

**Características de la Emisión:**

Colateral	Leasing directo
Fecha de Emisión	4 de marzo de 2009
Originador	Inmobiliaria Mapsa
Adm Primario	Inmobiliaria Mapsa
RTB/Banco Pagador/Custodio	Banco de Chile / Banco de Chile
Moneda	UF
Estructurador	Securizadora Security

**Características de la Cartera Inicial**

N° Contratos	1.463
Valor Par (UF)	750.156
Crédito promedio simple	596
Saldo Insoluto Promedio Simple	513
LTV ( %)	71%
Plazo residual prom. (meses)	214
Tasa de emisión promedio pp saldo	9%

**Outlook de la Estructura**

El Patrimonio Securizado del Bsecs 13 se encuentra estable ,la serie Preferente ya fue pagada en su totalidad y en enero de 2025 fue pagada la serie E. A la fecha esta vigente solo la serie F que vence en octubre de 2027.

**Características de los Bonos**

Serie	BSECS-13A	BSECS-13B	BSECS-13C
Saldo Insoluto	0	0	0
Monto original	750.000	45.000	19.000
Tasa emisión	4,5%	4,5%	4,5%
Pagos	Trimestral	Al vencimiento	Al vencimiento
Prelación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Mezzanine
Fecha Vencimiento Bonos	01-10-2027	01-10-2027	01-10-2027

Serie	BSECS-13D	BSECS-13E	BSECS-13F
Saldo Insoluto	0	0	195.476
Monto original	9.000	24.600	112.400
Tasa emisión	4,5%	4,5%	4,5%
Pagos	Al vencimiento	Al vencimiento	Al vencimiento
Prelación de Bonos	Mezzanine	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-10-2027	01-10-2027	01-10-2027

**Parametros de Estrés**

	AA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	30,7%	13,2%	7,4%
Incumplimiento C de R / Potencial	30,7%	13,2%	9,3%
Pérdida de valor vivienda	50,8%	35,8%	19,1%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%	25,0%	24,2%
Severidad de la Pérdida	46,2%	28,8%	10,6%
Tiempo recupero (meses)	15	15	32
Pérdida con Variable Tiempo	51,8%	34,4%	22,5%

**Indicadores de performance**

	dic-20	mar-24	sept-25
1 Cuota	8,8%	13,3%	
2 Cuotas	4,0%	8,7%	10,7%
3 Cuotas	2,8%	2,4%	2,5%
Mora Friccional	15,6%	24,2%	26,4%
4 o más cuotas	2,1%	4,8%	4,8%
Mora total	17,8%	29,1%	31,2%
Mora de 6 o más	0,8%	1,8%	1,9%
Incumplimiento real	5,6%	7,0%	7,4%
Total incump. potencial	6,4%	8,9%	9,3%
Prepagos acumulados	17,0%	27,1%	30,3%

**Clasificación de Riesgo**

	Inicial	Actual
Serie A (preferente)	AAA	pagado
Serie B	AA	pagado
Serie C	AA-/A	pagado
Serie D	A/BBB	pagado
Serie E	BBB/B+	pagado
Serie F	C	C

**Situación Actual**

N° Contratos	814
Valor Par (UF)	96.946
Crédito promedio simple	363
Saldo Insoluto Promedio Simple	119
LTV ( %)	15%
Plazo residual prom. (meses)	26
Tasa de emisión promedio pp saldo	9%

**Liquidez Patrimonio Separado**

Caja Total	16.390
Monto cupón ordinario	0
Cobertura de próximo cupón	0%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	1.578
Caja para prepagos por excedentes de caja	13.811
Caja prepago total	15.390
Casas en stock	1
Valor garantías en stock (UF)	742

**Equity**

	Inicial	30-09-2025
Serie A	0%	pagado
Serie B	-6%	pagado
Serie C	-8%	pagado
Serie D	-9%	Pagado
Serie E	-11%	Pagado
Serie F	-22%	-42%

**Características de la Emisión:**

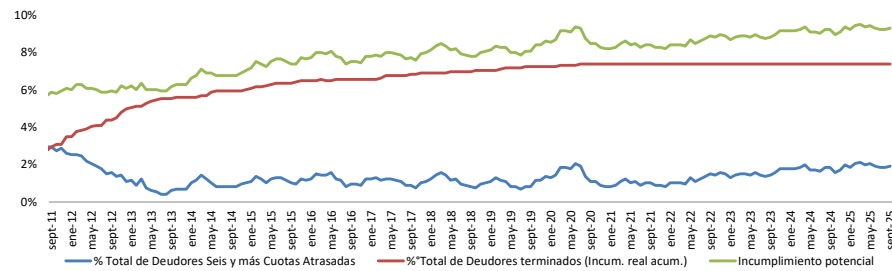
Colateral	Leasing directo
Fecha de Emisión	4 de marzo de 2009
Originador	Inmobiliaria Mapsa
Adm Primario	Inmobiliaria Mapsa
RTB/Banco Pagador/Custodio	Banco de Chile / Banco de Chile
Moneda	UF
Estructurador	Securizadora Security

