



Santander Santiago S.A. Sociedad Securitizadora
Octavo Patrimonio Separado

Julio 2006

Categoría de Riesgo y Contacto¹

| Tipo de Instrumento | Categoría | Contactos |
|-----------------------------|-----------------|--|
| Bonos Securitizados: | | Socio Responsable: Alejandro Sierra M. Gerente a Cargo: Aldo Reyes D. Analista: Tomás Escoda C. Teléfono: 56 - 2 - 204 73 15 Fax: 56 - 2 - 223 49 37 Correo Electrónico: ratings@humphreys.cl Sitio Web: www.moodyschile.cl Tipo de Reseña: Informe Anual |
| Serie A | AA | |
| Serie B | AA | |
| Serie C | C | |
| Perspectivas | Estables | |

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 |
| Originador | Administradora de Mutuos Hipotecarios Hogar y Mutuos S.A. Hipotecaria Concretes S.A. Concretes Leasing S.A. |
| Administrador Primario | Administradora de Mutuos Hipotecarios Hogar y Mutuos S.A. Hipotecaria Concreces S.A. Concretes 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, Ahorro Acumulado (ahorro mensual + subsidio trimestral) para uso de opción de contrato de compraventa |

Datos Básicos Bono Securitizado

| Serie | Descripción | Valor Nominal inicial (UF) | Valor Nominal Título (UF) | Valor Par (UF) al 31/03/2006 | Tasa de Interés | Fecha Vencimiento |
|-------|-------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|
| A | Preferente | 400.000 | 5.000 | 280.603 | 6,25% | Diciembre - 2022 |
| B | Preferente | 69.000 | 1.000 | 48.582 | 6,25% | Diciembre - 2022 |
| C | Subordinada | 31.800 | 100 | 41.687 | 6,75% | Diciembre - 2022 |

Estadísticas de Operación

| Cifras en Miles de Pesos (Marzo 2006) | Marzo 2006 | Marzo 2005 |
|--|------------------|------------------|
| Intereses por Activo Securitizado | 153.325 | 175.753 |
| Intereses por Inversiones | 7.021 | 3.681 |
| Reajuste por Activo Securitizado | (18.187) | (40.094) |
| Total Ingresos | 143.021 | 140.746 |
| Remuneración Adm. de Activos | (10.442) | (11.510) |
| Remuneración por Representante Tenedores | (876) | (876) |
| Intereses por Títulos de Deuda | (102.821) | (116.246) |
| Reajuste por Títulos de Deuda | 21.219 | 41.863 |
| Otros Gastos | (20.818) | (22.352) |
| Total Gastos | (126.314) | (107.569) |
| Resultado neto por corrección monetaria | (2.291) | (4.252) |
| Resultado del Período | 14.416 | 28.925 |

¹ Moody's Investors Service, Inc. ("Moody's") owns a minority interest in Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada ("Humphreys") and does not control the management or ratings activity of Humphreys. Moody's is not responsible or liable in any way for any ratings issued by Humphreys. Unless otherwise specified, Moody's is not responsible for any research or other information provided by Humphreys.



| Otros datos estadísticos | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Cifras en Miles de Pesos (Marzo 2006) | Marzo 2006 | Marzo 2005 |
| Activo Securitizado (corto plazo) | 482.861 | 378.964 |
| Activo Securitizado (largo plazo) | 4.451.284 | 6.245.789 |
| TOTAL ACTIVOS | 6.895.930 | 7.747.976 |
| Obligaciones por Títulos de Deuda (C.P.) | 12.539 | 225.324 |
| Obligaciones por Títulos de Deuda (L.P.) | 6.631.873 | 7.266.499 |
| TOTAL PASIVOS | 6.895.930 | 7.747.976 |

Opinión

Fundamento de la Clasificación

La clasificación de riesgo se fundamenta en la suficiencia de los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado en relación con las obligaciones emanadas de la emisión de bonos serie preferente. Los activos corresponden a contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios. El sobrecolateral de la operación está dado por el exceso de *spread* generado por el diferencial de tasas entre los activos y pasivos del patrimonio separado.

