

**BANDESARROLLO SOCIEDAD DE
LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Maldonado G.', written over a horizontal line.

Jorge Maldonado G.

KPMG SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Activos	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	1.174.383	1.273.787
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	19.507.046	22.407.864
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	254.946	257.169
Impuestos corrientes	8(a)	43.648	43.648
Impuestos diferidos	8(b)	2.952.385	2.606.457
Otros activos	9	6.626.747	7.284.576
Total activos		<u>30.559.155</u>	<u>33.873.501</u>
Pasivos			
Depósitos y otras obligaciones a la vista	10	690.470	433.680
Obligaciones con bancos	11	12.562.131	15.684.315
Otras obligaciones financieras	12	5.354.313	6.453.780
Impuestos corrientes	8(a)	8.415	8.415
Impuestos diferidos	8(b)	320.211	362.480
Provisiones	13	341.528	318.928
Otros pasivos	14	317.601	343.057
Total pasivos		<u>19.594.669</u>	<u>23.604.655</u>
Patrimonio:			
Capital	16(d.i)	3.998.916	3.998.916
Reservas	16(d.ii)	456.912	456.912
Cuentas de valoración	16(d.iii)	36.110	22.217
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	16(d.iv)	5.976.874	5.356.629
Utilidad del ejercicio	16(d.iv)	708.105	620.245
Menos: provisión para dividendos mínimos	16(d.iv)	(212.431)	(186.073)
Total patrimonio		<u>10.964.486</u>	<u>10.268.846</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>30.559.155</u>	<u>33.873.501</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Resultados Integrales
por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Estado de resultados	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	17	1.632.402	1.826.252
Gastos por intereses y reajustes	17	(980.204)	(1.207.611)
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>652.198</u>	<u>618.641</u>
Ingresos por comisiones	18(a)	136.756	148.490
Gastos por comisiones	18(b)	(5.967)	(6.539)
Ingresos netos por comisiones		<u>130.789</u>	<u>141.951</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	19	1.554.393	1.580.992
Otros ingresos operacionales	20(a)	443.795	401.392
Total ingresos operacionales		<u>2.781.175</u>	<u>2.742.976</u>
Provisiones por activos riesgosos	21	(14.020)	(35.472)
Ingreso operacional neto		<u>2.767.155</u>	<u>2.707.504</u>
Gastos de administración	23	(490.623)	(405.698)
Otros gastos operacionales	20(b)	(1.956.625)	(941.455)
Total gastos operacionales		<u>(2.447.248)</u>	<u>(1.347.153)</u>
Resultado operacional		319.907	1.360.351
Resultado antes de impuesto a la renta		319.907	1.360.351
Impuesto a la renta	8(c)	388.198	(740.106)
Utilidad del ejercicio		<u>708.105</u>	<u>620.245</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad del ejercicio		708.105	620.245
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>13.893</u>	<u>26.558</u>
Total otros resultados integrales		<u>13.893</u>	<u>26.558</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>721.998</u>	<u>646.803</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2020		3.998.916	456.912	22.217	5.790.801	10.268.846
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	13.893	-	13.893
Reversa de dividendos mínimos		-	-	-	186.073	186.073
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	708.105	708.105
Total de resultados integrales del ejercicio		-	-	13.893	894.178	908.071
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(212.431)	(212.431)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		3.998.916	456.912	36.110	6.472.548	10.964.486
	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2019		3.998.916	456.912	(4.341)	4.997.197	9.448.684
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	26.558	-	26.558
Reversa de dividendos mínimos		-	-	-	359.432	359.432
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	620.245	620.245
Total de resultados integrales del ejercicio		-	-	26.558	979.677	1.006.235
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(186.073)	(186.073)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		3.998.916	456.912	22.217	5.790.801	10.268.846

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad del ejercicio		708.105	620.245
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Impuestos diferidos	8(c)	(388.198)	740.106
Provisión sobre activos		78.859	110.679
Resultado por carteras cedidas y mantenidas en estado de situación		(76.984)	(63.851)
Reajustes e intereses devengados créditos bancarios		655.445	1.172.885
Reajustes e intereses devengados bonos subordinados		219.024	(594.153)
Otros		-	-
Disminución/(aumento) de activos que afectan al flujo de efectivo:			
Inversiones disponibles para la venta		23.122	26.162
Contratos de leasing		1.703.524	1.441.400
Deudores varios		197.216	45.514
Otros activos		504.441	282.963
Aumento/(disminución) de pasivos que afectan al flujo de efectivo:			
Documentos y cuentas por pagar		(21.951)	973
Acreedores varios		224.697	264.672
Retenciones y otras cuentas por pagar		(34.049)	(76.033)
Flujo neto originado por actividades de la operación		3.793.251	3.971.562
Flujo originado por actividades de inversión:			
Pago cupón de bonos securitizados subordinados		144.483	716.976
Flujo neto originado por actividades de inversión		144.483	716.976
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios		-	-
Pago de préstamos bancarios		(4.037.138)	(4.017.994)
Pago de dividendos		-	-
Flujo neto usado en actividades de financiamiento		(4.037.138)	(4.017.994)
Flujo neto de efectivo		(99.404)	670.544
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		1.273.787	603.243
Efectivo y equivalentes al efectivo		1.174.383	1.273.787

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

ÍNDICE

(1)	Información general	8
(2)	Principales criterios contables utilizados	8
(3)	Cambios contables	24
(4)	Hechos relevantes	24
(5)	Efectivo y depósitos en bancos	27
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes	28
(7)	Instrumentos de inversión	30
(8)	Impuestos	30
(9)	Otros activos	32
(10)	Depósitos y otras obligaciones	33
(11)	Obligaciones con bancos	34
(12)	Otras obligaciones financieras	34
(13)	Provisiones	35
(14)	Otros pasivos	36
(15)	Contingencias, compromisos y responsabilidades	36
(16)	Patrimonio	37
(17)	Intereses y reajustes	39
(18)	Comisiones	40
(19)	Resultado de operaciones financieras	40
(20)	Otros ingresos y gastos operacionales	41
(21)	Provisiones por riesgo de crédito	42
(22)	Remuneraciones y gastos de personal	43
(23)	Gastos de administración	43
(24)	Operaciones con partes relacionadas	43
(25)	Valor razonable	46
(26)	Administración del riesgo	49
(27)	Securitización de activos	55
(28)	Hechos posteriores	55

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(1) Información general

Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. (la Sociedad), es la actual razón social de Bandesarrollo Administraciones S.A. que, con fecha 8 de mayo de 2000, se fusionó por absorción con la antigua Sociedad Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., la que se disolvió de conformidad a lo dispuesto en el N°2 del Artículo N°103 de la Ley N°18.046, por reunirse en un solo propietario el total de las acciones emitidas. La fusión por absorción fue autorizada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras con fecha 25 de abril de 2000.

La Sociedad tiene por objeto principal efectuar operaciones de leasing financiero mediante contratos de arriendo de viviendas con promesa de compra.

La Sociedad, como filial de Scotiabank Chile, se encuentra sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Los accionistas y su participación en la sociedad al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Participación %
Scotiabank Chile S.A.	99,91
Nova Scotia Inversiones Ltda.	0,09

(2) Principales criterios contables utilizados

(a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden la situación financiera, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, han sido preparados de acuerdo con las normas e instrucciones dispuestas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), anteriormente Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) y, para todas aquellas materias no tratadas por ella y en la medida en que no se contrapongan con sus instrucciones, con las normas técnicas emitidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G. coincidentes con los estándares internacionales de contabilidad e información financiera acordados por el International Accounting Standards Board (IASB). En caso de existir discrepancias entre esos principios contables de general aceptación y los criterios contables emitidos por la CMF primarán estos últimos.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 22 de febrero de 2021.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(b) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de lo siguiente:

- Los instrumentos financieros para negociación son valorizados al valor razonable con cambios en resultados.
- Los activos financieros disponibles para la venta son valorizados al valor razonable con cambios en el patrimonio.

(c) Moneda funcional

La Sociedad ha definido el Peso chileno como su moneda funcional, debido a que constituye la moneda principal en la que se basan sus operaciones. Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

(d) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento

Inicialmente, la Sociedad reconoce créditos y cuentas por cobrar a clientes, depósitos e instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originaron. Las compras y ventas de activos financieros realizadas regularmente son reconocidas a la fecha de negociación en la que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Todos los otros activos y pasivos (incluidos activos y pasivos designados a valor razonable con cambio en resultados) son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que la Sociedad se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

(ii) Clasificación

Las políticas contables asociadas a cada clasificación se tratan en los puntos (h) e (i).

