

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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, 21 de febrero de 2022

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

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2021 M\$</b>	<b>2020 M\$</b>
Efectivo y depósitos en bancos	5	1.476.993	1.174.383
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	16.406.819	19.507.046
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	214.290	254.946
Impuestos corrientes	8(a)	-	43.648
Impuestos diferidos	8(b)	3.322.338	2.952.385
Otros activos	9	5.684.078	6.626.747
Total activos		<u>27.104.518</u>	<u>30.559.155</u>
<b>Pasivos</b>			
Depósitos y otras obligaciones a la vista	10	318.132	690.470
Obligaciones con bancos	11	9.486.733	12.562.131
Otras obligaciones financieras	12	4.375.512	5.354.313
Impuestos corrientes	8(a)	-	8.415
Impuestos diferidos	8(b)	218.264	320.211
Provisiones	13	447.790	341.528
Otros pasivos	14	207.815	317.601
Total pasivos		<u>15.054.246</u>	<u>19.594.669</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital	16(d.i)	3.998.916	3.998.916
Reservas	16(d.ii)	456.912	456.912
Cuentas de valoración	16(d.iii)	5.654	36.110
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	16(d.iv)	6.684.979	5.976.874
Utilidad del ejercicio	16(d.iv)	1.291.158	708.105
Menos: provisión para dividendos mínimos	16(d.iv)	(387.347)	(212.431)
Total patrimonio		<u>12.050.272</u>	<u>10.964.486</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>27.104.518</u>	<u>30.559.155</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 2021 y 2020

<b>Estado de resultados</b>	<b>Nota</b>	<b>2021 M\$</b>	<b>2020 M\$</b>
Ingresos por intereses y reajustes	17	4.030.650	3.179.384
Gastos por intereses y reajustes	17	(1.066.557)	(980.204)
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>2.964.093</u>	<u>2.199.180</u>
Ingresos por comisiones	18(a)	122.891	136.756
Gastos por comisiones	18(b)	(3.786)	(5.967)
Ingresos netos por comisiones		<u>119.105</u>	<u>130.789</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	19	4.839	7.411
Otros ingresos operacionales	20(a)	458.116	443.795
Total ingresos operacionales		<u>3.546.153</u>	<u>2.781.175</u>
Provisiones por activos riesgosos	21	(82.126)	(14.020)
Ingreso operacional neto		<u>3.464.027</u>	<u>2.767.155</u>
Gastos de administración	23	(506.331)	(490.623)
Otros gastos operacionales	20(b)	(2.103.204)	(1.956.625)
Total gastos operacionales		<u>(2.609.535)</u>	<u>(2.447.248)</u>
Resultado operacional		854.492	319.907
Resultado antes de impuesto a la renta		854.492	319.907
Impuesto a la renta	8(c)	436.666	388.198
Utilidad del ejercicio		<u>1.291.158</u>	<u>708.105</u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Utilidad del ejercicio		1.291.158	708.105
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		(30.456)	13.893
Total otros resultados integrales		<u>(30.456)</u>	<u>13.893</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>1.260.702</u>	<u>721.998</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 2021 y 2020

	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2021		3.998.916	456.912	36.110	6.472.548	10.964.486
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)		-	-	(30.456)	-	(30.456)
Reversa de dividendos mínimos		-	-	-	212.431	212.431
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	1.291.158	1.291.158
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>		-	-	(30.456)	1.503.589	1.473.133
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(387.347)	(387.347)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>3.998.916</b>	<b>456.912</b>	<b>5.654</b>	<b>7.588.790</b>	<b>12.050.272</b>
	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
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>		-	-	13.893	894.178	908.071
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(212.431)	(212.431)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>3.998.916</b>	<b>456.912</b>	<b>36.110</b>	<b>6.472.548</b>	<b>10.964.486</b>

(\*) Corresponde a la valorización de bono MINVU a valor razonable contra patrimonio y al impuesto diferido por valorización del bono MINVU a valor razonable.