A mayo de 2006, la cartera de activos – con una antigüedad promedio en torno a los 63 meses – ha presentado un buen comportamiento, dentro de los parámetros esperados, habiéndose prepago en torno al 11,49% de los activos y presentándose un nivel de *default* de 10,41% sobre el saldo original (por *default* se entiende contratos en cobranza judicial y/o mora superior a tres meses).

Dada la antigüedad de la cartera de activos, se espera que los niveles de *default* de los créditos no experimenten a futuro cambios significativos en relación con los exhibidos a la fecha. Por otra parte, el hecho que el valor nominal de los activos se aproxime al saldo insoluto del bono preferente, conlleva a una reducción importante del riesgo asociado al prepago de mutuos hipotecarios y de contratos de leasing.

Por su parte, la serie C, subordinada, se clasifica en categoría C.

El octavo patrimonio de **Santander Santiago S.A. Sociedad Securitizadora** continúa con una estructura de activos que le permite mantener una buena capacidad de pago de los bonos preferentes, ello considerando los gastos propios del patrimonio separado.

Perspectivas de la Clasificación

En general, el patrimonio separado ha tenido un comportamiento estable y dentro de los parámetros esperados. Asimismo, el administrador primario ha ejercido adecuadamente las funciones de las cuales es responsable. Bajo este contexto, las perspectivas de clasificación se califican como “**Estables**”.

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.

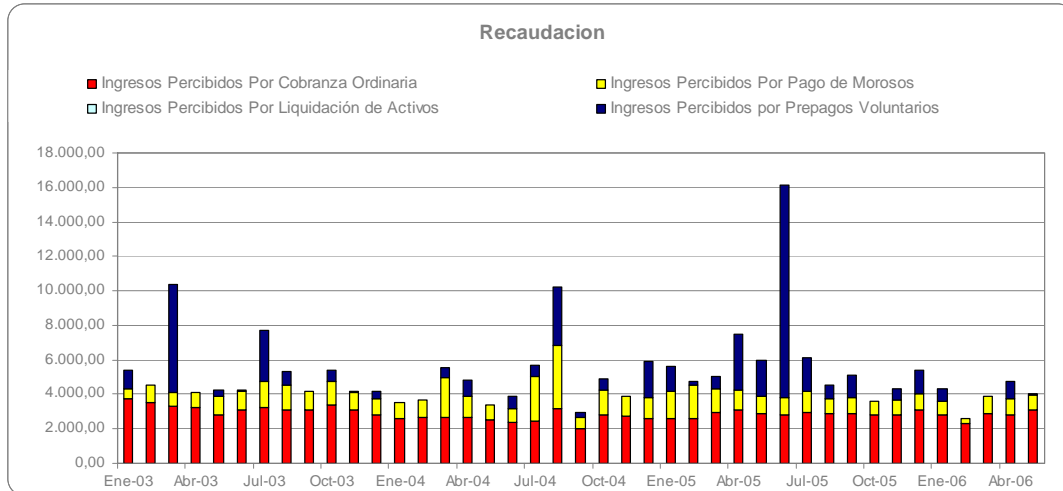
Categoría C

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 2005 y mayo de 2006, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación de UF 5.399, registrándose la menor recaudación en febrero de 2006 (UF 2.609) y la mayor en junio de 2005 (UF 16.150). El total de recaudaciones del mes incluye tanto las recaudaciones por pagos al día y morosos, los prepagos que se realizaron en dicho mes y los ingresos percibidos por liquidación de activos.