(iii) Compensación

Los activos o pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre la base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(iii) Compensación, continuación

Los ingresos y gastos son presentados netos sólo cuando lo permiten las normas de contabilidad, o en el caso de las ganancias y pérdidas que surjan de un grupo de transacciones similares como la actividad de negociación de la Sociedad.

(iv) Baja

La Sociedad da de baja en su estado de situación un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce como resultados.

La Sociedad elimina de su estado de situación financiera un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales hayan sido pagadas, canceladas o expiradas.

(v) Medición al costo amortizado

Por costo amortizado se entiende el costo de adquisición de un activo o de un pasivo financiero corregido en más o en menos, según sea el caso, por los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada (calculada con el método de la tasa de interés efectiva) de cualquier diferencia entre el monto inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

Valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, la Sociedad estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, la Sociedad determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones.

La técnica de valoración escogida hace uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por la Sociedad, incorpora todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio, y debe ser coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad y riesgos inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, la Sociedad revisa la técnica de valoración y comprueba su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo, es el precio de la transacción (es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida) a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorado inicialmente al precio de la transacción.

(vii) Identificación y medición de deterioro

La Sociedad evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva que los activos financieros valorizados al valor razonable con cambios en resultados están deteriorados. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye impagos o moras de parte del prestatario, indicaciones de que un prestatario o emisor entre en bancarrota, la desaparición de un mercado activo para un instrumento, u otros datos observables relacionados con un grupo de activos tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos en la Sociedad, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos en los activos de la Sociedad. Además, un descenso significativo o prolongado en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio por debajo de su costo también es una evidencia objetiva de deterioro del valor.

Las pérdidas por deterioro en activos reconocidos a costo amortizado, es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en resultados y reflejadas en la cuenta provisión de colocaciones contra créditos y cuentas por cobrar a clientes.

La Sociedad utiliza modelos o métodos basados en el análisis grupal de los deudores para constituir las provisiones de colocaciones. La evaluación grupal es utilizada para analizar un alto número de operaciones cuyos montos individuales son bajos. La Sociedad, utiliza un modelo que determina la provisión basada en el concepto de pérdida esperada de un crédito.

Las pérdidas por deterioro en inversiones disponibles para la venta son reconocidas transfiriendo a resultados las pérdidas acumuladas que hayan sido reconocidas directamente en el patrimonio neto. Las pérdidas acumuladas que hayan sido eliminadas del patrimonio neto y reconocidas en el resultado del período, es la diferencia entre el costo de adquisición, neto de cualquier reembolso del principal o amortización del mismo, y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro previamente reconocida en el resultado del período. Los cambios en las provisiones por deterioro atribuibles a valor temporal se ven reflejados como un componente del ingreso por intereses.

Si en un período posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda deteriorado disponible para la venta aumenta y este aumento puede ser relacionado de forma objetiva con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro del valor es reconocida en el resultado del período, esta es reversada y el monto de la reversión es reconocido en resultados. Sin embargo, cualquier recuperación posterior en el valor razonable de un instrumento de patrimonio clasificado como disponible para la venta, será reconocida directamente en el resultado del período.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para efectos de los estados de flujo de efectivo, se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo, el efectivo, los depósitos en Bancos y aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que se pueden convertir rápidamente en montos de efectivo conocidos, con plazo de vencimiento igual o menor a tres meses desde su fecha de adquisición.

(f) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

Este rubro se compone principalmente de activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están cotizados en un mercado activo y que la Sociedad no tiene la intención de vender inmediatamente o en el corto plazo. Se consideran crédito y cuentas por cobrar a clientes los saldos por operaciones de leasing financiero y cuentas por cobrar originadas por operaciones propias del giro de la Sociedad.

En general, las operaciones clasificadas en este rubro se reconocen inicialmente a su valor razonable, incluyendo los costos de transacción asociados, y posteriormente son valoradas a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Los resultados de estas provisiones se informan en el rubro "Provisiones por activos riesgosos" en los estados de resultados integrales.

Los créditos deteriorados son castigados cuando se consideran incobrables o cuando transcurre un tiempo prudencial sin que se obtenga su recuperación. Para estos efectos, se castiga el saldo del crédito registrado en el activo con cargo a las provisiones por riesgo de crédito constituidas. Las recuperaciones posteriores de créditos castigados se acreditan al rubro provisiones por riesgo de crédito del estado de resultados.

(g) Provisiones por riesgo de crédito

La Sociedad ha constituido las provisiones necesarias para cubrir los riesgos de pérdida de los activos, el modelo de cálculo de provisiones se basa en tasas de traspaso, en donde se obtiene un promedio de los movimientos de deuda entre períodos (tasa de traspaso = 6.4%). Esta tasa es utilizada como la pérdida esperada de la deuda descontando el valor ajustado de la garantía asociada al bien.

Al 31 de diciembre de 2020 se obtuvo una provisión por MM\$153 con un índice de riesgo de 0,86%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$82 con un índice de riesgo de 0,46%. El método asignado para cálculo de provisiones es el interno, ya que muestra un mayor volumen de provisión.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(h) Instrumentos para negociación

Los Instrumentos para negociación corresponden a activos o pasivos adquiridos o emitidos con la intención de venderlos o recomprarlos en el corto plazo y generar ganancias por la fluctuación de precios en el corto plazo o a través de márgenes en su intermediación, o a valores que están incluidos en un portafolio en el que existe un patrón de toma de utilidades de corto plazo.

Los instrumentos para negociación se encuentran valorados a su valor razonable de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre del estado de situación. Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados por las actividades de negociación, se incluyen en el rubro "Utilidad neta de operaciones financieras" de los estados de resultados integrales.

(i) Instrumentos de inversión

Los instrumentos de inversión de la Sociedad, son valorizados inicialmente al valor razonable más, en el caso de los instrumentos de inversión que no se encuentran al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directa incrementales, y posteriormente contabilizados dependiendo de su clasificación, mantenidos hasta su vencimiento, valor razonable con cambios en resultados o disponible para la venta.

(i) Mantenido hasta el vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados, cuyos cobros son de cuenta fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y además la entidad tiene tanto la intención efectiva como la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento y que no son designados como al valor razonable con cambios en resultados o como disponibles para la venta.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son llevadas al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Cualquier venta o reclasificación de un monto más que insignificante de inversiones mantenidas hasta el vencimiento no cercanas a sus vencimientos, resultaría en la reclasificación de todas las inversiones mantenidas hasta el vencimiento como disponibles para la venta y además resultaría en impedir que la Sociedad pueda utilizar la clasificación de instrumentos de inversión como mantenidos hasta el vencimiento durante ese y los próximos 2 años financieros.

No obstante, ventas o reclasificaciones en las siguientes circunstancias, no resultaría en contabilizar una reclasificación según antes descritas:

- Ventas o reclasificaciones cuya fecha están muy cerca a la fecha de vencimiento del instrumento, que cualquier cambio en tasas de mercado no tuviera un efecto significativo en el valor razonable del respectivo instrumento financiero.
- Ventas o reclasificaciones ocurridas luego que la Sociedad haya cobrado sustancialmente el capital original de la inversión.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión, continuación

(i) Mantenido hasta el vencimiento, continuación

- Ventas o reclasificaciones atribuibles a eventos no recurrentes que están fuera del control de la Sociedad y cuyos efectos no pudieron ser medidos de forma fiable.

(ii) Valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad designa algunos de los instrumentos de inversión a valor razonable con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados.

(iii) Disponible para la venta

Las inversiones disponibles para la venta son inversiones (no consideradas como instrumento derivado) que son designadas como disponibles para la venta o no son clasificadas en otra categoría de activos financieros. Las inversiones de renta variable no cotizadas, cuyo valor razonable no puede ser medido con fiabilidad son llevadas al costo. Todas las otras inversiones disponibles para la venta son registradas a valor razonable.

El ingreso por intereses en inversiones de renta fija es reconocido en resultados usando el método de interés efectivo. El ingreso por dividendos en inversiones de renta variable es reconocido en resultados cuando la Sociedad tiene derechos sobre el dividendo. Las utilidades y pérdidas por efecto cambiario de inversiones de renta fija disponibles para la venta son reconocidas en resultados.

Otros cambios en el valor razonable son reconocidos directamente en patrimonio hasta que la inversión sea vendida o se deteriore, en cuyo caso las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio son reconocidas en resultados.

(j) Activo fijo

(i) Reconocimiento y medición

Los equipos y muebles del activo fijo se presentan, netos de depreciaciones acumuladas, valorizados a su costo de adquisición.

