Deudores Cedidos- que la cobertura de las obligaciones para el periodo completo de vigencia de los Instrumentos sería total, sin embargo siempre existe el riesgo, aunque mitigado, de eventos de incumplimiento por parte de los Deudores Cedidos.

3.1. Garantías Hipotecarias

Los Préstamos Hipotecarios fueron transferidos en dominio fiduciario conjuntamente con sus respectivas Garantías Hipotecarias, por tanto en caso ocurra algún evento de fuerza mayor que afecte de manera sustancial y permanente el flujo regular de los Ingresos de los Activos, el Fiduciario podrá disponer de las respectivas Garantías y tomar acciones para su ejecución en caso sea necesario.

3.2. Sobrecolateral

Para mitigar el riesgo de pérdidas que puedan afectar el pago del capital e intereses de los Instrumentos Preferentes, la estructura considera que dichos Instrumentos cuenten con un sobrecolateral de cartera de 5%. La determinación del monto y/o porcentaje del sobrecolateral se alcanzó mediante el análisis de pérdida esperada de

los Activos del Patrimonio Fideicometido, conformados principalmente por los Ingresos de las Cuentas por Cobrar Cedidas. Dicha pérdida esperada es el resultado del cálculo de la probabilidad de incumplimiento combinada con la severidad de la pérdida, tomando como base el promedio de la cartera hipotecaria a titularizar.

3.3. Garantía Parcial del BID

Los Instrumentos Preferentes cuentan con una garantía líquida provista por el BID equivalente a un 5% del saldo vigente de dichos Instrumentos, la cual es remunerada a través de una Prima de Garantía sobre el saldo vigente de los Instrumentos y de una tasa de interés aplicable en caso dicha garantía sea utilizada. La utilización de la garantía estará sujeta a la solicitud del Fiduciario, en caso se presente algún déficit en los montos disponibles para pago de intereses y/o principal de los Instrumentos Preferentes.

3.4. Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda

El Patrimonio Fideicometido cuenta con una Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda que acumulará los excedentes del Patrimonio, neto del pago de los gastos y las obligaciones con los Titulares de Instrumentos Preferentes y el BID. Luego de alcanzar el monto mínimo de reserva de servicio de deuda, los excedentes serán utilizados en el pago de las amortizaciones y los rendimientos de los Instrumentos Junior, en ese orden de prelación. Dicho monto mínimo será equivalente a 7 veces el pago mensual de los intereses programados de los Instrumentos Preferentes, en la fecha de determinación respectiva.

3.5. Instrumentos Junior

Los Instrumentos Junior cuentan con una garantía líquida equivalente al 4% de su valor de emisión, cuyos fondos fueron deducidos de la colocación y se depositaron en la Cuenta de Reserva de Gastos. El uso de esta garantía estará destinado de manera exclusiva al pago del principal de los Instrumentos Junior, respetando la prelación de pagos descrita previamente. Adicionalmente, del análisis de los Ingresos proyectados del Patrimonio Fideicometido se desprende que los Instrumentos Junior tienen una suficiente probabilidad de pago, tomando en consideración que recibirán –de manera indirecta- el respaldo de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda del Patrimonio Fideicometido, lo que les otorga una protección adicional.

3.6. Valor Nominal de los Instrumentos

Como consecuencia de los vencimientos y consecuentes amortizaciones de los Instrumentos Preferentes, los Ingresos del Patrimonio Fideicometido tenderán a reducirse a lo largo del tiempo y en cierto momento no serán suficientes para cubrir los gastos fijos y obligaciones con los Titulares de los Instrumentos y el BID. Por tal motivo, la estructura permite el rescate anticipado de los Instrumentos a partir de la fecha en que el valor nominal de los Instrumentos Preferentes sea inferior al 10% del valor nominal inicial de los mismos, siempre que existan los fondos suficientes y que se cumpla con honrar todos los pagos pendientes a dicha fecha.

4. Riesgo de Concentración de Activos

La cantidad de contratos de préstamos hipotecarios cedidos y los importes de los mismos otorgan la suficiente dispersión como para considerar como mitigado este riesgo.