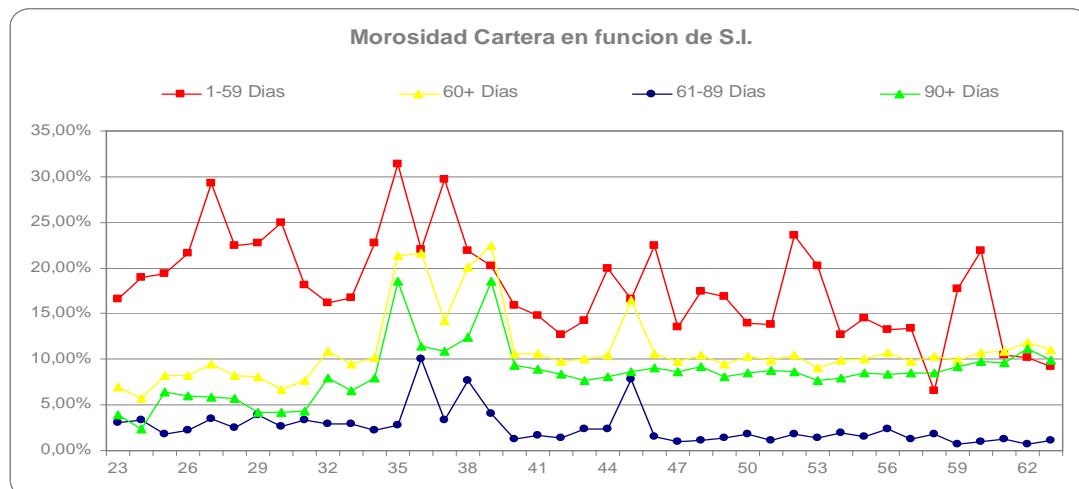


Hay que destacar la recaudación por concepto de prepagos voluntarios en junio de 2005, la cual llegó al 76% de la recaudación total del mismo mes, disminuyendo desde esa fecha.

Morosidad de la Cartera de Activos

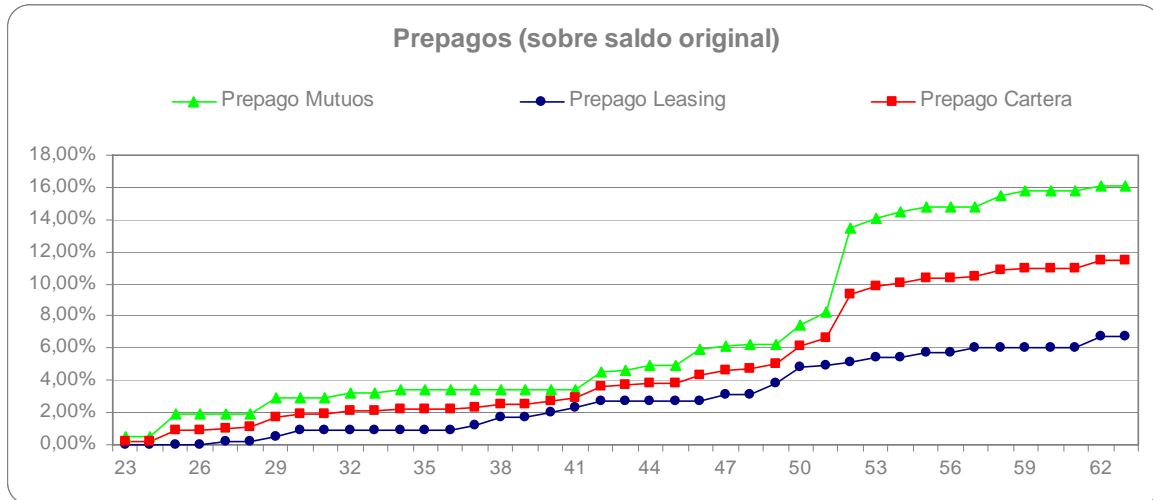
Una cuenta se convierte en "morosa" cuando no se han recibido pagos durante los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento de la cuota.

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 2006 es de 10,79%. Las morosidades promedio de tres o más cuotas se sitúa en 8,28% a mayo de 2006. Todo calculado sobre saldo insoluto.



Prepagos Voluntarios

Este patrimonio comienza a registrar prepagos parciales de activos a partir de enero de 2003, los que a enero de 2006 acumulan un monto equivalente a UF 48.983, los cuales representan un 11,49% de la cartera original. El prepago de mutuos representa un 16,13% de la cartera original de mutuos y el prepago de leasing representa un 6,71% de la cartera original de leasing.



El riesgo de los prepagos radica en la pérdida del sobrecolateral ofrecido, dado que en este caso el sobrecolateral corresponde a la diferencia de tasas entre los activos y los pasivos. No obstante, este riesgo puede ser atenuado mediante la adquisición de nuevos activos o mediante el prepago de los pasivos.