El costo de adquisición incluye gastos atribuidos directamente a la adquisición del activo y cualquier otro costo directamente atribuible al proceso operativo, que permita que el activo esté apto para operar, así como los costos de desmantelar, remover y restaurar el lugar donde serán ubicados.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(j) Activo fijo, continuación

(ii) Costos posteriores

El costo de reemplazar parte de una partida de mobiliarios y equipos es reconocido a su valor libro, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte reemplazada fluyan a la Sociedad y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada es excluido de los activos. Los costos del mantenimiento diario de mobiliarios y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados basados en el método de depreciación lineal, sobre las vidas útiles estimadas de cada una de las partes que componen los mobiliarios y equipos, debido a que estas reflejan con mayor exactitud el consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. El terreno no se deprecia.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la vida útil de los bienes de los activos fijos es la siguiente:

Descripción	Vida útil estimada
Equipos	3 - 10 años
Muebles	2 - 10 años

(k) Otros activos

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

(i) Viviendas adquiridas

Corresponde a viviendas disponibles para la venta adquiridas a sociedades securitizadoras y que corresponden al activo subyacente de contratos previamente cedidos por la Sociedad, a los que se puso término anticipado por incumplimiento del arrendatario promitente comprador. Se valorizan al menor valor entre su costo de adquisición y su valor de venta estimado.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(k) Otros activos, continuación

(ii) Bonos securitizados subordinados

La Sociedad ha adquirido bonos securitizados subordinados emitidos por patrimonios separados, cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados y cedidos por Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., estos bonos se registran a su costo amortizado. Este se mide utilizando un modelo de descuento de los flujos de caja netos que considera flujos contractuales netos de tasas de prepago, tasas de incumplimiento esperadas, pago de deuda senior y gastos asociados al negocio de la securitización. Adicionalmente se considera información interna del comportamiento de la cartera y sus viviendas.

(l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar en relación a la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, además de cualquier ajuste a la cantidad por pagar del gasto por impuesto a la renta relacionado con años anteriores.

La Sociedad, reconoce cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos, por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables de los activos o pasivos y sus valores tributarios (diferencias temporales). La medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que se encuentre vigente o sustancialmente vigente a la fecha del estado de situación financiera, tasa que se debe aplicar en relación con el año en que se estima que tales diferencias temporales se reversen.

El impuesto diferido es reconocido en resultados, excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el mismo.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(m) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones e hipótesis que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre los rubros más significativos de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables y que tienen efectos más importantes sobre los montos reconocidos en los estados financieros, es incluida en las siguientes notas:

Nota 6 : Créditos y cuentas por cobrar a clientes.

Nota 8 : Impuestos corrientes y diferidos.

Nota 13 : Provisiones.

Nota 21 : Provisiones por riesgo de crédito.

(n) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados sobre base devengada, usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los reajustes corresponden principalmente a la indexación por la variación de la Unidad de Fomento (UF), cuyo valor es de \$29.070,33 y \$28.309,94 al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

La Sociedad suspende sobre base devengada el reconocimiento de ingresos por intereses y reajustes de las colocaciones deterioradas con alto riesgo de irrecuperabilidad.

(o) Ingresos y gastos por comisiones

Las comisiones financieras directamente asociadas a la generación de ciertos activos y pasivos financieros, forman parte de la valorización inicial de los mismos mediante su consideración en la determinación de la tasa de interés efectiva.

Los ingresos y gastos por comisiones son reconocidos sobre base devengada.

Los ingresos percibidos anticipadamente y gastos pagados por adelantado, relacionados con comisiones por servicios a prestar o recibir en un período futuro, son traspasados a resultados linealmente durante el tiempo que contractualmente cubre el pago y el cobro. Los ingresos y gastos por comisiones que se generen por la prestación de un servicio determinado se reconocen en resultados a medida que se presten los servicios.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(p) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el estado de situación cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

- Es una obligación actual como resultado de hechos pasados.
- A la fecha de los estados financieros es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación.
- La cuantía de estos recursos puedan medirse de manera fiable.

(q) Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Sociedad, es revisado en cada fecha de presentación para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto a recuperar del activo.

El monto recuperable de un activo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores son evaluadas en cada fecha de presentación en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se reversa si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable. Una pérdida por deterioro es revertida solo en la medida que el valor en libro del activo no exceda el monto en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiera sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

(r) Distribución de dividendo

El Artículo N°79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva, por la unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(s) Transacciones con partes relacionadas

La Sociedad revela en notas a los estados financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas, informando separadamente las transacciones con empresas o personas con influencia significativa o que tengan participación en la Sociedad, el personal clave de la Administración y otras partes relacionadas con la Sociedad. Transacciones con partes relacionadas es toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cobre o no un precio.

Las transacciones con partes relacionadas durante el período 2020 y 2019, están de acuerdo a los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, todos los saldos vigentes con estas partes relacionadas, son valorizados en condiciones de independencia mutua y deben ser liquidados en efectivo dentro del período establecido. Ninguno de los saldos está garantizado y corresponden exclusivamente a operaciones del giro, sometidas a los procesos de negocio de la Sociedad.

(t) Servicios de administración de cartera

La Sociedad presta servicios de administración de cartera a Securitizadora Bice S.A., y a Santander S.A. Sociedad Securitizadora, registrando los ingresos por este concepto sobre base devengada en el rubro "Otros ingresos operacionales, en el estado de resultados integrales.

(u) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha efectuado otras reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que le corresponda en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Contratos onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a las NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada.
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2</i> (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Sociedad.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(i) Pronunciamientos contables vigentes

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en marzo de 2018 la modificación del Marco Conceptual para la Información Financiera (revisado). El Marco Conceptual sirve principalmente como una herramienta para que el Consejo desarrolle estándares y ayude al Comité de Interpretaciones de las NIIF a interpretarlos. No anula los requisitos de las NIIF individuales.

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros.

Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de "capacidad práctica" de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

- Nuevo enfoque de "conjunto de derechos" a los activos: Un objeto físico puede ser "dividido y subdividido" desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí. El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.
- Nuevo enfoque de "capacidad práctica" para reconocer pasivos: Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad. Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento de este. El desafío será determinar en qué acciones y/o costos futuros una empresa no tiene "capacidad práctica" de evitar.
- Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas: Una entidad dará de baja un activo cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas. El desafío será determinar qué hacer si la entidad retiene algunos derechos después de la transferencia.

La administración de la Sociedad en conformidad con lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero, no aplicará esta norma de forma anticipada, sino que será adoptada en los estados financieros una vez que la CMF autorice su aplicación.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(i) Pronunciamientos contables vigentes, continuación

Definición de Material o Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad revisó su definición de material o importancia relativa. Ahora está alineada a través de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que "La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad específica que informa".

El Consejo ha promovido la inclusión del concepto de "ensombrecimiento" en la definición, junto con las referencias existentes a "omitir" y "expresar inadecuadamente". Además, el Consejo aumentó el umbral de "podría influir" a "podría razonablemente esperarse que influya". El Consejo también eliminó la definición de omisiones o errores de importancia de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

La administración de la Sociedad en conformidad con lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero, no aplicará esta norma de forma anticipada, sino que será adoptada en los estados financieros una vez que la CMF autorice su aplicación.

(ii) Pronunciamientos Contables vigentes a partir del 01 de junio de 2020

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 Arrendamientos que permite a los arrendatarios no evaluar si las reducciones de alquiler, que son consecuencia directa de los efectos del COVID-19 y que cumplen con una serie de condiciones, son modificaciones del arrendamiento.

Las modificaciones incluyen una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19. El arrendatario que aplica la solución práctica no le es requerido evaluar si las reducciones de alquiler son modificaciones del contrato de arrendamiento, y contabilizarlos junto con las demás consideraciones establecidas en la guía. La contabilización resultante dependerá de los detalles de la reducción del alquiler. Por ejemplo, si la reducción es en forma de una reducción única en el alquiler, entonces será contabilizado como un pago de arrendamiento variable y se reconocerá en el estado de resultados.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(ii) Pronunciamientos Contables vigentes a partir del 01 de junio de 2020, continuación

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16), continuación

La solución práctica puede ser adoptada solo para concesiones de alquiler como consecuencia directa del COVID-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- La contraprestación revisada es sustancialmente igual o menor que la contraprestación original;
- Cualquier reducción en los pagos por arrendamiento se relaciona con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021; y
- No se han hecho otros cambios significativos en los términos del arrendamiento.
- La administración evaluó y determinó que la adopción de esta modificación no tiene efectos en sus estados financieros.

La administración luego de la revisión y evaluación de sus contratos de arrendamientos ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento por no aplicar IFRS 16, dado que la sociedad no dispone de los bienes arrendados. Por lo tanto, la Sociedad al 1 de enero de 2019, reconoció los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, lo cual, no tuvo un impacto significativo en los estados financieros.