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 2021 y 2020

	Nota	2021 M\$	2020 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad del ejercicio		1.291.158	708.105
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Impuestos a la renta	8(c)	(436.666)	(388.198)
Provisión sobre activos		160.067	78.859
Resultado por carteras cedidas y mantenidas en estado de situación		(52.622)	(76.984)
Reajustes e intereses devengados créditos bancarios		513.552	655.445
Reajustes e intereses devengados bonos subordinados		(435.558)	219.024
Disminución/(aumento) de activos que afectan al flujo de efectivo:			
Inversiones disponibles para la venta		20.147	23.122
Contratos de leasing		1.633.511	1.703.524
Deudores varios		258.482	197.216
Otros activos		937.749	504.441
Aumento/(disminución) de pasivos que afectan al flujo de efectivo:			
Documentos y cuentas por pagar		(1.370)	(21.951)
Acreedores varios		(327.314)	224.697
Retenciones y otras cuentas por pagar		(69.887)	(34.049)
Flujo neto originado por actividades de la operación		<u>3.491.249</u>	<u>3.793.251</u>
Flujo originado por actividades de inversión:			
Pago cupón de bonos securitizados subordinados		287.945	144.483
Flujo neto originado por actividades de inversión		<u>287.945</u>	<u>144.483</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos bancarios		(3.476.584)	(4.037.138)
Flujo neto usado en actividades de financiamiento		<u>(3.476.584)</u>	<u>(4.037.138)</u>
Flujo neto de efectivo		302.610	(99.404)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		1.174.383	1.273.787
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>1.476.993</u>	<u>1.174.383</u>

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 .....	25
(4)	Hechos relevantes .....	26
(5)	Efectivo y depósitos en bancos .....	27
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes .....	28
(7)	Instrumentos de inversión .....	29
(8)	Impuestos .....	30
(9)	Otros activos .....	33
(10)	Depósitos y otras obligaciones .....	34
(11)	Obligaciones con bancos .....	35
(12)	Otras obligaciones financieras .....	35
(13)	Provisiones .....	36
(14)	Otros pasivos .....	37
(15)	Contingencias, compromisos y responsabilidades .....	37
(16)	Patrimonio .....	38
(17)	Intereses y reajustes .....	40
(18)	Comisiones .....	41
(19)	Resultado de operaciones financieras .....	41
(20)	Otros ingresos y gastos operacionales .....	42
(21)	Provisiones por riesgo de crédito .....	43
(22)	Remuneraciones y gastos de personal .....	43
(23)	Gastos de administración .....	44
(24)	Operaciones con partes relacionadas .....	44
(25)	Valor razonable .....	47
(26)	Administración del riesgo .....	50
(27)	Securitización de activos .....	56
(28)	Hechos posteriores .....	56

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (1) Información general

Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. (en adelante "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 (actual Comisión para el Mercado Financiero, en adelante "CMF") 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 CMF.

Los accionistas y su participación en la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 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 la Sociedad, 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 CMF 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 21 de febrero de 2022.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (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 (f) Créditos y cuentas por cobrar a clientes, (g) Provisiones por riesgo de crédito, (h) Instrumentos para negociación e (i) Instrumentos de inversión.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (d) Activos y pasivos financieros

##### (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.

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.

##### (iii) 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.

##### (iv) 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.

##### (v) 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.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (d) Activos y pasivos financieros

##### (v) Medición de valor razonable

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.

##### (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 valorizado inicialmente al precio de la transacción.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (d) Activos y pasivos financieros, continuación

##### (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.

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.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (d) Activos y pasivos financieros, continuación

##### (vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

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.

#### (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.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (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 un porcentaje de provisión según el tramo de cuotas mora que presenta la operación:

- Entre 1 y 6 cuotas mora: 1%.
- Entre 7 y 35 cuotas mora: 20%.
- Mayor o igual a 36 cuotas mora: 100%.

#### (h) Instrumentos para negociación

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no presenta activos mantenidos para negociación.

#### (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.



## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (i) Instrumentos de inversión, continuación

##### (i) Mantenido hasta el vencimiento, continuación

- Ventas o reclasificaciones ocurridas luego que la Sociedad haya cobrado sustancialmente el capital original de la inversión.
- 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.
- Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no presenta activos mantenidos hasta el vencimiento.

##### (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.

En este rubro la Sociedad presenta Bonos MINVU.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (j) 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.

##### (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 la Sociedad, 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.

#### (k) 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.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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.

#### (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.

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 \$30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente.

La Sociedad suspende sobre base devengada el reconocimiento de ingresos por intereses y reajustes de las colocaciones deterioradas con alto riesgo de irrecuperabilidad, lo anterior sucede luego de 36 cuotas impagas.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (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.

#### (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.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(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, continuación**

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 2021 y 2020

### (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 2021 y 2020, están de acuerdo a los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (u) Reclasificaciones

Se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre algunos ítems del estado de resultado al 31 de diciembre de 2020, con el objeto de mantener una adecuada comparabilidad de dicho estado respecto del estado de resultado al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

De acuerdo a lo señalado, se presentan a continuación las reclasificaciones para efectos comparativos:

Rubros	2020 M\$	Reclasificación M\$	2020 M\$
Ingresos por interés y reajustes	1.632.402	1.546.982	3.179.984
Utilidad neta de operaciones financieras	1.554.393	(1.546.982)	7.411
Total	3.186.795	-	3.187.395

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha efectuado otras reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos Estados Financieros.

#### (v) Nuevos pronunciamientos contables

##### Pronunciamientos contables vigentes

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el 1 de abril de 2021, permitiéndose su adopción anticipada:

##### Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16)

##### Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 2 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 les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	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 la 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.
<b>Modificaciones a las NIIF</b>	
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la 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)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Revelaciones de políticas contables</i> (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 <i>Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad</i> )	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>



## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### **Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación**

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

##### **Pronunciamientos contables vigentes**

##### **Modificaciones a las NIIF**

##### **Reducciones de 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.

La Administración luego de la revisión y evaluación de sus contratos de arrendamientos ha optado por no aplicar IFRS 16, dado que la Sociedad no dispone de los bienes arrendados. Por lo tanto, la Sociedad reconoció los pagos 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.

##### **Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes**

##### **Nueva Norma**

##### **Revelaciones de políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)**

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

##### Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad), continuación

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

La Administración no estima impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros, las revelaciones están indicadas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y, en otros casos, de acuerdo con la importancia relativa de los saldos en los estados financieros.

##### Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

##### **Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación**

##### **Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)**

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

##### **Circular N°2.243, 20 de diciembre de 2019. Compendio de Normas Contables para bancos.**

La Comisión ha resuelto actualizar integralmente las instrucciones del Compendio de Normas Contables (CNC) para bancos. Todos estos cambios se orientan a una mayor convergencia con las normas internacionales de información financiera (NIIF), así como también una mejora en la información a revelar en los estados financieros.

Las nuevas disposiciones serán aplicables a partir del 1 de enero de 2022, con fecha de transición el 1 de enero de 2021 para efectos de los Estados Financieros comparativos que se deben publicar a partir de marzo de 2022.

La aplicación de este cambio normativo generó un impacto de M\$64.601 que de acuerdo con lo instruido en el Capítulo E del Compendio de Normas Contables se debe registrar en enero de 2022 en el ítem del patrimonio "Reservas no provenientes de utilidades".

### **(3) Cambios contables**

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, no han ocurrido cambios contables significativos 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 2021 y 2020

### (4) Hechos relevantes

En sesión ordinaria de Directorio, celebrada con fecha 24 de septiembre de 2021, se designa al señor Sergio Donoso Pérez como vicepresidente de la Sociedad.

En sesión ordinaria de Directorio, celebrada con fecha 27 de agosto de 2021, se da a conocer la renuncia de la Sra. Elizabeth Valenzuela López a su cargo de Director Titular y vicepresidenta de la Sociedad, asumiendo las funciones de Director Titular el señor Álvaro Cumsille Capponi.

En sesión ordinaria de Directorio de la entidad, celebrada con fecha 26 de marzo de 2021, se comunica que, en Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 23 de marzo del presente año, se procedió a la renovación total del Directorio, quedando conformado por Sergio Donoso Pérez, Luis Molina Aiquel, José Miguel Abukhalil, Paola Vera Nayán y Elizabeth Valenzuela López.

En esta misma fecha, José Miguel Abukhalil Álamo ha presentado su carta de renuncia al cargo de gerente general de la Sociedad. Adicionalmente, se designa en dicho cargo al señor Marcos Corbalán Aybar.

En la misma sesión de Directorio, se designó como presidente a José Miguel Abukhalil, como Vicepresidente a la señora Elizabeth Valenzuela López, quienes asumieron sus cargos en ese mismo acto.

Adicionalmente, se conoció y resolvió sobre las siguientes materias:

- Aprobación del 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 2020.
- 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.
- El presidente comentó a la junta sobre las utilidades correspondientes al ejercicio 2020 que ascienden a \$6.518.628.437 y propone no distribuir dichas utilidades.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, en la Sociedad no hubo otros hechos relevantes.

### Impactos por pandemia COVID-19

El nivel de actividad continúa recuperándose ante la moderación de las restricciones a la movilidad, y los apoyos monetarios provenientes de los retiros de fondos previsionales, así como las transferencias directas fiscales. Estas últimas han llevado a expansiones importantes del consumo privado con impactos sobre la inflación, que terminaría en torno a 7,2%. Cabe mencionar que la inversión privada también ha mostrado un destacable dinamismo a pesar de los altos niveles de incertidumbre política en un trimestre donde se llevó a cabo la elección presidencial.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (4) Hechos relevantes, continuación

#### Impactos por pandemia COVID-19, continuación

Tanto el Banco Central como agentes privados han elevado la proyección de crecimiento del PIB 2021 hasta el rango entre 11,5-12%, con una relevante recuperación del empleo asalariado que se ha mantenido. El Instituto Emisor dejó la tasa de referencia en 4% en diciembre, anticipando nuevas alzas. A pesar de lo anterior, no se han observado nuevos aumentos relevantes en las tasas de interés de largo plazo para la formación de precios de créditos a esos plazos. Se termina el trimestre con en torno a 500 mil empleos aun por recuperar respecto a los niveles previo al COVID en febrero 2020.

En este contexto, el Gobierno Corporativo de Scotiabank y sus filiales ha continuado implementando planes de acción para enfrentar esta emergencia sanitaria, tanto de cara a sus clientes como a sus colaboradores, cuyo cuidado y protección ha sido la prioridad desde el inicio de la crisis.

Asimismo, la Sociedad ha mantenido una adecuada posición de liquidez, gracias al establecimiento de límites internos de coeficiente de cobertura de liquidez más restrictivos que los normativos. Esto ha permitido enfrentar eficientemente las complejidades del mercado bajo este nuevo escenario.

En el contexto de la pandemia, la Sociedad no ha generado programas de ayuda a clientes tales como postergación de cuotas de crédito o repactación de deudas para sus clientes. Durante el período, la cartera no ha tenido impacto significativo de su morosidad.

A la fecha de los presentes Estados Financieros, la Administración de la Sociedad continúa monitoreando los efectos que tendrá la expansión del COVID-19 para nuestros clientes 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.

### (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:

	2021 M\$	2020 M\$
Depósitos en bancos nacionales	473.377	372.017
Subtotal – Efectivo y depósitos en bancos	473.377	372.017
Instrumentos financieros de alta liquidez (*)	1.003.616	802.366
Total efectivo y depósitos en bancos	1.476.993	1.174.383

(\*) 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 2021 y 2020

**(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes**

**(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo siguiente:

**2021**

	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	14.808.515	1.743.404	16.551.919	-	(145.100)	(145.100)	16.406.819
Totales	14.808.515	1.743.404	16.551.919	-	(145.100)	(145.100)	16.406.819

**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

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**(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 2021 y 2020, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	Provisiones individuales M\$	2021 Provisiones globales M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	2020 Provisiones globales M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero	-	207.908	207.908	-	286.768	286.768
Castigos de cartera deteriorada	-	(123.743)	(123.743)	-	(85.131)	(85.131)
Colocaciones para vivienda	-	-	-	-	-	-
Total de castigos	-	(123.743)	(123.743)	-	(85.131)	(85.131)
Provisiones constituidas	-	165.194	165.194	-	325.988	325.988
Provisiones liberadas	-	(104.259)	(104.259)	-	(319.717)	(319.717)
Saldo al 31 de diciembre	-	145.100	145.100	-	207.908	207.908

**(c) Operaciones de leasing**

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2021 y 2020 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
<b>2021</b>			
Vencimiento:			
Menos de 1 año	4.106.282	(1.227.541)	2.878.741
Entre 1 año y 5 años	14.627.354	(2.877.419)	11.749.935
Más de 5 años	1.761.932	(30.138)	1.731.794
Total operaciones de leasing	20.495.568	(4.135.098)	16.360.470
<b>2020</b>			
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

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (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:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Otros instrumentos fiscales (*)	214.290	254.946
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	214.290	254.946

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

(\*) Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una pérdida no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$5.654 (pérdida de M\$36.110 al 31 de diciembre de 2020). Dicha pérdida se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

### (8) Impuestos

#### (a) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera según el siguiente detalle:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activos</b>		
Impuesto por recuperar operación renta	-	43.648
Total activo por impuesto corriente	-	43.648
<b>Pasivos</b>		
Provisión impuesto renta	-	(8.415)
Total pasivo por impuesto corriente	-	(8.415)
Total Activo (Pasivo) neto por impuesto corriente	-	35.233



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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**(8) Impuestos, continuación**

**(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

<b>Activos por Impuestos diferidos</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión bonos subordinados	3.048.617	2.598.100
Otros	258.767	332.000
Utilidad por realizar	9.714	14.945
Provisión deudores por recuperar	3.973	7.902
Provisión viviendas por recuperar	1.267	(562)
Total activo por impuestos diferidos	<u>3.322.338</u>	<u>2.952.385</u>
<b>Pasivos por Impuestos diferidos</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Contra cuenta gastos Cobranza Judicial	56.634	-
Amortización diferida de gastos	(17.033)	(19.840)
Activos financieros cartera leasing	(257.865)	(300.371)
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>(218.264)</u>	<u>(320.211)</u>
Neto	<u>3.104.074</u>	<u>2.632.174</u>

**(c) Resultado por impuestos**

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se compone de los siguientes conceptos:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Efecto por activos o pasivos por impuestos diferidos del ejercicio	<u>436.666</u>	<u>388.198</u>
Abono por impuesto a la renta	<u>436.666</u>	<u>388.198</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(8) Impuestos, continuación

(d) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	2021			2020		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad antes de impuesto	819.259	27,00	(221.200)	319.907	27,00	(86.375)
Diferencias permanentes		(128,38)	1.051.771		(134,45)	430.104
PPUA		-	-		(13,90)	44.469
Diferencia cambio tasa del 24% al 25,5% - 27%		48,08	<u>(393.905)</u>		-	<u>-</u>
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente		(53,30)	<u>436.666</u>		(121,35)	<u>388.198</u>
Total ingreso por impuesto renta			<u>436.666</u>			<u>388.198</u>