Otros Antecedentes de los Activos

Deuda Actual

La cartera presenta una relación entre la deuda actual y la tasación original de los bienes de créditos vigentes de 68% a mayo de 2006, disminuyendo levemente con respecto a mayo de 2005 en que la relación era de 71%.

Tasación Original

El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento ha descendido desde UF 690 hasta UF 671 desde mayo de 2005, a mayo de 2006.

Tasa de interés

La tasa de interés promedio ponderada a la cual están sujetos los créditos vigentes se ubica en 10,45% a mayo de 2006, aumentando con respecto a mayo de 2005 en que la tasa era de 10,39%.

Antigüedad promedio y Plazo remanente de la cartera

La antigüedad promedio de la cartera es de 63 meses, y el plazo remanente de vida de la cartera y del patrimonio separado es de 174 meses. Todo esto a mayo de 2006.



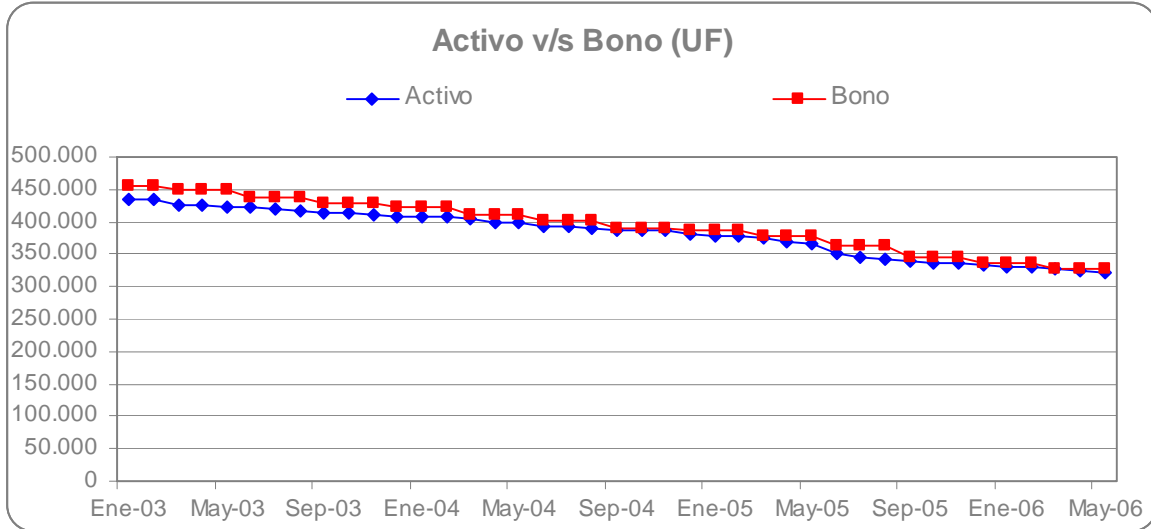
Prepago de Bonos

Hasta mayo de 2006, se rescataron un total de 24 láminas – 13 de la serie A y 11 de la serie B - en 10 fechas distintas. Esto deja 67 láminas vigentes de un total original de 80 a la serie A, y 58 láminas vigentes de un total original de 69 a la serie B. El monto total rescatado asciende a UF 79.048, representando un 16,85% del monto original de las series preferentes.

| Fecha | Serie | N° 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 | 4.456,00 | |
| | BH | 1 | 891,20 | |
| | | 2 | 5.347,21 | 5,68% |
| Mar-05 | AH | 1 | 4.363,23 | |
| | BH | 1 | 872,65 | |
| | | 2 | 5.235,87 | 6,79% |
| Jun-05 | AH | 2 | 8.638,32 | |
| | BH | 2 | 1.727,67 | |
| | | 4 | 10.365,99 | 8,99% |
| Sep-05 | AH | 3 | 12.817,67 | |
| | BH | 3 | 2.563,53 | |
| | | 6 | 15.381,20 | 12,28% |
| Dic-05 | AH | 1 | 12.402,00 | |
| | BH | 1 | 4.960,80 | |
| | | 2 | 17.362,81 | 15,97% |
| Mar-06 | AH | 1 | 4.084,93 | |
| | | 1 | 4.084,93 | 16,85% |
| TOTAL | | 24 | 79.047,58 | 16,85% |

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 2006.



"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 aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora