

SANTANDER SANTIAGO S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA

Octavo Patrimonio Separado

Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE) y Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

Hipotecaria Concreces, Hogar y Mutuos, Concreces Leasing

| | | |
|--------------------|----------|--------|
| | ORIGINAL | ACTUAL |
| SERIE A y B | AA | AA |
| SERIE C | C | C |
| CREDITWATCH | - | - |

Contactos: Matthias Casanello Tel: 757 0472; Marcelo Arias Tel: 757 0480

ANTECEDENTES GENERALES DE LA TRANSACCION

| | |
|--------------------------------------|---|
| Emisor | Santander Santiago Sociedad Securitizadora |
| Colateral | Mutuos hipotecarios endosables y contratos de leasing habitacional directos |
| Fecha de emisión | 28 de Febrero de 2002 |
| Originadores | Hipotecaria Concreces (35%), Hogar y Mutuos(19%), Concreces Leasing(46%) |
| Administradores primarios | Hipotecaria Concreces (35%), Hogar y Mutuos(19%), Concreces Leasing(46%) |
| Evaluación administradores primarios | Hipotecaria Concreces (Satisfactorio), Concreces Leasing (Satisfactorio) |
| Administrador maestro | Santander Santiago Sociedad Securitizadora |
| Evaluación administrador maestro | - |
| Custodio activos | Banco Santander Santiago |
| Representante de tenedores | Banco de Chile |
| Banco pagador | Banco Santander Santiago |
| Nemotécnico bonos | BSTDS-AH, BSTDS-BH, BSTDS-CH |
| Fecha inicio devengo bonos | 1 de Marzo de 2002 |
| Fecha primer cupón bonos | 20 de Septiembre de 2002 |
| Moneda | UF |

PERFIL DE LA CARTERA

| | MHE | | CLH | |
|---|----------|---------|----------|---------|
| | Original | Actual | Original | Actual |
| Nº Contratos | 379 | 357 | 320 | 301 |
| Valor par (UF) | 227.490 | 186.743 | 218.688 | 188.807 |
| Crédito otorgado promedio (UF) ¹ | 915 | 826 | 750 | 758 |
| Garantía promedio (UF) ¹ | 1.277 | 1.160 | 810 | 801 |
| Deuda / garantía (%) ¹ | 68,4 | 62,7 | 92,5 | 87,4 |
| Plazo residual promedio (meses) ¹ | 215 | 185 | 210 | 178 |
| Tasa de emisión anual promedio (%) ¹ | 9,4 | 9,4 | 12,0 | 11,4 |

¹ Ponderados por saldo insoluto

PARAMETROS DE EVALUACION

| | Original ¹ | | | | Observados | |
|--|-----------------------|-----------------|------|-----------------|------------|-----|
| | MHE | | CLH | | MHE | CLH |
| | AA | BB ² | AA | BB ² | | |
| Probabilidad de incumplimiento (%) | 14,0 | 3,8 | 18,3 | 5,1 | 0,0 | 0,0 |
| Pérdida valor vivienda (%) | 43,9 | 30,9 | 45,5 | 32,5 | - | - |
| Costos de liquidación (%) ³ | 13 | | 25 | | - | - |
| Tiempo de recuperación (meses) | 18 | | 15 | | - | - |

¹ Según categorías de riesgo ² Sólo para comparación

³ Respecto del saldo insoluto, no incluye intereses devengados

CARACTERISTICAS DE LOS BONOS

| | Original | | | Actual | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------------|
| | A | B | C | A | B | C |
| Saldo insoluto (UF) | 400.000 | 69.000 | 31.800 | 322.879 | 55.849 | 38.930 |
| Tasa emisión (%) | 6,25 | 6,25 | 6,75 | 6,25 | 6,25 | 6,75 |
| Plazo (años) | 20,75 | 20,75 | 20,75 | 17,75 | 17,75 | 17,75 |
| Pagos | Trimestrales | Trimestrales | Vencimiento serie senior | Trimestrales | Trimestrales | Vencimiento serie senior |
| Periodo gracia interes (años) | 0,00 | 0,00 | 20,50 | 0,00 | 0,00 | 17,50 |
| Periodo gracia amortización (años) | 0,00 | 0,00 | 20,50 | 0,00 | 0,00 | 17,50 |
| Nº de títulos | 80 | 69 | 318 | 74 | 64 | 318 |
| Corte (UF) | 5.000 | 1.000 | 100 | 4.363 | 873 | 122 |
| Rescate anticipado | Contemplan | | | Registran | | No registra |

