

## Santander S.A. Sociedad Securizadora

### Octavo Patrimonio Separado

Julio 2009

Categoría de Riesgo y Contacto			
Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos	
<b>Bonos Securizados:</b>		Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Serie A	AA+	Analista	Xaviera Bernal N.
Serie B	AA+		Cristóbal Oyarzún M.
Serie C	C	Teléfono	56 – 2 – 433 52 00
Perspectiva	Estable	Fax	56 – 2 – 433 52 01
		Correo Electrónico	<a href="mailto:ratings@humphreys.cl">ratings@humphreys.cl</a>
		Sitio Web	<a href="http://www.humphreys.cl">www.humphreys.cl</a>
Estados Financieros	31 de marzo de 2009	Tipo de Reseña	Informe Anual

Datos Básicos de la Operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSTDS-8
Inscripción Registro de Valores	N° 294, 14 de Junio de 2002
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios
	Administradora de Mutuos Hipotecarios Hogar y Mutuos S.A.
Originador	Hipotecaria Concretes S.A. Concrete Leasing S.A.
	Administradora de Mutuos Hipotecarios Hogar y Mutuos S.A.
Administrador Primario	Hipotecaria Concretes S.A. Concrete Leasing S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características Activos	Mutuo Hipotecario Endosable: Tasa Fija, Pago Mensual, Amortización Completa. Contrato de Arrendamiento con Compraventa: Tasa Fija, Arriendo Mensual.

Datos Básicos Bono Securizado						
Serie	Descripción	Valor Nominal inicial (UF)	Valor Nominal Título (UF)	Valor Par (UF) al 31/05/2009	Tasa de Interés	Fecha Vencimiento
A	Preferente	400.000	5.000	197.980	6,25%	Diciembre – 2022
B	Preferente	69.000	1.000	34.647	6,25%	Diciembre – 2022
C	Subordinada	31.800	100	51.424	6,75%	Diciembre – 2022

### Resumen Características Cartera Securitizada

Tipo de Activo	Saldo Insoluto (UF)	# Activos	Tasa Promedio	LTV Actual * Promedio	Valor Promedio Tasación
Mutuos Hipotecarios Endosables	110.009	279	9,45%	49,22	845
Contratos de Leasing Habitacional	119.179	230	11,33%	68,87	805
Total	229.188	509	10,43%	59,44	824

\* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles.  
 Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a mayo de 2009. Promedios ponderados en función del saldo insoluto actual de la cartera de activos.

### Estadísticas de Operación

Cifras en Miles de Pesos (Marzo 2009)	Marzo 2009	Marzo 2008
Intereses por Activo Securitizado	120.211	134.421
Intereses por Inversiones	12.710	12.183
Reajuste por Activo Securitizado	(133.827)	63.609
<b>Total Ingresos</b>	<b>5.900</b>	<b>227.372</b>
Remuneración Adm. de Activos	(11.186)	(11.698)
Remuneración por Representante Tenedores	(1.050)	(1.034)
Intereses por Títulos de Deuda	(87.608)	(99.795)
Reajuste por Títulos de Deuda	135.222	(69.042)
Otros Gastos	(2.266)	(20.018)
<b>Total Gastos</b>	<b>18.702</b>	<b>(225.428)</b>
Resultado neto por corrección monetaria	(10.372)	2.914
<b>Resultado del Período</b>	<b>14.230</b>	<b>4.858</b>

### Otros datos estadísticos

Cifras en Miles de Pesos (Marzo 2009)	Marzo 2009	Marzo 2008
Activo Securitizado (corto plazo)	438.822	450.945
Activo Securitizado (largo plazo)	4.433.851	4.936.541
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>6.003.461</b>	<b>6.619.741</b>
Obligaciones por Títulos de Deuda (C.P.)	436.060	437.733
Obligaciones por Títulos de Deuda (L.P.)	5.456.703	5.980.697
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>6.003.461</b>	<b>6.619.741</b>

## Opinión

### Fundamento de la Clasificación

**Clasificadora de Riesgo Humphreys**, ha acordado mantener la clasificación de los bonos series A y B en "Categoría AA+". La serie C, subordinada, sigue manteniendo la clasificación en "Categoría C". La tendencia se califica "Estable". El Octavo Patrimonio Separado de Santander Santiago S.A. está conformado por mutuos hipotecarios y por contratos de leasing habitacional.