5. Riesgo de Prepago de los Préstamos Hipotecarios

En caso de producirse amortizaciones anticipadas de uno o más Préstamos Hipotecarios por parte de los Deudores Cedidos, dichos prepagos serían extendidos al cronograma de amortizaciones de los Instrumentos Preferentes, reduciendo así la duración de dichos Instrumentos y por ende, su rendimiento esperado. Dicho riesgo no tiene previsto ningún mecanismo de cobertura y sería asumido totalmente por los Titulares de los Instrumentos, sin embargo es importante mencionar que no constituye un riesgo de contraparte, en vista que la recuperación del capital no se vería afectada, sin embargo ésta generaría un menor rendimiento.

6. Riesgos Diversos

Existe riesgo de incumplimiento por parte de los Deudores Cedidos en caso de fallecimiento o invalidez, el mismo que está cubierto por el seguro de desgravamen con el que cuenta cada Contrato de Préstamo Hipotecario. Asimismo, existe también el riesgo de pérdida de valor de las Garantías Hipotecarias, ya sea por eventos como incendio o terremoto, en cuyo caso las pólizas de seguro de inmueble otorgan la debida cobertura. También existe el riesgo de pérdida de valor de los inmuebles por causas del mercado, que podrían afectar el valor de realización de los mismos. Por último, existe el riesgo asociado a la ejecución de las Garantías Hipotecarias, en cuyo caso la venta y recuperación del valor del inmueble podría dilatarse en los procesos judiciales.

PERFIL DEL ORIGINADOR Y FIDUCIARIO

Originador

El Banco Continental se creó en 1951 y fue adquirido por el Estado peruano en 1970. En el año 1995 se llevó a cabo la privatización del Banco, siendo adquirido por el grupo español Banco Bilbao Vizcaya (BBV) y el grupo Brescia de origen peruano, a través del Holding Continental S.A. En julio de 1998 el Estado transfirió sus acciones (19.12% del accionariado) bajo el mecanismo de Oferta Pública de Valores. Forma parte del Grupo BBVA –Banco Bilbao Vizcaya Argentaria- de origen español, uno de los grupos financieros más importantes a nivel internacional.

Como entidad financiera, el Banco Continental está clasificado en categoría de riesgo A+, que se asigna a aquellas entidades que cuentan con una estructura financiera y económica sólida y que cuentan con la más alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados. Dicha categoría se sustenta en la calidad de los activos del Banco, en la estabilidad de sus indicadores de rentabilidad, su importante participación de mercado en colocaciones y depósitos, la sólida solvencia patrimonial apoyada en el respaldo del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria – BBVA de España y los altos niveles de eficiencia operativa alcanzados.

Fiduciario

Continental Sociedad Titulizadora S.A. fue constituida en febrero de 1999, es subsidiaria del Banco Continental y se dedica exclusivamente a la función de fiduciario en procesos de titulización, así como a la adquisición de activos con la finalidad de constituir patrimonios fideicometidos que respalden la emisión de valores de contenido crediticio. A la fecha administra cuatro operaciones de patrimonios fideicometidos.

**PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D. LEG. N°861, TITULO XI
INSTRUMENTOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA DEL BANCO CONTINENTAL
PRIMERA EMISION**

(miles de S/.)	Dic. 08	%	Dic. 09	%	Set.10	%	Dic.10	%	Sep.11	%
ACTIVOS										
Activo Corriente										
Bancos	3.758	6%	3.491	7%	2.774	7%	3.033	8%	2.213	8%
Intereses por cobrar	275	0%	205	0%	160	0%	147	0%	140	0%
Total Activo Corriente	4.033	6%	3.696	8%	2.934	8%	3.181	9%	2.353	8%
Activos en Titulización, neto	62.812	94%	45.406	92%	36.070	92%	33.610	91%	26.925	92%
TOTAL ACTIVOS	66.845	100%	49.102	100%	39.004	100%	36.790	100%	29.278	100%
PASIVOS										
Pasivo Corriente										
Intereses por pagar	140	0%	96	0%	75	0%	70	0%	56	0%
Cuentas por pagar	112	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Provisiones	1.376	2%	1.239	3%	1.000	3%	1.089	3%	1.067	4%
Total Pasivo Corriente	1.627	2%	1.335	3%	1.075	3%	1.159	3%	1.123	4%
Bonos de titulización	65.762	98%	47.952	98%	37.654	97%	35.373	96%	27.657	94%
Total Pasivo No Corriente	65.762	98%	47.952	98%	37.654	97%	35.373	96%	27.657	94%
TOTAL PASIVO	67.389	101%	49.287	100%	38.729	99%	36.532	99%	28.780	98%
Resultados Acumulados	(1.331)	-2%	(545)	-1%	(185)	0%	(185)	-1%	276	1%
Resultado del Ejercicio	786	1%	359	1%	460	1%	443	1%	222	1%
TOTAL PATRIMONIO NETO	-545	-1%	-185	0%	275	1%	258	1%	498	2%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	66.845	100%	49.102	100%	39.004	100%	36.790	100%	29.278	100%