**Características de la Cartera Inicial**

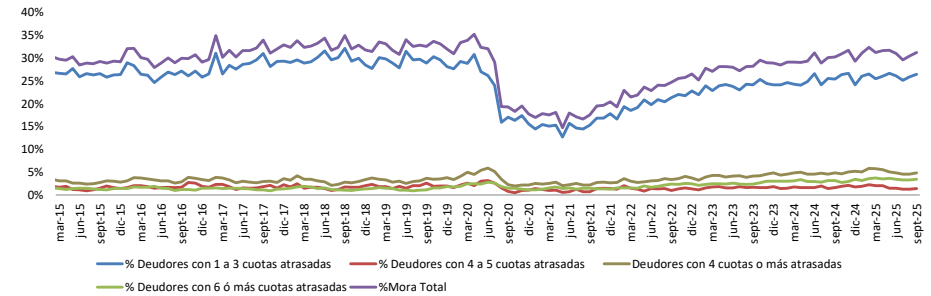
N° Contratos	1.463
Valor Par (UF)	750.156
Crédito promedio simple	596
Saldo Insoluto Promedio Simple	513
LTV ( % )	71%
Plazo residual prom. (meses)	214
Tasa de emisión promedio pp saldo	9%

**Evolución de Cartera Securizada Bsces-13**

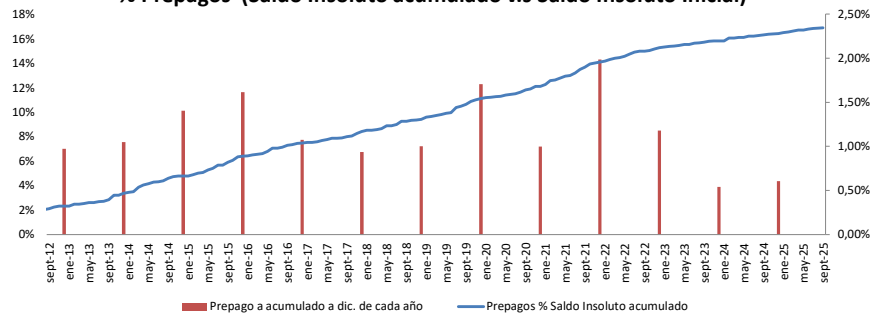
**INCUMPLIMIENTO POTENCIAL SOBRE CARTERA INICIAL**



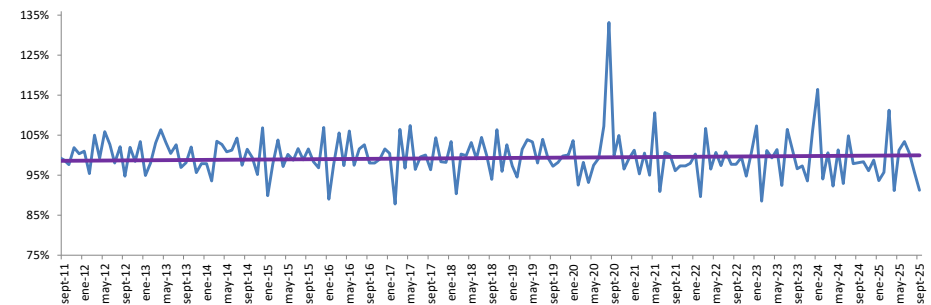
**MOROSIDAD ÚLTIMOS 10 AÑOS O TOTAL**



**% Prepagos (Saldo Insoluto acumulado v.s Saldo Insoluto Inicial)**



**Recaudación BSECS13 medido sobre ingreso potencial de cada mes**



**Indicadores de Pasivo**

**Monto Cupon Ordinario:** Se calcula como el número de laminas vigentes multiplicado por el monto del cupon correspondiente a la fecha de corte.

**Cobertura Proximo Cupón:** Se determina de la división entre la caja total menos la caja disponible de prepagos y el monto del cupon ordinario a la fecha de calculo.

**Equity:** Se determina haciendo la resta de la sumatoria de los activos menos los pasivos a la fecha dividido en el total de pasivos por serie.

**Indicadores de activo**

**Mora Total:** Es el resultado de dividir el número total de dividendos impagos sobre la cantidad operaciones vigentes.

**Incumplimiento Potencial:** Se calcula como la suma del número de deudores con seis o mas cuotas morosas mas el número total de deudores con incumplimeto real sobre el número total de contratos securitizados inicialmente.

**Valor de Garantías en Stock UF:** Suma de las tasaciones de casas en stock.

**Casas en Stock:** Número de bienes recuperados en Stock disponibles para la venta.

**Perdida de valor de vivienda:** Es igual a la resta del valor de la garantía menos el valor de venta de la vivienda sobre el valor de la garantía.

**Tiempo de recupero:** Fecha de ingreso de los fondos menos fecha de temino de contrato.

**LTV:** Es la división entre el valor nominal del credito sobre el valor de la propiedad.

**Series**

Las características Fecha de vencimiento, valor nominal, tasa de interés y pago de intereses de cada serie pueden ser diferentes según la emisión. La información específica de cada serie podrá ser encontrada en cada reglamento de emisión.

**Riesgos**

**Categoría AAA:** 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 verá afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

**Categoría AA:** Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se verá afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

**Categoría A:** Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

**Categoría BBB:** Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

**Categoría BB:** Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de intereses y del capital.