A mayo de 2009 el valor de los activos – saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los saldos en fondos disponibles – representan en torno al 112,60% del monto de los bonos preferentes. A enero de 2003, este *ratio* se encontraba alrededor de 96%. Al incluirse los bonos subordinados serie C, la relación activos sobre títulos de deuda es del 92%.

Si bien el nivel de sobrecolaterización muestra un fortalecimiento del patrimonio separado, guiado por un criterio conservador se mantienen las categorías de riesgos asignadas a las distintas series ello en atención al aumento experimentado por el nivel de desocupación en el país, situación que podría repercutir desfavorablemente sobre los niveles de cesación de pagos y sobre el valor de liquidación de las viviendas. Con todo, se reconoce que la antigüedad de la cartera – alrededor 99 meses – debiera moderar variaciones negativas en la "morosidad dura" de los activos (sobre 90 días).

A mayo de 2009, medido como porcentaje del saldo insoluto inicialmente traspasado al patrimonio separado, la cartera de activos presenta prepagos en torno al 16,10%; desglosado en 21,44% para los mutuos hipotecarios y 10,58% para los contratos de leasing.

El nivel de *default* - entendido como los contratos efectivamente liquidados, en cobranza judicial y con mora superior a tres meses – se sitúa en torno al 14,59% del saldo insoluto inicialmente traspasado al patrimonio separado (9,80% los mutuos hipotecarios y 19,54% los contratos de leasing). Los activos efectivamente liquidados, se sitúan en torno al 4,05% del saldo insoluto original del patrimonio separado.

Sin perjuicio de lo anterior, una reducción acelerada del patrimonio separado podría conllevar a dificultades para que la estructura financiera solventara adecuadamente los gastos asociados a la operación.

---

### **Perspectivas de la Clasificación**

---

La perspectiva de clasificación se califica en “**Estable**”, debido a que no se visualiza nada en el mediano plazo que pudiese afectar a la categoría de riesgo asignada.

---

### **Definición Categorías de Riesgo**

---

#### **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 vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

#### **Categoría C**

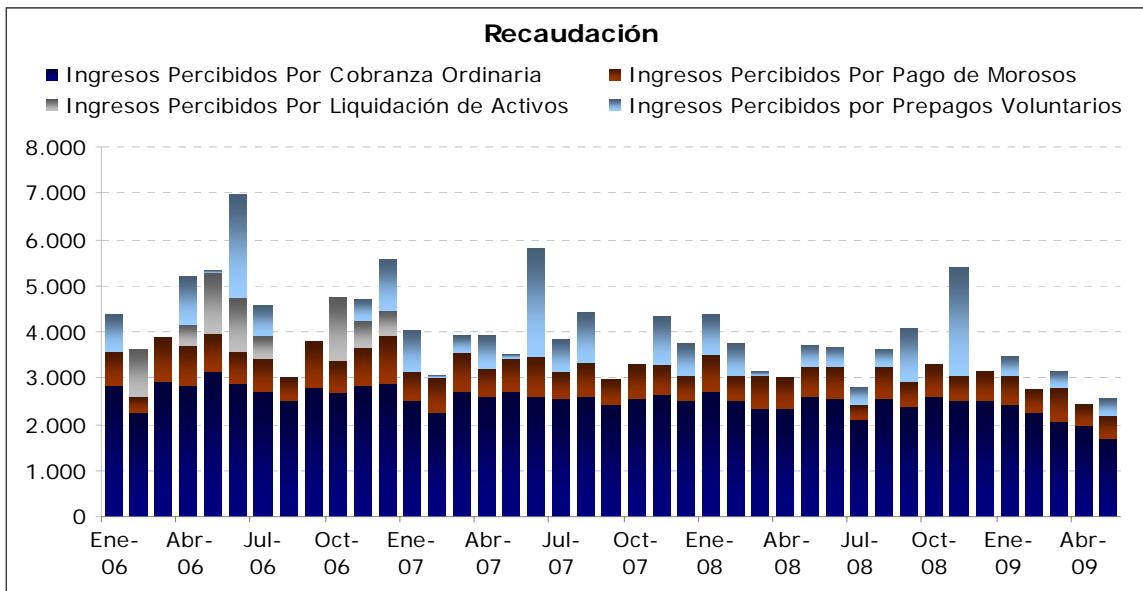
Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