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

(Miles de S/.)	Dic. 08		Dic. 09		Set.10		Dic.10		Sep.11	
Ingresos										
Intereses por cartera titulizada	6.688	100%	5.325	100%	3.022	100%	3.905	100%	2.255	100%
Gastos										
Intereses por bonos en titulización	-4.222	-63%	-3.637	-68%	-2.045	-38%	-2.627	-49%	-1.488	-28%
Gastos Administrativos	-1.600	-24%	-1.502	-28%	-848	-16%	-1.044	-20%	-602	-11%
Resultado Operacional	866		186		129		234		165	
Provisión Genérica de Cartera	-70	-1%	-229	-4%	-	0%	-146	-3%	-	0%
Ingresos (Gastos) Excepcionales	-57	-1%	384	7%	334	6%	360	7%	57	1%
Diferencia en cambio	39	1%	7	0%	-	0%	-6	0%	-	0%
Ingresos Financieros	9	0%	10	0%	-3	0%	2	0%	-	0%
Resultado del Ejercicio	786	12%	359	7%	460	15%	443	11%	222	10%

CONTINENTAL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

BALANCE GENERAL

(Miles de S/.)

	Dic.08	%	Dic.09	%	Set.10	%	Dic.10	%	Sep.11	%
ACTIVOS										
Activo Corriente										
Bancos	1.202	61%	1.192	62%	1.233	64%	1.069	61%	1.143	63%
Cuentas por cobrar	3	0%	-	0%	4	0%		0%		0%
Cuentas por cobrar diversas	8	0%	9	0%	72	4%	25	1%	109	6%
Inversiones	163	8%	182	9%	184	10%	184	11%	189	10%
Cargas diferidas	111	6%	83	4%	18	1%	63	4%	14	1%
Total Activo Corriente	1.487	75%	1.465	76%	1.511	78%	1.341	77%	1.455	80%
Intangibles	489	25%	456	24%	418	22%	405	23%	367	20%
TOTAL ACTIVOS	1.977	100%	1.921	100%	1.929	100%	1.746	100%	1.822	100%
PASIVOS										
Pasivo Corriente										
Cuentas por pagar	129	7%	226	12%	201	10%	40	2%	47	3%
Ganancias diferidas	38	2%	58	3%	88	5%	57	3%	87	5%
TOTAL PASIVO	167	8%	284	15%	289	15%	97	6%	134	7%
Capital social	1.620	82%	1.620	84%	1.620	84%	1.620	93%	1.620	89%
Reserva legal	26	1%	36	2%	36	2%	36	2%	29	2%
Resultados acumulados	164	8%	(19)	-1%	(16)	-1%	(7)	0%	39	2%
TOTAL PATRIMONIO NETO	1.810	92%	1.637	85%	1.640	85%	1.649	94%	1.688	93%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.977	100%	1.921	100%	1.929	100%	1.746	100%	1.822	100%

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

(Miles de S/.)

	Dic.08	%	Dic.09	%	Set.10	%	Dic.10	%	Sep.11	%
Ingresos	221	100%	235	100%	146	100%	217	100%	171	100%
Ingresos por comisiones	138	62%	180	76%	146	100%	194	89%	143	84%
Ingresos financieros	83	38%	56	24%		0%	23	11%	28	16%
Ingresos excepcionales	0	0%	0	0%		0%		0%		0%
Gastos	-108	-49%	-259	-110%	-142	-97%	-201	-93%	-116	-68%
Gastos administrativos y generales	-74	-34%	-218	-93%	-143	-98%	-181	-83%	-108	-63%
Gastos excepcionales	-9	-4%	-17	-7%	-1	-1%	-1	0%		0%
Gastos financieros	-25	-11%	-24	-10%	2	1%	-20	-9%	-8	-5%
Diferencia en Cambio	2	1%	4	2%		0%	1	1%	1	1%
Impuesto a la Renta	-11	-5%	0	0%	-1	-1%	-5	-2%	-17	-10%
Resultado del Ejercicio	103	47%	-19	-8%	3	2%	12	6%	39	23%