PRINCIPALES INDICADORES

| | dic-03 | dic-04 | mar-05 |
|--|--------|--------|--------|
| Morosidad dinámica (% respecto al nº de operaciones vigentes) | | | |
| 1 cuota morosa | 12,5 | 10,9 | 12,2 |
| 2 cuotas morosas | 4,1 | 7,1 | 4,7 |
| 3 cuotas morosas | 1,9 | 1,5 | 0,9 |
| 4 o más cuotas morosas | 5,7 | 7,4 | 6,8 |
| Total morosos | 24,3 | 26,9 | 24,6 |
| Incumplimiento potencial (% respecto al nº de activos original de la cartera) | | | |
| Mora mayor a 180 días | 3,1 | 5,3 | 6,4 |
| Incumplimientos reales | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Total incumplimiento potencial | 3,1 | 5,3 | 6,4 |
| Prepagos (% respecto al valor par inicial de la cartera) | | | |
| Prepagos totales acumulados | 4,3 | 7,2 | 7,8 |

RESUMEN EJECUTIVO

- **Morosidad de mutuos se impacta al alza por créditos de Hogar y Mutuos y el desempeño de la cartera de leasing se evalúa menos favorable que otras carteras del mismo originador.**

La cartera de mutuos está compuesta en un 35% por créditos de Hogar y Mutuos y en un 65% por contratos de Hipotecaria Concreces. En los 3 primeros meses de 2005 se ha visto reversada la tendencia al alza en la morosidad total registrada en los dos últimos meses de 2004, alcanzando a marzo de 2005 un 24%.

Al segmentar por originador, se observa que las operaciones de Hogar y Mutuos presentan una morosidad total del 40% de los contratos, medida sobre el número de operaciones vigentes de Hogar y Mutuos, cifra superior a lo observado en otras carteras de perfil similar. En tanto, la morosidad total de los mutuos de Hipotecaria Concreces no difiere de lo observado en carteras comparables, alcanzando a marzo de 2005 un 16%.

Los deudores de mutuos con 120 o más días de atraso se han estabilizado en niveles del 4%, medidos sobre el número inicial de contratos de la cartera y corresponden principalmente a operaciones de Hogar y Mutuos.

Por su parte, la cartera de leasing presenta niveles de morosidad algo superiores a lo evidenciado por otras securitizaciones del mismo originador. En efecto, a marzo de 2005 la mora total como porcentaje de las operaciones activas llegaba al 29,2%. En tanto, los casos con 120 o más días de atraso han aumentado paulatinamente durante los últimos 15 meses, llegando al 9,4% a igual fecha.

El incumplimiento potencial de la cartera está compuesto únicamente por operaciones con 180 o más días de mora, dado que aún no se registran liquidaciones de contratos.

Al diferenciar por tipo de activos, la cartera de mutuos presenta un incumplimiento potencial relativamente acotado en niveles del 4%. En tanto, en los contratos de leasing el estimador presenta un alza de 3,5 puntos durante el último año, llegando al 9,4%.

A marzo de 2005, había 15 mutuos y 17 contratos de leasing en cobranza judicial, con un promedio de 14 y 17 meses de atraso, respectivamente.

- **Nivel de prepago dentro de lo estimado inicialmente**

El prepago acumulado para mutuos y leasing representaba el 7,8% del valor par inicial global de cartera a marzo de 2005. Al separar por tipo de operación, los deudores de mutuos han prepago en mayor proporción, llegando al 8,9% del saldo insoluto inicial de mutuos, nivel que no dista de lo mostrado por carteras de iguales originadores en otros patrimonios separados. En tanto las operaciones de leasing acumulan un prepago del 6,7% de su valor par inicial, nivel que ajustado por madurez es superior a lo observado en otras carteras de leasing securitizadas, pero está dentro del nivel estimado.

Las curvas de prepago de ambas carteras no han registrado cambios de tendencia significativos. Con todo, dados los cambios estructurales a nivel de industria, asociados a un período de bajas tasas de interés, eliminación del impuesto de timbre y estampillas y mayor competencia en el sector bancario, la evolución del prepago está siendo revisada permanentemente, con ajustes en las proyecciones que reflejen lo observado en el último tiempo.

- **Las recaudaciones de prepagos voluntarios se han destinado al pago extraordinario de bonos preferentes**

La amortización extraordinaria de deuda senior llegaba al corte de cupón de marzo de 2005 a UF 31.853, que implica el sorteo de 6 y 5 láminas de las series A y B, respectivamente.