---

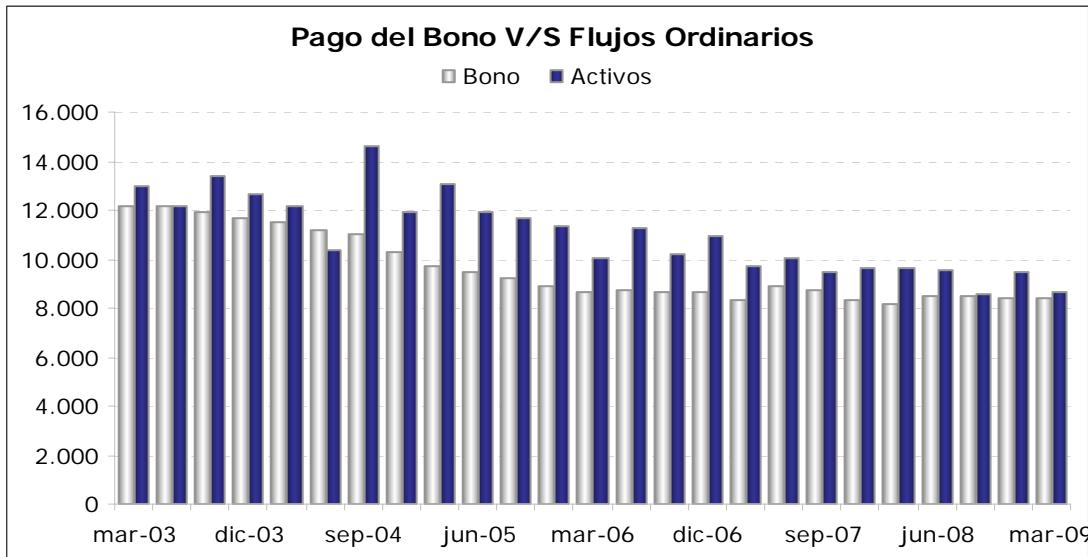
### **Recaudación: cobranza ordinaria efectuada**

---

De acuerdo con las cifras de los últimos 12 meses, es decir, entre junio de 2008 y mayo de 2009, el patrimonio separado generó ingresos promedio mensuales, por concepto de recaudación, de UF 3.358, registrándose la menor recaudación en abril de 2009 (UF 2.422,76) y la mayor en noviembre de 2008 (UF 5.399,18).