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**(9) Otros activos**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Bonos subordinados (a)	5.347.793	6.098.382
Viviendas adquiridas (b)	149.301	316.943
Gastos activados de originación de contratos (c)	74.496	101.878
Gastos por amortizar de contratos securitizados (d)	63.084	73.483
Viviendas recuperadas (e)	43.909	26.107
Otros	5.495	9.954
	<u>5.684.078</u>	<u>6.626.747</u>
Total de otros activos		

- (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 la Sociedad. 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 con lo siguiente:

<b>Fecha de inicio</b>	<b>Nemotécnico</b>	<b>Fecha final</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
			<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
21.10.2003	BBICS-LE	21-07-2024	9.532	5.961
21.10.2003	BBICS-LD	21-07-2023	4.329.355	3.793.235
21.08.2004	BBICS-PP	21-04-2030	1.865.579	1.644.779
21.08.2004	BBICS-PQ	21-10-2030	1.539.755	1.347.164
21.12.2004	BBICS-RV	21-04-2030	1.305.845	1.155.437
21.12.2004	BBICS-RW	21-10-2030	2.592.375	2.287.324
21.09.2006	BBICS-UE	21-09-2025	713.648	791.820
21.09.2006	BBICS-UF	21-09-2025	1.377.550	1.477.145
21.09.2006	BBICS-UG	21-09-2025	57.398	50.936
07.12.2007	BBICS-VL	21-12-2026	712.970	751.552
07.12.2007	BBICS-VM	21-12-2026	2.081.587	2.368.258
07.12.2007	BBICS-VN	21-12-2026	53.374	47.364
	Subtotales		<u>16.638.968</u>	<u>15.720.975</u>
	Provisión por deterioro		<u>(11.291.175)</u>	<u>(9.622.593)</u>
	Total de bonos subordinados		<u>5.347.793</u>	<u>6.098.382</u>

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (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 2021 y 2020, el detalle de depósitos y otras obligaciones es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Recaudación contratos administrados a terceros (*)	118.918	48.591
Anticipos recibidos por ventas de viviendas	84.959	405.573
Prepagos por liquidar	77.388	192.026
Varios acreedores	35.465	43.663
Seguros generales por siniestro	1.402	617
Total de depósitos y otras obligaciones	<u>318.132</u>	<u>690.470</u>

- (\*) 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 2021 y 2020

### (11) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
<b>2021</b>			
Bancos:			
Scotiabank Chile	5.399.141	4.087.592	9.486.733
Total de obligaciones con bancos	<u>5.399.141</u>	<u>4.087.592</u>	<u>9.486.733</u>
<b>2020</b>			
Bancos:			
Scotiabank Chile	5.789.262	6.772.869	12.562.131
Total de obligaciones con bancos	<u>5.789.262</u>	<u>6.772.869</u>	<u>12.562.131</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 2021, la Sociedad reconoce un pasivo por amortizar de M\$4.375.512 (M\$5.354.313 al 31 de diciembre de 2020), 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 CMF. 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 2021 y 2020

**(13) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle "Provisiones" es el siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión dividendos mínimos (Nota 16(a))	387.347	212.431
Provisiones varias	60.443	129.097
	<hr/>	<hr/>
Total provisiones	<u>447.790</u>	<u>341.528</u>

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<b>Dividendos mínimos M\$</b>	<b>Provisiones varias M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo al 1 de enero de 2021	212.431	129.097	341.528
Provisiones constituidas	2.827.226	-	2.827.226
Aplicación de provisiones	-	-	-
Liberación de provisiones	<u>(2.652.310)</u>	<u>(68.654)</u>	<u>(2.720.964)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>387.347</u>	<u>60.443</u>	<u>447.790</u>
	<b>Dividendos mínimos M\$</b>	<b>Provisiones varias M\$</b>	<b>Total M\$</b>
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>(189.831)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>212.431</u>	<u>129.097</u>	<u>341.528</u>

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**(14) Otros pasivos**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas y documentos por pagar	146.117	257.472
Otros pasivos	61.698	58.981
IVA débito fiscal	-	1.148
	<hr/>	<hr/>
Total de otros pasivos	<b>207.815</b>	<b>317.601</b>