SANTANDER SANTIAGO S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA

Octavo Patrimonio Separado

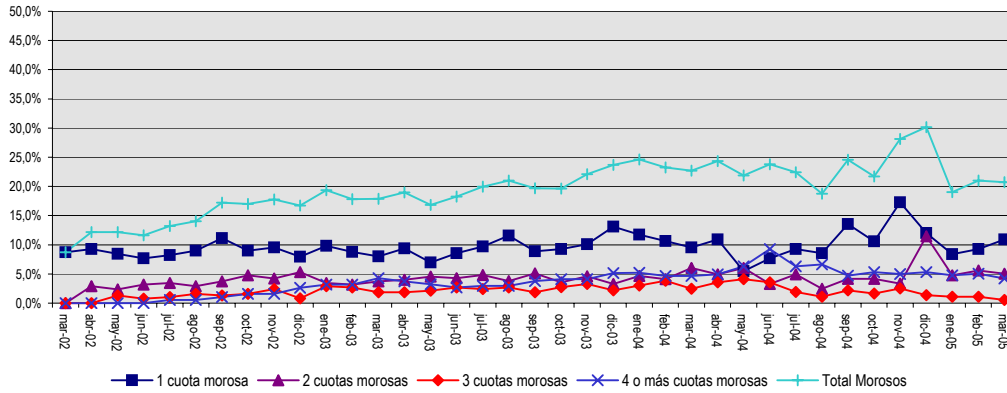
Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE) y Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

Hipotecaria Concreces, Hogar y Mutuos, Concreces Leasing

| | ORIGINAL | ACTUAL |
|--------------------|----------|--------|
| SERIE A y B | AA | AA |
| SERIE C | C | C |
| CREDITWATCH | - | - |

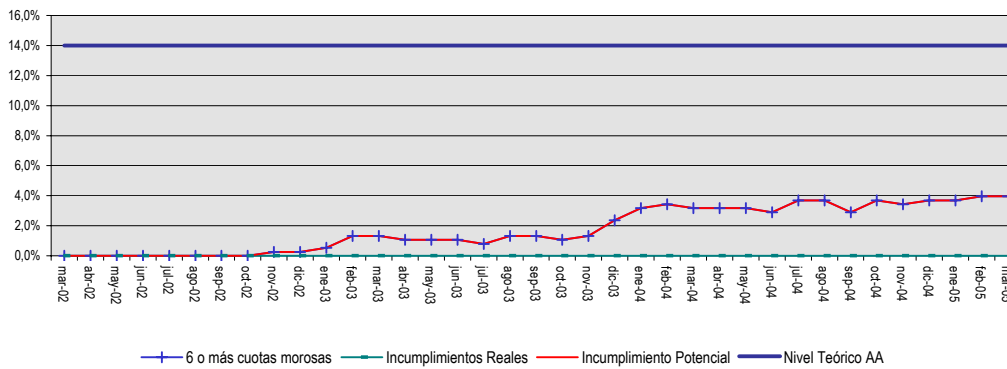
Contactos: Matthias Casanello Tel: 757 0472; Marcelo Arias Tel: 757 0480

Morosidad de MHE se impacta al alza por desempeño de operaciones de Hogar y Mutuos



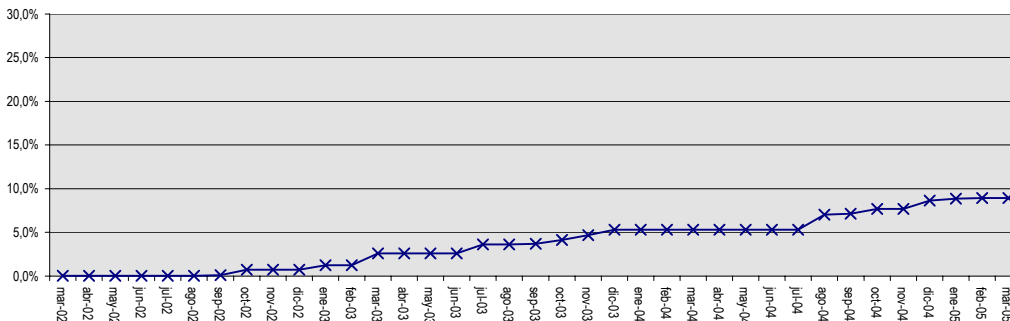
La morosidad se calcula con corte a fin de mes y sobre la base del número de operaciones vigentes

Incumplimiento en operaciones de mutuos acotado, pero superior a carteras bancarias



El incumplimiento potencial es definido como la suma en cada momento de los incumplimientos reales acumulados y los contratos en cartera con mora de 180 días o más sobre el número inicial de operaciones

Prepago dentro de lo estimado para la cartera de mutuos



El prepago se calcula en monto y como porcentaje del valor par inicial de cartera