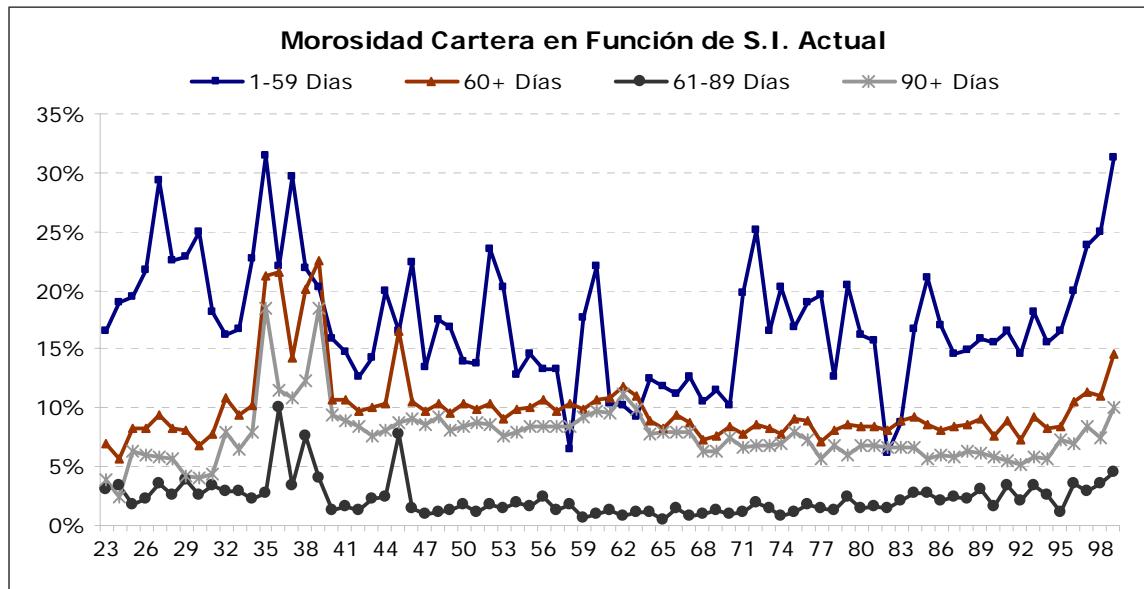


En el siguiente gráfico se muestra la recaudación de la cartera de activos en comparación con los pagos hechos a las series preferentes de los bonos:



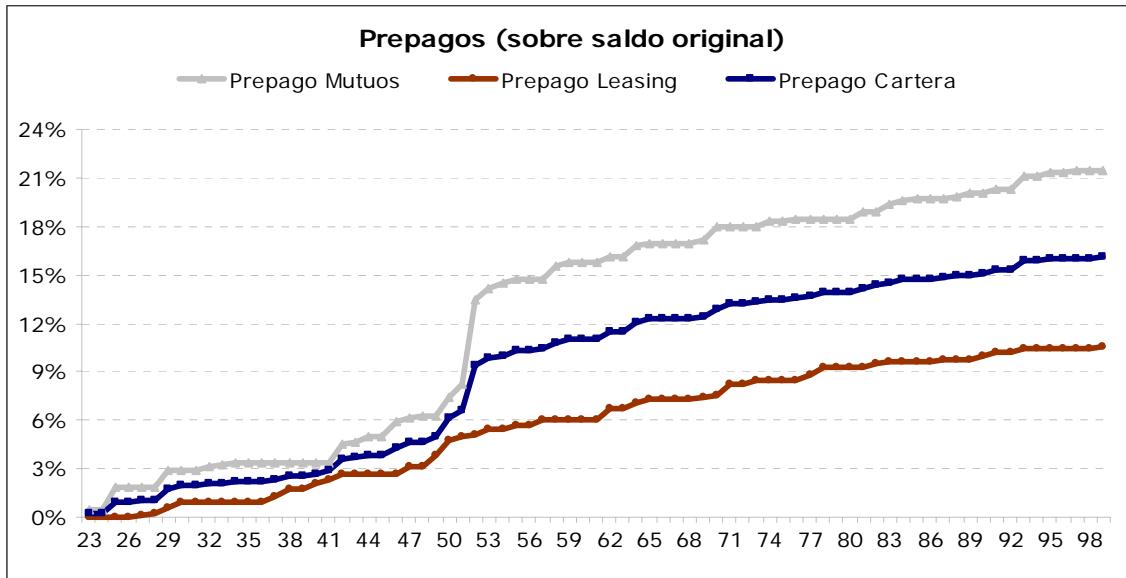
### Morosidad de la Cartera de Activos

El comportamiento de la cartera indica que durante los últimos 12 meses el grueso de la morosidad está dada por clientes que poseen una o dos cuotas atrasadas, que a mayo de 2009 representaba un 31,35%. Las morosidades de más de dos cuotas se sitúa en 14,65% y tres o más cuotas en 10,03%. Todo calculado en función del Saldo Insoluto vigente.