(3) Cambios contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

(4) Hechos relevantes

En sesión Ordinaria de Directorio de la entidad, celebrada el 26 de noviembre de 2020, se comunica que don Juan Carlos Contreras, ha presentado su renuncia al Directorio de la sociedad y por lo tanto, a su cargo de presidencia dentro de la misma. Además se elige en reemplazo interinamente a don Sergio Donoso Pérez.

En sesión Ordinaria de Directorio de la entidad, celebrada el 25 de junio de 2020, se comunica que don Luis Alberto Aubele Ramírez, ha presentado su renuncia al Directorio de la sociedad, y por lo tanto, a su cargo de presidencia dentro de la misma, además se elige en reemplazo a don Juan Carlos Contreras Canales, quien asumirá como Director y Presidente hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas.

En Sesión Ordinaria de Directorio, celebrada con fecha 31 de marzo de 2020, se comunica que en Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de marzo del presente año, se procedió a la renovación total del Directorio, quedando conformado por los siguientes miembros Luis Alberto Aubele, Elizabeth Valenzuela López, Luis Molina Aiquel, Paola Vera Nayán y Sergio Donoso Pérez.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(4) Hechos relevantes, continuación

En la Junta Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que el 25 de marzo de 2020 se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que conoció y resolvió sobre las siguientes materias:

- Aprobó el estado de situación general, estados de otros resultados integrales e informe de los auditores externos KPMG Auditores Consultores Limitada por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.
- El presidente agrega que en conformidad al artículo 10 de la ley N°18.046 el capital suscrito y pagado de la sociedad asciende a M\$3.998.916.
- No distribuir las utilidades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, ascendentes a la cantidad de M\$620.245.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2020-2021.

En Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad, de fecha 24 de febrero de 2020, se aprueban los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, acompañados del Informe de los Auditores externos KPMG Auditores Consultores SPA.

En la Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que el 29 de octubre de 2019, se acepta renuncia de don Ricardo Lagos Ganas al cargo de director de la Sociedad.

En la Junta Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que el 21 de marzo de 2019 se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que conoció y resolvió sobre las siguientes materias:

- Aprobó el estado de situación general, estados de otros resultados integrales e informe de los auditores externos KPMG Auditores Consultores Limitada por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.
- El presidente agrega que en conformidad al artículo 10 de la ley N°18.046 el capital suscrito y pagado de la sociedad asciende a M\$3.998.916.
- No distribuir las utilidades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, ascendentes a la cantidad de M\$1.198.105.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2019-2020.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han registrado otros hechos relevantes que hayan tenido o puedan tener una influencia o efecto significativo en el desarrollo de las operaciones de la Sociedad o en los estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(4) Hechos relevantes, continuación

La emergencia sanitaria producida por el COVID-19 ha generado incertidumbre en la economía mundial. El virus aterrizó en Chile en marzo de 2020, provocando la suspensión de actividades en diversos tipos de empresas, tanto públicas como privadas; el cierre de muchos establecimientos comerciales; y en general la suspensión de trabajo presencial, salvo en compañías consideradas esenciales.

El foco ha estado en la salud de la población y en la ayuda económica a quienes se han visto más afectados. La senda de recuperación comenzó en junio, con registros de actividad interanual cada vez menos negativos, y crecimiento desestacionalizado mes contra mes que se ha mantenido durante el resto de año.

En este contexto, el Gobierno Corporativo de la matriz Scotiabank Chile, para Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., ha implementado planes de acción para enfrentar esta emergencia sanitaria, los cuales consideran aspectos relacionados con protección de la salud de los colaboradores y la continuidad de los servicios esenciales a nuestros clientes, entre ellos, proveer insumos de higiene y seguridad, señalar y reorganizar espacios físicos, restringir viajes de trabajo y reuniones presenciales masivas, favorecer y facilitar el trabajo virtual, mantener estrictos protocolos de reporte y gestión de casos de contagio, ejecutar planes de contingencia operacional, establecer procedimientos para protección y confidencialidad de datos, generar cambios en los procesos transaccionales y fortalecimiento de plataformas de comunicación y conectividad, desarrollar programas de reconversión laboral, entre otros. Lo anterior ha permitido un desarrollo de operaciones y atención de público de acuerdo con las expectativas y apegado a la normativa local.

Para hacer frente a esta situación, la sociedad ha mantenido una adecuada posición de liquidez, gracias al establecimiento de límites internos de cobertura de liquidez. Esto ha permitido enfrentar eficientemente las complejidades del mercado bajo este nuevo escenario. Adicionalmente, el gobierno corporativo puso énfasis en los planes de contingencia para asegurar el bienestar de los colaboradores y la continuidad operacional de la entidad, de cara a atender oportunamente las necesidades financieras de sus clientes.

El Gobierno ha implementado diversos paquetes de ayuda económica, además de una inyección de liquidez proveniente del retiro de fondos provisionales. Si bien se trata de medidas transitorias y de corto plazo, su impacto ha sido significativo sobre el Comercio y el empleo que este sector genera.

Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad no obtuvo ayudas gubernamentales para cumplir con sus compromisos a corto ni a mediano plazo, ni tampoco ayudas de su matriz dado que generó sus propios ingresos.

Es probable que, de ser necesario en virtud de la evolución de la emergencia sanitaria, el Gobierno implemente nuevas medidas de ayuda económica, financiera y regulatoria para empresas y personas, con el fin de mitigar el daño que está generando la pandemia. Sin embargo, el inicio del proceso de vacunación -se espera que a mitad de año un porcentaje importante de la población ya haya sido inoculado- reduce de manera importante la probabilidad de tener ayudas adicionales.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(4) Hechos relevantes, continuación

Asimismo, la CMF ha emitido Circulares y comunicados de prensa que dan cuenta de medidas destinadas a otorgar una mayor flexibilización al sistema financiero, con el propósito de contrarrestar los efectos de la pandemia en la economía nacional. Grupo Scotiabank Chile se encuentra alineado con estas medidas, sin tener impacto directo en la operación de la sociedad.

En el contexto de la pandemia Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., no ha generado programas de ayuda a clientes tales como las postergaciones de cuotas de créditos o repactaciones de deudas para sus clientes, dado que durante el período no ha tenido impacto significativo en la morosidad de la cartera.

A la fecha de los presentes estados financieros, la Administración continúa monitoreando los efectos que tendrá la expansión del COVID-19 para nuestros clientes, colaboradores y proveedores, en términos de deterioro de cuentas por cobrar, disminución de volúmenes transaccionales, adecuaciones de contratos de prestación de servicios, etc. para poder evaluar y proyectar los impactos financieros y económicos de esta pandemia. No podemos descartar un nuevo brote de contagios que lleve a nuevas medidas de confinamiento, aspecto que puede llevar a un deterioro en la posición financiera de nuestros clientes.

(5) Efectivo y depósitos en bancos

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y depósitos en bancos y su conciliación con el estado de flujos de efectivo al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

	2020	2019
	M\$	M\$
Depósitos en bancos nacionales	<u>372.017</u>	<u>622.271</u>
Subtotal – Efectivo y depósitos en bancos	<u>372.017</u>	<u>622.271</u>
Instrumentos financieros de alta liquidez (*)	<u>802.366</u>	<u>651.516</u>
Total efectivo y depósitos en bancos	<u>1.174.383</u>	<u>1.273.787</u>

(*) Corresponden en su totalidad a depósitos a plazo fijo y/o renovable menores a 90 días tomado con Scotiabank Chile (Nota 24).

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020

	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	Provisiones globales M\$	Total M\$	
Colocaciones comerciales: Cuentas por cobrar a clientes	17.625.938	2.089.016	19.714.954	-	(207.908)	(207.908)	19.507.046
Totales	17.625.938	2.089.016	19.714.954	-	(207.908)	(207.908)	19.507.046

Al 31 de diciembre de 2019

	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	Provisiones globales M\$	Total M\$	
Colocaciones comerciales: Cuentas por cobrar a clientes	18.869.664	3.824.968	22.694.632	-	(286.768)	(286.768)	22.407.864
Totales	18.869.664	3.824.968	22.694.632	-	(286.768)	(286.768)	22.407.864

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes, continuación

(b) Distribución de la cartera por tipo de bienes sujetos a arriendo

La Sociedad tiene como giro exclusivo el otorgamiento de contratos de leasing habitacional, razón por la cual el 100% de la cartera corresponde a contratos de arriendo con promesa de compraventa sobre viviendas.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	2020			2019		
	Provisiones individuales M\$	Provisiones globales M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	Provisiones globales M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero	-	286.768	286.768	-	397.445	397.445
Castigos de cartera deteriorada	-	(85.131)	(85.131)	-	-	-
Colocaciones para vivienda	-	-	-	-	-	-
Total de castigos	-	85.131	85.131	-	-	-
Provisiones constituidas	-	240.857	240.857	-	57.358	57.358
Provisiones liberadas	-	(302.578)	(302.578)	-	(168.036)	(168.036)
Otras provisiones (*)		(17.139)	(17.139)			
Saldo al 31 de diciembre	-	207.908	207.908	-	286.768	286.768

(*) Otras provisiones por cobrar a clientes y seguros por cobrar.

(c) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2020 y 2019 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
2020			
Vencimiento:			
Menos de 1 año	4.315.801	(1.425.779)	2.890.022
Entre 1 año y 5 años	16.473.117	(3.907.998)	12.565.119
Más de 5 años	3.851.238	(239.174)	3.612.064
Total operaciones de leasing	24.640.156	(5.572.951)	19.067.205
2019			
Vencimiento:			
Menos de 1 año	4.683.566	(1.644.512)	3.039.054
Entre 1 año y 5 años	17.834.758	(5.061.718)	12.773.040
Más de 5 años	6.743.728	(582.774)	6.160.954
Total operaciones de leasing	29.262.052	(7.289.004)	21.973.048

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(7) Instrumentos de inversión disponibles para la venta

El detalle de los instrumentos que la Sociedad ha designado como Inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Otros instrumentos fiscales (*)	254.946	257.169
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	254.946	257.169

(*) El saldo corresponde a bonos emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) por concepto subsidio leasing habitacional, considerados a su valor razonable.

(8) Impuestos

(a) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera según el siguiente detalle:

	2020 M\$	2019 M\$
Activos		
Impuesto por recuperar operación renta	43.648	43.648
Total activo por impuesto corriente	43.648	43.648
Pasivos		
Provisión impuesto renta	(8.415)	(8.415)
Total pasivo por impuesto corriente	(8.415)	(8.415)
Total Activo (Pasivo) neto por impuesto corriente	35.233	35.233

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Provisión bonos subordinados	2.598.100	2.183.721
Otros	332.000	382.983
Utilidad por realizar	14.945	21.672
Provisión deudores por recuperar	7.902	16.217
Provisión viviendas por recuperar	(562)	1.864
Total activo por impuestos diferidos	2.952.385	2.606.457

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(8) Impuestos, continuación

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos, continuación

Pasivos por Impuestos diferidos	2020 M\$	2019 M\$
Activos financieros cartera leasing	(300.371)	(340.020)
Amortización diferida de gastos	<u>(19.840)</u>	<u>(22.460)</u>
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>(320.211)</u>	<u>(362.480)</u>
Neto	<u>2.632.174</u>	<u>2.243.977</u>

(c) Resultado por impuestos

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se compone de los siguientes conceptos:

	2020 M\$	2019 M\$
Efecto por activos o pasivos por impuestos diferidos del ejercicio	<u>388.198</u>	<u>(740.106)</u>
(Cargo) abono por impuesto a la renta	<u>388.198</u>	<u>(740.106)</u>

(d) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	2020			2019		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad antes de impuesto	319.907	(27,00)	(86.375)	1.360.351	(27,00)	(367.295)
Diferencias permanentes		134,45	430.104		33,19	451.533
PPUA		13,90	44.469		(60,60)	(824.344)
Diferencia cambio tasa del 24% al 25,5% - 27%		-	-		-	-
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente		121,35	<u>388.198</u>		(54,41)	<u>(740.106)</u>
Total ingreso por impuesto renta			<u>388.198</u>			<u>(740.106)</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(9) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2020	2019
	M\$	M\$
Bonos subordinados (a)	6.098.382	6.461.893
Viviendas adquiridas (b)	316.943	531.150
Gastos activados de originación de contratos (c)	101.878	123.969
Gastos por amortizar de contratos securitizados (d)	73.483	83.182
Viviendas recuperadas (e)	26.107	38.086
Otros	9.954	46.296
	<u>6.626.747</u>	<u>7.284.576</u>
Total de otros activos	<u>6.626.747</u>	<u>7.284.576</u>

- (a) La Sociedad ha adquirido diversos bonos de securitización subordinados emitidos por patrimonios separados cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados o adquiridos por Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Estos bonos se registran de acuerdo con lo señalado en Nota 2(k)(ii), y sus fechas de vencimiento fluctúan entre los años 2023 y 2030, de acuerdo a lo siguiente:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2020	2019
			M\$	M\$
21.10.2003	BBICS-LE	21-07-2024	5.961	3.866
21.10.2003	BBICS-LD	21-07-2023	3.793.235	3.480.889
21.08.2004	BBICS-PP	21-04-2030	1.644.779	1.518.630
21.08.2004	BBICS-PQ	21-10-2030	1.347.164	1.223.464
21.12.2004	BBICS-RV	21-04-2030	1.155.437	1.070.465
21.12.2004	BBICS-RW	21-10-2030	2.287.324	2.094.931
21.09.2006	BBICS-UE	21-09-2025	791.820	791.014
21.09.2006	BBICS-UF	21-09-2025	1.477.145	1.360.728
21.09.2006	BBICS-UG	21-09-2025	50.936	46.922
07.12.2007	BBICS-VL	21-12-2026	751.552	737.585
07.12.2007	BBICS-VM	21-12-2026	2.368.258	2.181.610
07.12.2007	BBICS-VN	21-12-2026	47.364	43.632
	Subtotales		<u>15.720.975</u>	<u>14.553.736</u>
	Provisión por deterioro		<u>(9.622.593)</u>	<u>(8.091.843)</u>
	Total de bonos subordinados		<u>6.098.382</u>	<u>6.461.893</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(9) Otros activos, continuación

- (b) Corresponde al valor de las viviendas Securitizadas que por contrato debieron ser compradas a la Sociedad Securitizadora, después de una sentencia judicial de término de contrato de leasing.
- (c) Corresponde a los gastos relacionados con la generación de los contratos de operaciones leasing. Estos gastos se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos.
- (d) Corresponde a los gastos relacionados con los contratos leasing cedidos para securitización en diciembre de 2007 y no dados de baja de los activos. Estos gastos se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos.
- (e) Corresponde al valor de las viviendas propias colocadas en leasing, recuperadas con una sentencia judicial de término de contrato de Leasing.

(10) Depósitos y otras obligaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de depósitos y otras obligaciones es el siguiente:

	2020	2019
	M\$	M\$
Anticipos recibidos por venta de viviendas	405.573	37.844
Prepagos por liquidar	192.026	166.818
Recaudación contratos administrados a terceros (*)	48.591	166.754
Otros acreedores	43.663	44.474
Seguros generales por siniestro	617	17.790
	<hr/>	<hr/>
Total de depósitos y otras obligaciones	690.470	433.680

- (*) Corresponde a las recaudaciones que realiza la Sociedad conforme a los contratos de administración con las empresas Securitizadoras.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(11) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

2020	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	<u>5.789.262</u>	<u>6.772.869</u>	<u>12.562.131</u>
Total de obligaciones con bancos	<u>5.789.262</u>	<u>6.772.869</u>	<u>12.562.131</u>
2019	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	<u>6.336.742</u>	<u>9.347.573</u>	<u>15.684.315</u>
Total de obligaciones con bancos	<u>6.336.742</u>	<u>9.347.573</u>	<u>15.684.315</u>

Las obligaciones con bancos son en pesos y unidades de fomento y devengan intereses a la tasa de interés vigente al momento de la renovación con vencimientos hasta el año 2026.

(12) Otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad reconoce un pasivo por amortizar de M\$5.354.313 (M\$6.453.780 en 2019), correspondiente al precio obtenido o parte del precio obtenido en 2006, en ventas de cartera de contratos de leasing habitacional para efectos de securitización, en circunstancias de que dichas carteras no han sido rebajadas de la contabilidad, siguiendo las disposiciones de la Comisión para el Mercado Financiero. El no rebajar los activos cedidos, total o parcialmente, obedece a que la Sociedad adquirió los bonos subordinados securitizados emitidos por los patrimonios separados constituidos con dichos activos, lo que supone, por parte de la sociedad la retención significativa de riesgos y beneficios asociados a los mismos.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(13) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle "Provisiones" es el siguiente:

	2020	2019
	M\$	M\$
Provisión dividendos mínimos (Nota 16(a))	212.431	186.073
Provisiones varias	129.097	132.855
	<hr/>	<hr/>
Total provisiones	<u>341.528</u>	<u>318.928</u>

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Dividendos mínimos M\$	Provisiones varias M\$	Provisiones adicionales M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2020	186.073	132.855	-	318.928
Provisiones constituidas	212.431	-	-	212.431
Aplicación de provisiones	-	-	-	-
Liberación de provisiones	<u>(186.073)</u>	<u>(3.758)</u>	<u>-</u>	<u>(189.831)</u>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>212.431</u>	<u>129.097</u>	<u>-</u>	<u>341.528</u>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	Dividendos mínimos M\$	Provisiones varias M\$	Provisiones adicionales M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2019	359.432	176.413	-	535.845
Provisiones constituidas	186.073	-	-	186.073
Aplicación de provisiones	-	-	-	-
Liberación de provisiones	<u>(359.432)</u>	<u>(43.558)</u>	<u>-</u>	<u>(402.990)</u>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>186.073</u>	<u>132.855</u>	<u>-</u>	<u>318.928</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(14) Otros pasivos

	2020 M\$	2019 M\$
Cuentas y documentos por pagar	257.472	266.931
Otros pasivos	58.981	75.521
IVA débito fiscal	1.148	605
Total de otros pasivos	<u>317.601</u>	<u>343.057</u>

(15) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, existe la siguiente relación de contingencias, compromisos y responsabilidades:

Según lo establecido en los contratos de "Administración de Contratos de Arrendamientos de Vivienda con Promesa de Compraventa" que mantiene la Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. con Santander S.A. Sociedad Securitizadora y Securitizadora Bice S.A., la primera asume a favor de los Patrimonios Separados que se individualizan más adelante, la obligación de adquirir las viviendas que formen parte de los respectivos Patrimonios Separados, cuando el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa respectivo termine anticipadamente, sea por acuerdo de las partes o por resolución judicial ejecutoriada. El precio en que Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. deberá adquirir estas viviendas, se detalla a continuación:

Entidad		% Sobre el valor de vivienda	Definición de valor vivienda
Securitizadora Bice S.A.			
Patrimonio Separado BBICS A	Nº1	85	Valor comercial actual
Patrimonio Separado BBICS B	Nº2	85	Valor comercial actual
Patrimonio Separado BBICS L	Nº6	85	Valor comercial actual
Patrimonio Separado BBICS F	Nº12	80	Precio prometido del contrato original
Patrimonio Separado BBICS U	Nº21	80	Precio prometido del contrato original
Patrimonio Separado BBICS V	Nº22	60	Precio prometido del contrato original

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(16) Patrimonio

(a) Dividendos mínimos

De acuerdo con lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General de Accionistas por la unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad neta deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos.

En el año 2020 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$212.431 en función a la normativa vigente (M\$186.073 el año 2019). La provisión de dividendos mínimos constituida durante el ejercicio 2019, fue reversada en el ejercicio 2020.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital suscrito y pagado asciende a M\$3.998.916, representado por 143.240 acciones sin valor nominal. La distribución de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

2020	Número de acciones M\$	% de participación M\$
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,91
Nova Scotia Inversiones Limitada	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100</u>
2019	Número de acciones M\$	% de participación M\$
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,91
Nova Scotia Inversiones Limitada	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(16) Patrimonio, continuación

(c) Dividendos pagados y reservas

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, en Junta de accionistas de la Sociedad, se acordó no pagar dividendos correspondientes al año anterior.

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2020	2019
	M\$	M\$
Capital pagado	3.998.916	3.998.916
Total capital pagado	<u>3.998.916</u>	<u>3.998.916</u>

(ii) Reservas

	2020	2019
	M\$	M\$
Reservas	456.912	456.912
Total reservas	<u>456.912</u>	<u>456.912</u>

(iii) Cuentas de valoración

	2020	2019
	M\$	M\$
Ajuste de inversiones disponibles para la venta	36.110	22.217
Total cuentas de valorización	<u>36.110</u>	<u>22.217</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(16) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable, continuación

(iv) Utilidades retenidas

	2020	2019
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	5.790.801	5.356.629
Reversa de dividendo mínimo	186.073	-
Menos: provisión dividendos mínimos	(212.431)	(186.073)
Utilidad del ejercicio	<u>708.105</u>	<u>620.245</u>
Total utilidades retenidas	<u><u>6.472.548</u></u>	<u><u>5.790.801</u></u>

(17) Intereses y reajustes

Los ingresos y gastos por intereses y reajustes que se muestran en el estado de resultados corresponden a los siguientes:

2020

Ingresos	Intereses	Reajustes	Total
	M\$	M\$	M\$
Colocaciones para vivienda	<u>1.257.009</u>	<u>375.393</u>	<u>1.632.402</u>
Total ingresos por intereses y reajustes	<u><u>1.257.009</u></u>	<u><u>375.393</u></u>	<u><u>1.632.402</u></u>
Gastos			
Financiamiento operaciones de leasing	<u>(640.144)</u>	<u>(340.060)</u>	<u>(980.204)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u><u>(640.144)</u></u>	<u><u>(340.060)</u></u>	<u><u>(980.204)</u></u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u><u>616.865</u></u>	<u><u>35.333</u></u>	<u><u>652.198</u></u>

2019

Ingresos	Intereses	Reajustes	Total
	M\$	M\$	M\$
Colocaciones para vivienda	<u>1.405.058</u>	<u>421.194</u>	<u>1.826.252</u>
Total ingresos por intereses y reajustes	<u><u>1.405.058</u></u>	<u><u>421.194</u></u>	<u><u>1.826.252</u></u>
Gastos			
Financiamiento operaciones de leasing	<u>(795.185)</u>	<u>(412.426)</u>	<u>(1.207.611)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u><u>(795.185)</u></u>	<u><u>(412.426)</u></u>	<u><u>(1.207.611)</u></u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u><u>609.873</u></u>	<u><u>8.768</u></u>	<u><u>618.641</u></u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(18) Comisiones

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

(a) Ingresos por comisiones

	2020 M\$	2019 M\$
Comisiones por administración de contratos	136.756	148.490
Totales	<u>136.756</u>	<u>148.490</u>

(b) Gastos por comisiones

	2020 M\$	2019 M\$
Otras comisiones	(5.967)	(6.539)
Totales	<u>(5.967)</u>	<u>(6.539)</u>
Total Ingresos y gastos por comisiones	<u>130.789</u>	<u>141.951</u>

(19) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de la "Utilidad neta de operaciones financieras" corresponde a lo siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Intereses por bonos subordinados	1.479.437	1.209.296
Reajuste por bonos subordinados	60.884	359.335
Intereses por instrumentos de inversión	7.411	9.028
Intereses bonos MINVU	5.480	5.481
Reajustes por instrumentos de inversión	1.181	(2.148)
Total de utilidad neta de operaciones financieras	<u>1.554.393</u>	<u>1.580.992</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(20) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Ingresos por venta de viviendas	323.040	219.104
Utilidad realizada por cesión de cartera	76.984	63.851
Recuperación de rentas morosas	28.224	58.407
Otros	10.627	31.068
Ingresos por administración de contratos	4.920	28.962
	<u>443.795</u>	<u>401.392</u>
Total de otros ingresos operacionales	<u>443.795</u>	<u>401.392</u>

(b) Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de "Otros gastos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Provisión por deterioro (*)	1.759.346	593.479
Castigo viviendas recuperadas	79.445	173.075
Gastos de viviendas recuperadas y adquiridas	44.155	34.909
Gastos por administración de contratos	29.060	29.457
Otros	22.342	44.309
Gastos de cobranza y seguros cartera propia	22.277	66.226
	<u>1.956.625</u>	<u>941.455</u>
Total de otros gastos operacionales	<u>1.956.625</u>	<u>941.455</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2020 la provisión por deterioro corresponde al efecto por la valorización de la cartera de bonos.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(21) Provisiones por riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

2020	Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda M\$	Adicionales M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	343.397	-	343.397
Resultado por constitución de provisiones	343.397	-	343.397
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(329.377)	-	(329.377)
Resultado por liberación de provisiones	(329.377)	-	(329.377)
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	14.020	-	14.020
2019	Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda M\$	Adicionales M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	174.362	-	174.362
Resultado por constitución de provisiones	174.362	-	174.362
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(138.890)	-	(138.890)
Resultado por liberación de provisiones	(138.890)	-	(138.890)
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	35.472	-	35.472

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(22) Remuneraciones y gastos de personal

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene remuneraciones ni gastos de personal que detallar.

(23) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle los "Gastos de Administración" corresponde a lo siguiente:

	2020	2019
	M\$	M\$
Honorarios por informes técnicos	283.789	266.356
Contribuciones sobretasa	85.523	-
Patentes	85.445	85.209
Gastos generales de administración	22.762	37.318
Arriendos de oficina	9.882	10.470
Gastos judiciales y notariales	3.222	6.124
Materiales de oficina	-	221
	<hr/>	<hr/>
Total de gastos de administración	490.623	405.698

(24) Operaciones con partes relacionadas

El Artículo N°89 de la Ley sobre Sociedades Anónimas, que se aplica también a los bancos, establece que cualquier operación con una parte relacionada debe efectuarse en condiciones de equidad, similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado.