SANTANDER SANTIAGO S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA

Octavo Patrimonio Separado

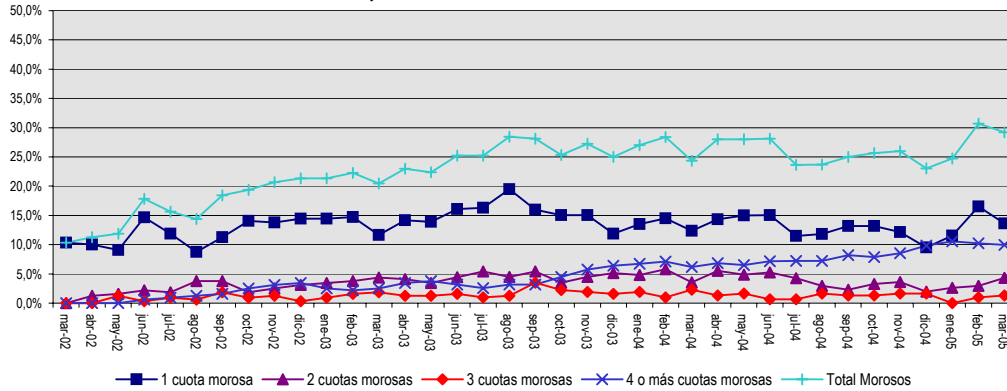
Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE) y Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

Hipotecaria Concreces, Hogar y Mutuos, Concreces Leasing

| | ORIGINAL | ACTUAL |
|--------------------|----------|--------|
| SERIE A y B | AA | AA |
| SERIE C | C | C |
| CREDITWATCH | - | - |

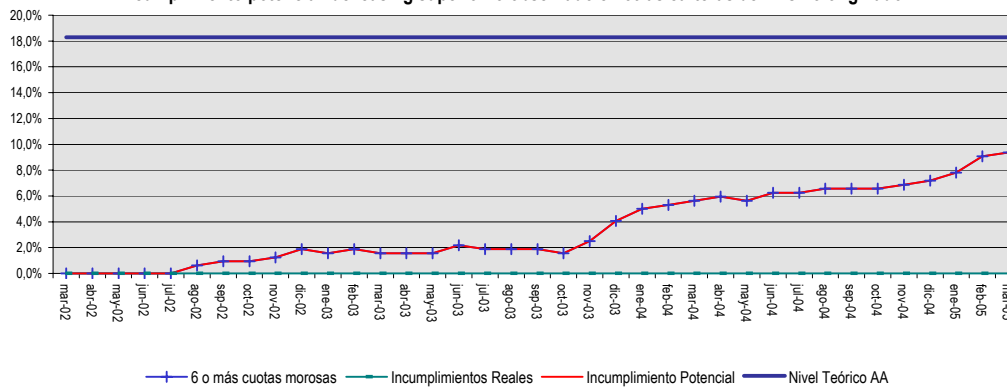
Contactos: Matthias Casanello Tel: 757 0472; Marcelo Arias Tel: 757 0480

Morosidad total dela cartera de leasing estable, pero con un aumento paulatino de la mora de 4 o más aportes durante los últimos 15 meses



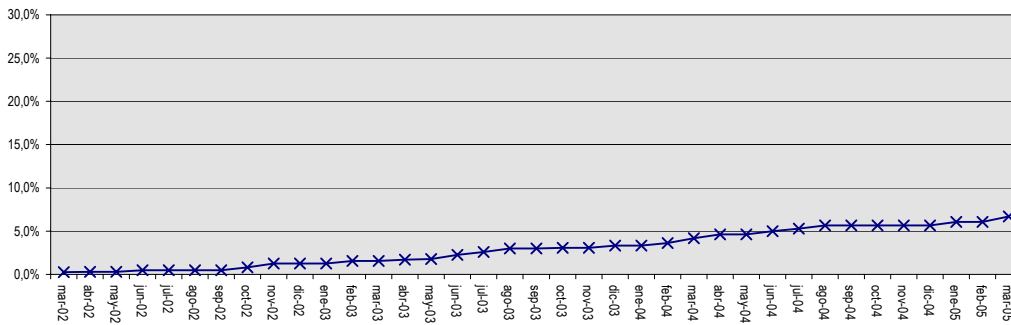
La morosidad se calcula con corte a fin de mes y sobre la base del número de operaciones vigentes

Incumplimiento potencial de leasing superior lo observado en otras carteras del mismo originador



El incumplimiento potencial es definido como la suma en cada momento de los incumplimientos reales acumulados y los contratos en cartera con mora de 180 días o más sobre el número inicial de operaciones

Crecimiento gradual de prepago, pero se ubica en el rango mayor para operaciones de leasing



El prepago se calcula en monto y como porcentaje del valor par inicial de cartera