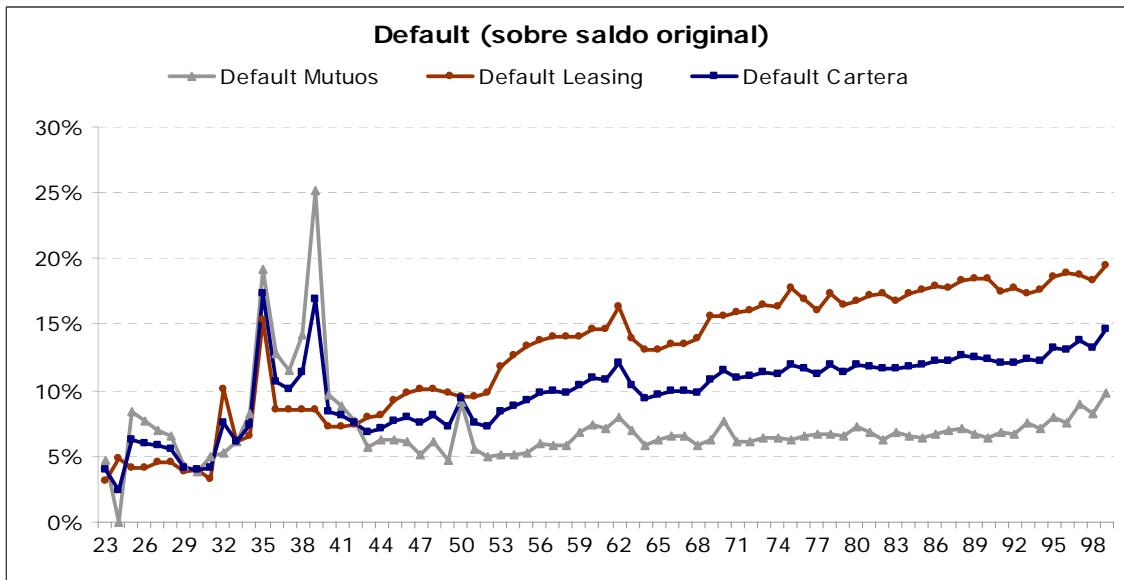
### Prepagos Voluntarios

Este patrimonio comienza a registrar prepagos parciales de activos a partir de enero de 2003, los que a mayo de 2009 acumulan un monto equivalente a UF 69.870, los que representan el 16,10% de la cartera original<sup>2</sup>. El pre pago de mutuos equivale al 21,44% de la cartera original de este tipo de activos y el pre pago de los contratos de leasing representa el 10,58% de la cartera original de su género.



### **Default de Activos**

En el siguiente gráfico se muestra el *default*<sup>1</sup> de activos de la cartera que respalda el presente patrimonio separado<sup>2</sup>.



<sup>1</sup> Por Default se entiende toda la mora mayor a 90 días más los activos efectivamente liquidados.

<sup>2</sup> En el caso del prepago y default de la cartera de activos se encuentran calculada como un promedio ponderado de las carteras de mutuos y leasing hipotecarios.

---

Este patrimonio cuenta con su primera liquidación de activos en marzo de 2005, alcanzando a mayo de 2009, 4,05% de activos liquidados medido sobre saldo insoluto original. Los leasing hipotecarios liquidados representaban un 5,77% y los mutuos hipotecarios endosables un 2,59%, ambos medidos sobre saldo insoluto original del patrimonio separado.

---

### Otros Antecedentes de los Activos

---

Fecha	LTV <sup>3</sup>	Tasación	Tasa de Interés	Antigüedad de la Cartera
Mayo-09	59,44%	UF 824,3	10,43%	99 meses
Inicial (Jun-05)	94,65%	UF 852,4	10,35%	23 meses

---

### Prepago de Bonos

Hasta mayo de 2009, se han rescatado un total de 43 láminas -24 de la serie A y 19 de la serie B- en 19 fechas distintas. Esto deja 56 láminas vigentes de un total original de 80 a la serie A, y 49 láminas vigentes de un total original de 69 de la serie B. El monto total rescatado asciende a UF 119.535, representando el 25,49% del monto original de las series preferentes.