Por otra parte, el Artículo N°84 de la Ley General de Bancos, establece límites para los créditos que pueden otorgarse a partes relacionadas y la prohibición de otorgar créditos a los directores, gerentes o apoderados generales de Banco.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(24) Operaciones con partes relacionadas, continuación

Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

2020

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Movimientos del año		Efecto en resultados (cargo) abono M\$
					Activo M\$	Pasivo M\$	
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	372.017	-	-
			Depósitos a plazo	CLP	802.366	-	7.411
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	12.562.131	(972.409)
			Contrato prestación de servicios	CLP	-	-	(215.607)
			Otros gastos	CLP	-	-	(4.485)
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuentas por cobrar		-	-	-
			Cuenta por pagar	CLP	-	(12.274)	-

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(24) Operaciones con partes relacionadas, continuación

Transacciones y saldos con partes relacionadas, continuación

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, continuación:

2019

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Movimientos del año		Efecto en resultados (cargo) abono M\$
					Activo M\$	Pasivo M\$	
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	622.271	-	-
			Depósitos a plazo	CLP	651.516	-	9.028
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	15.684.315	(1.199.545)
			Contrato prestación de servicios	CLP	-	(17.452)	(206.187)
			Otros gastos	CLP	-	-	(4.408)
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuentas por cobrar		-	-	-
			Cuenta por pagar	CLP	-	(16.774)	-

Todas las transacciones detalladas se han realizado en las condiciones normales de mercado para este tipo de operaciones.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han celebrado contratos con partes relacionadas por transacciones distintas a las operaciones habituales del giro.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(25) Valor razonable

A continuación, se detallan los métodos utilizados para la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros:

(a) Instrumentos financieros, negociación y disponible para la venta

A continuación, se resumen los valores razonables de los principales activos y pasivos financieros, incluyendo aquellos que en el Estado de Situación Financiera no se presentan a su valor razonable. Los valores que se muestran en esta nota no pretenden estimar el valor de los activos generadores de ingresos de la sociedad ni anticipar sus actividades futuras.

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo a una fecha determinada, como aquel importe por el que podría ser entregado o liquidado, respectivamente, en una transacción de partes interesadas, debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo ("precio de cotización" o "precio de mercado"), es decir, un mercado abierto.

Cuando los activos o pasivos no se negocian en un mercado abierto, o bien, no se registran transacciones exactamente iguales, se recurre a estimar razonablemente su valor por medio de la aproximación que signifique transacciones recientes de instrumentos análogos, y por medio de modelos matemáticos suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional. El modelo más utilizado corresponde al Método del valor presente de los flujos específicos del activo o pasivo, descontados a una tasa que recoge los principales riesgos específicos que conllevan la materialización de esos flujos. En virtud de ello, es importante consignar que dadas las propias limitaciones del modelo de valorización y las inexactitudes en los supuestos utilizados, pueden dar lugar a que el valor razonable así estimado de un activo o un pasivo no coincida exactamente con el precio al que el activo o pasivo podría ser entregado o liquidado en la fecha de valorización.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(25) Valor razonable, continuación

(a) Instrumentos financieros, negociación y disponible para la venta, continuación

El valor razonable estimado de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

2020	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado Nivel 1	Valor razonable estimado Nivel 2	Valor razonable estimado Nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	1.174.383	-	1.174.383	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	19.507.046	23.868.888	-	-	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	254.946	-	-	254.946	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	6.098.382	6.564.839	-	-	6.564.839
Totales	<u>27.034.757</u>	<u>30.433.727</u>	<u>1.174.383</u>	<u>254.946</u>	<u>6.564.839</u>
Pasivos					
Obligaciones con bancos	12.562.131	14.146.899	-	-	14.146.899
Totales	<u>12.562.131</u>	<u>14.146.899</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.146.899</u>
2019					
	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado Nivel 1	Valor razonable estimado Nivel 2	Valor razonable estimado Nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	1.273.787	-	1.273.787	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	22.407.864	28.364.155	-	-	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	257.169	-	-	257.169	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	6.461.893	7.452.892	-	-	7.452.892
Totales	<u>30.400.713</u>	<u>35.817.047</u>	<u>1.273.787</u>	<u>257.169</u>	<u>7.452.892</u>
Pasivos					
Obligaciones con bancos	15.684.315	17.810.634	-	17.810.634	-
Totales	<u>15.684.315</u>	<u>17.810.634</u>	<u>-</u>	<u>17.810.634</u>	<u>-</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(25) Valor razonable, continuación

(a) Instrumentos financieros, negociación y disponible para la venta, continuación

A continuación se detalla los supuestos utilizados en la determinación de los valores razonables de los activos y pasivos:

- (i) Para aquellos activos o pasivos cuyo valor en libros es diferente de su valor razonable, se ha calculado de la siguiente forma:
 - (i.1) Operaciones de corto plazo, con flujos de vencimiento inferior a 3 meses, sin riesgo de crédito o financiero significativo, se considera que su valor en libros refleja adecuadamente su valor razonable. Esta metodología aplica a:
 - Efectivo y depósitos en bancos.
- (ii) Para aquellos activos o pasivos que son contabilizados a valor de mercado, se mantiene su valor libros ya que se encuentra a su valor razonable. Ello aplica a:
 - Instrumentos de inversión disponibles para la venta.
 - Instrumentos para negociación.

(b) Medida del valor razonable y jerarquía

- Nivel 1: Los saldos considerados en este nivel corresponden a aquellos cuyos flujos de vencimiento no superan los 3 meses, en virtud de lo cual se considera que su valor de liquidación se corresponde con su valor en libros y a aquellos instrumentos financieros cuya valorización fue realizada sobre la base de precios de mercados, cotizados en mercados activos para la misma clase de instrumentos. Estos instrumentos financieros en la actualidad son contabilizados a su valor de razonable.
- Nivel 2: Corresponde a aquellos instrumentos donde la determinación del precio para el descuento de sus flujos no se encuentra disponible directamente en el mercado, pero tienen su sustento en precios cotizados y sus inputs no son significativos o son sustentables en estudios estadísticos regresivos, en virtud de lo cual sus precios pueden ser extrapolados a partir de condiciones de mercado y elementos particulares del tipo de flujo.
- Nivel 3: Corresponde a aquel valor razonable determinado por técnicas de valorización donde una porción significativa de los input no está basado en datos de mercado observables.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo

Las políticas de administración de riesgos son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos de la Sociedad, como asimismo planificar, fijar límites y establecer controles de riesgo adecuados para monitorear los riesgos y cumplimiento de las políticas. Estas políticas son definidas por las Gerencias de Operaciones, Informática y Administración y Finanzas de la Casa Matriz de la Sociedad (Scotiabank Chile), siendo además aprobadas por el Directorio de dicha Casa Matriz.

El cumplimiento de estas políticas es verificado principalmente por la Gerencia de Riesgo y la Gerencia de Contraloría de la Casa Matriz. La Sociedad tiene políticas de mantener contratos formales y documentos con los clientes, partes relacionadas, comercios y proveedores de servicios, que establecen los términos y condiciones de los servicios a prestar o recibir.

Asimismo, la Sociedad ha desarrollado planes para la identificación y mitigación de los riesgos bajo una perspectiva de “Metodología para la Gestión Integrada de Riesgos”, que considera las mejores prácticas internacionales al respecto. Es un proceso continuo que involucra a todo el personal de la Compañía, a los procesos de negocio y a agentes externos que participan en el negocio. Dentro de este modelo integral de riesgos, también se considera el riesgo operacional, seguridad informática y prevención del fraude.

(a) Modelo de riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

En la atención a la naturaleza de los negocios de Bandesarollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., estas políticas de riesgo son aplicables solo en aquella parte que tenga relación con sus activos y pasivos financieros específicos. De acuerdo con lo anterior, la exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está asociada principalmente con los créditos y colocaciones incluidas en el rubro de Deudores comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (colocaciones de leasing inmobiliario), donde se realizan evaluaciones grupales. La Sociedad administra el riesgo de crédito a través de la implementación de políticas y controles que se enmarcan en una estrategia global establecidas por su matriz Scotiabank Chile, donde se indican límites y modelos diferenciados en función de las características de los clientes y en función del entorno en el que opera.

La Sociedad determina su nivel de provisiones a través de modelos o métodos basados en el análisis grupal de los deudores. La evaluación grupal es utilizada para analizar un alto número de operaciones cuyos montos individuales son bajos. La Sociedad utiliza un modelo que determina la provisión basada en el concepto de pérdida esperada de un crédito.