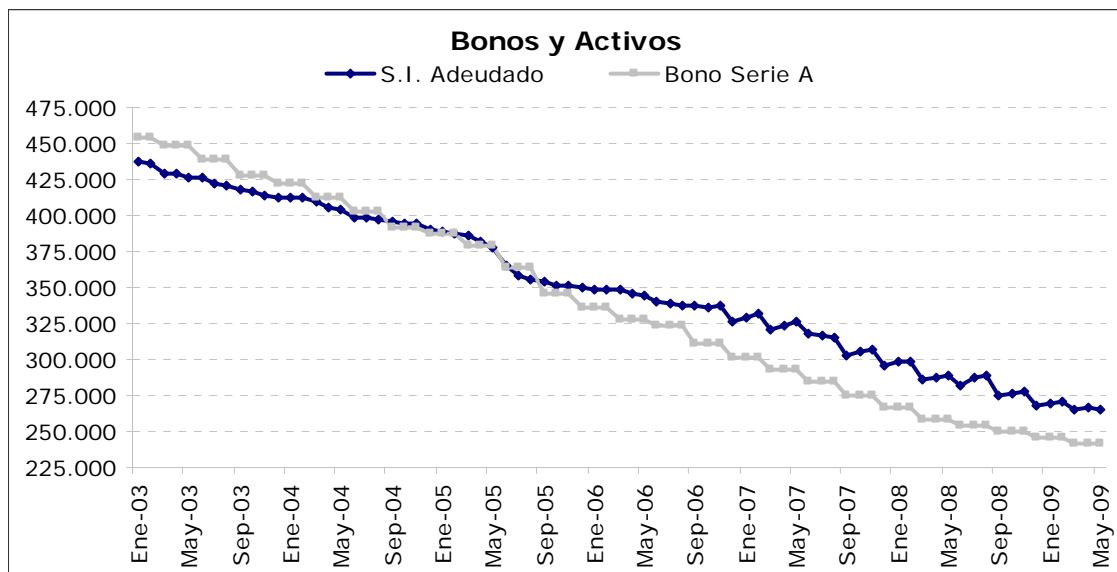
---

<sup>3</sup> LTV: Relación existente entre la adeudado y la tasación

Pre pago Bonos				
Fecha	Serie	Nº Títulos	Monto Pago UF	% sobre Monto Original Serie Preferente
Jun-03	AH	1	4.732,64	
	BH	1	946,53	
		2	5.679,17	1,21%
Sep-03	AH	1	4.676,49	
	BH	1	935,30	
		2	5.611,79	2,41%
Mar-04	AH	1	4.565,27	
		1	4.565,27	3,38%
Jun-04	AH	1	4.511,12	
	BH	1	902,22	
		2	5.413,35	4,54%
Sep-04	AH	1	4.456,05	
	BH	1	891,20	
		2	5.347,25	5,68%
Mar-05	AH	1	4.456,00	
	BH	1	872,65	
		2	5.328,65	6,81%
Jun-05	AH	2	8.638,32	
	BH	2	1.727,67	
		4	10.365,99	9,02%
Sep-05	AH	3	12.817,67	
	BH	3	2.563,53	
		6	15.381,20	12,30%
Dic-05	AH	1	4.226,33	
	BH	1	845,27	
		2	5.071,59	13,38%
Mar-06	AH	1	4.180,36	
		1	4.180,36	14,27%
Sep-06	AH	2	8.169,85	
	BH	2	1.633,97	
		4	9.803,82	16,36%
Dic-06	AH	1	4.084,93	
	BH	1	4.084,93	
		2	8.169,85	18,11%
Mar-07	AH	1	3.980,31	
	BH	1	796,06	
		2	4.776,37	19,12%
Jun-07	AH	1	3.920,44	
		1	3.920,44	19,96%
Sep-07	AH	1	3.858,76	
	BH	1	771,75	
		2	4.630,51	20,95%
Dic-07	AH	1	3.800,31	
	BH	1	760,06	
		2	4.560,37	21,92%
Mar-08	AH	1	3.740,40	
	BH	1	748,08	
		2	4.488,48	22,88%
Sep-08	AH	2	7.236,43	
	BH	2	1.447,29	
		4	8.683,71	24,73%
Dic-08	AH	1	3.556,79	
		1	3.556,79	25,49%
<b>TOTAL</b>		<b>44</b>	<b>119.534,96</b>	<b>25,49%</b>

### Antecedentes de los Bonos Securitizados

El siguiente gráfico representa el saldo insoluto de las series preferentes en cada mes durante el período enero de 2003, a mayo de 2009, comparado con el saldo insoluto de los activos vigentes más la cantidad existente en caja.



*"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Superintendencia de Valores y Seguros y en aquélla que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."*