Modelos de Provisiones

El modelo de provisión de la sociedad se basa en la obtención empírica de los parámetros de riesgo (PD, LGD y EAD) mediante la construcción de matrices de transición por Cadenas de Markov. Los actuales Modelos en producción contaron con la aprobación del Directorio de la Sociedad.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

Modelos de Provisiones, continuación

Los parámetros del Modelo Interno de Provisiones al Cierre del 2020 son los siguientes:

Clientes	PD	LGD
Al Día	2,74%	
Tramo 1 - 29	8,84%	4,09%
Tramo 30 - 59	18,72%	
Tramo 60 - 89	29,52%	

Los Deudores se clasifican según morosidad y su distribución es la siguiente:

Bucket de Mora	Distribución
Al Día	66,68%
Tramo 1 - 29	12,17%
Tramo 30 - 59	6,63%
Tramo 60 - 89	5,08%
Tramo 90 - 119	2,36%
Tramo 120 - 149	1,45%
Tramo 150 - 179	1,09%
Tramo 180 - 209	0,50%
Tramo 210 - 239	0,54%
Tramo 240 - 269	0,32%
Tramo 270 - 299	0,45%
Tramo 300 - 329	0,23%
Tramo 330 - 359	0,36%
Tramo 360 - 719	1,32%
Tramo 720 - 1079	0,82%

Al cierre de mes se lleva a cabo el cálculo de provisiones según el compendio de normas contables B1, donde se realiza la comparación entre el modelo interno vs la matriz estándar propuesta por la CMF para los contratos de leasing inmobiliarios. Al cierre de diciembre 2020, el portafolio Banderarrollo Leasing Inmobiliario cerró con una provisión por concepto de Modelo Interno de M\$153.361 y M\$81.847 por concepto de matriz estándar, alcanzando un Índice de Riesgo de 0.86%, para su registro contable.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(b) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se define como la pérdida potencial por cambios en los factores de mercado que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones, como lo pueden ser las tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, índices, entre otros.

(c) Riesgo de precios

La Sociedad presenta dentro de su portafolio papeles de renta fija principalmente depósitos en bancos y bonos MINVU.

(i) Exposiciones globales de mercado

Instrumentos a valor de mercado	2020 M\$	2019 M\$
Renta fija	1.057.312	908.685
Totales	1.057.312	908.685

(ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2020 no existían posiciones propias de acciones.

(iii) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija

Los riesgos sobre instrumentos de renta fija surgen de la posibilidad que posee la Sociedad de invertir su capital en papeles de renta fija y de la compra de instrumentos financieros así como los bonos MINVU recibidos.

Instrumentos a valor de mercado	2020 M\$	2019 M\$
DPN	802.366	651.516
MINVU	254.946	257.169
Totales	1.057.312	908.685

(iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

Emisores	2020 M\$	2019 M\$
Instituciones Financieras	802.366	651.516
Bonos MINVU	254.946	257.169
Totales	1.057.312	908.685

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(c) Riesgo de precios, continuación

(v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2020 y 2019 no presenta operaciones forward.

(d) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo cambiario surge para las transacciones que operan en moneda extranjera o en forma internacional y mantiene activos tanto monetarios como no monetarios denominados en monedas distintas al peso chileno, como moneda funcional. El riesgo cambiario surge cuando el valor de transacciones futuras, activos monetarios y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúa debido a variaciones en los tipos de cambio. Se considera que la exposición cambiaria relacionada con activos y pasivos no monetarios es un componente del riesgo de precio de mercado y no riesgo cambiario.

Se produce por el movimiento en los tipos de cambio de las diferentes divisas en las que se tiene posición. Todas las posiciones en una divisa distinta a la divisa del balance generan riesgo de cambio. Los activos financieros típicos generadores de riesgo de cambio son las posiciones de contado y derivado cuyo subyacente sea un tipo de cambio.

(e) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad mide su sensibilidad al movimiento de tasa de interés mediante su (DV01) es decir, movimiento de 1 punto base en la tasa de interés.

A continuación, se presenta la duración y sensibilidad al punto base del portafolio de la Sociedad:

Instrumentos	2020	
	Sensibilidad	Duración (días)
Bonos MINVU	238.355	2.105
Instituciones Financieras	<u>4.875</u>	22
Total instrumentos de renta fija	<u><u>243.230</u></u>	

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(f) Riesgo de crédito

La Sociedad está expuesta al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento.

Las exposiciones generales por las distintas clasificaciones de riesgo es el siguiente:

Rating	2020 M\$	2019 M\$
N-1	802.366	651.516
NA	<u>254.946</u>	<u>257.169</u>
Totales	<u>1.057.312</u>	<u>908.685</u>

Es el riesgo de que una de las partes del contrato del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones contractuales por motivos de insolvencia o incapacidad de las personas naturales o jurídicas y produzca en la otra parte una pérdida financiera.

(g) Riesgo de Liquidez

Se define el riesgo de liquidez como la incapacidad de cumplir con sus obligaciones financieras de manera oportuna a precios razonables. Estas obligaciones financieras derivan de los compromisos de desembolsos de las inversiones comprometidas, así como los pagos derivados de contratos establecidos.

Entenderemos por riesgo de liquidez a la imposibilidad de:

- Cumplir oportunamente con las obligaciones contractuales.
- Liquidar posiciones sin pérdidas significativas.
- Evitar sanciones regulatorias por incumplimiento de índices normativos.

Distinguimos dos fuentes de riesgo:

(i) Endógenas

Situaciones de riesgo derivadas de decisiones corporativas controlables.

- Alta liquidez alcanzada por una reducida base de activos líquidos.
- Baja diversificación o alta concentración de activos financieros y comerciales en término de emisores, plazos y factores de riesgo.
- Efectos reputacionales corporativos adversos que se traduzcan en acceso no competitivo a financiamiento o falta de éste.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(g) Riesgo de Liquidez, continuación

(ii) Exógenas

Situaciones de riesgo producto de movimientos de los mercados financieros no controlables.

- Movimientos extremos o correcciones/eventos no esperados en los mercados internacionales y local.
- Cambios regulatorios, intervenciones de la autoridad monetaria, entre otras.

Las explosiones al riesgo de liquidez se producen por el descalce de plazos entre activos y pasivos de la Sociedad, es decir, la diferencia entre los flujos de vencimiento contractual de la cartera de la Sociedad. El riesgo de liquidez de la Sociedad se genera principalmente con el descalce de plazos de sus activos y pasivos.

El riesgo de liquidez presentado por la sociedad es el siguiente:

	Hasta 1 mes	Hasta 3 meses	Hasta 1 año	Hasta el vencimiento
2020	M\$	M\$	M\$	M\$
Disponible	372.017	-	-	-
Depósitos a plazo	802.366	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	15.720.975
Bonos Vivienda	-	-	884	254.946
Total Activo	<u>1.174.383</u>	<u>-</u>	<u>884</u>	<u>15.975.921</u>
	Hasta 1 mes	Hasta 3 meses	Hasta 1 año	Hasta el vencimiento
2019	M\$	M\$	M\$	M\$
Disponible	622.271	-	-	-
Depósitos a plazo	651.516	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	14.553.736
Bonos Vivienda	-	20.369	41.090	257.169
Total Activo	<u>1.273.787</u>	<u>20.369</u>	<u>41.090</u>	<u>14.810.905</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

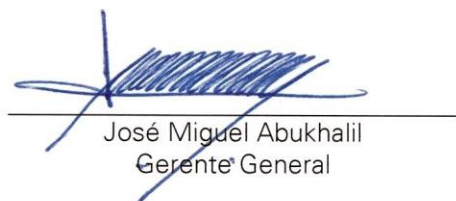
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(27) **Securitización de activos**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no presta servicios de administración de carteras securitizadas.

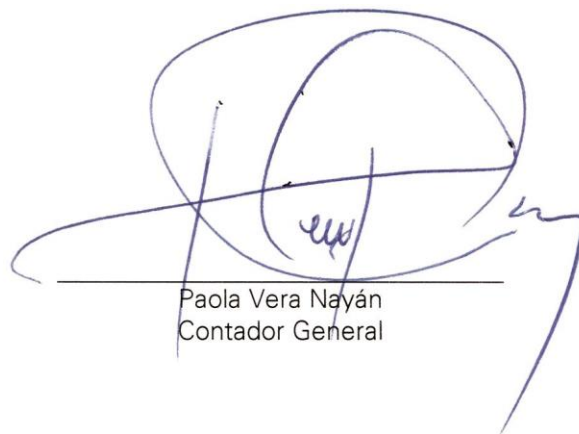
(28) **Hechos posteriores**

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellas presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.



Handwritten signature of José Miguel Abukhalil in blue ink, consisting of a vertical line on the left and a dense, scribbled horizontal line across the middle.

José Miguel Abukhalil
Gerente General



Handwritten signature of Paola Vera Nayán in blue ink, featuring a large, circular loop on the left and a long, sweeping tail on the right.

Paola Vera Nayán
Contador General