**(15) Contingencias, compromisos y responsabilidades**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 la Sociedad deberá adquirir estas viviendas, se detalla a continuación:

<b>Entidad</b>	<b>% Sobre el valor de vivienda</b>	<b>Definición de valor vivienda</b>
Santander S.A. Sociedad Securitizadora		
Patrimonio Separado BSTDS E N°2	85	Valor comercial actual
Securitizadora Bice S.A.		
Patrimonio Separado BBICS A N°1	85	Valor comercial actual
Patrimonio Separado BBICS B N°2	85	Valor comercial actual
Patrimonio Separado BBICS L N°6	85	Valor comercial actual
Patrimonio Separado BBICS F N°12	80	Precio prometido del contrato original
Patrimonio Separado BBICS U N°21	80	Precio prometido del contrato original
Patrimonio Separado BBICS V N°22	60	Precio prometido del contrato original

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (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 2021 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$387.347 en función de la ley vigente.

#### (b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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:

	Número de acciones	% de participación
<b>2021</b>		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,91
Nova Scotia Inversiones Limitada	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100</u>
<b>2020</b>		
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 2021 y 2020

### (16) Patrimonio, continuación

#### (c) Dividendos pagados y reservas

En junta de accionistas de la Sociedad con fecha 23 de marzo de 2021 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020.

En junta de accionistas de la Sociedad con fecha 21 de marzo del 2020 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidos en el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019.

#### (d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

##### (i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2021 M\$	2020 M\$
Capital pagado	3.998.916	3.998.916
Total capital pagado	<u>3.998.916</u>	<u>3.998.916</u>

##### (ii) Reservas

	2021 M\$	2020 M\$
Reservas	456.912	456.912
Total reservas	<u>456.912</u>	<u>456.912</u>

##### (iii) Cuentas de valoración

	2021 M\$	2020 M\$
Ajuste de inversiones disponibles para la venta	5.654	36.110
Total cuentas de valorización	<u>5.654</u>	<u>36.110</u>

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**(16) Patrimonio, continuación**

**(d) Patrimonio contable, continuación**

(iv) Utilidades retenidas

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	6.472.548	5.790.801
Reversa de dividendo mínimo año anterior	212.431	186.073
Menos: provisión dividendos mínimos	(387.347)	(212.431)
Utilidad del ejercicio	<u>1.291.158</u>	<u>708.105</u>
Total utilidades retenidas	<u><u>7.588.790</u></u>	<u><u>6.472.548</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:

**2021**

<b>Ingresos</b>	<b>Intereses</b>	<b>Reajustes</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Colocaciones para vivienda	1.080.918	834.327	1.915.245
Instrumentos de inversión	<u>1.628.914</u>	<u>486.491</u>	<u>2.115.405</u>
Total ingresos por intereses y reajustes	<u><u>2.709.832</u></u>	<u><u>1.320.818</u></u>	<u><u>4.030.650</u></u>
<b>Gastos</b>			
Obligaciones con bancos	<u>(460.813)</u>	<u>(605.744)</u>	<u>(1.066.557)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u><u>(460.813)</u></u>	<u><u>(605.744)</u></u>	<u><u>(1.066.557)</u></u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u><u>2.249.019</u></u>	<u><u>715.074</u></u>	<u><u>2.964.093</u></u>

**2020**

<b>Ingresos</b>	<b>Intereses</b>	<b>Reajustes</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Colocaciones para vivienda	1.257.009	375.393	1.632.402
Instrumentos de inversión	<u>1.484.917</u>	<u>62.065</u>	<u>1.546.982</u>
Total ingresos por intereses y reajustes	<u><u>2.741.926</u></u>	<u><u>437.458</u></u>	<u><u>3.179.384</u></u>
<b>Gastos</b>			
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>2.101.782</u></u>	<u><u>97.398</u></u>	<u><u>2.199.180</u></u>

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (18) Comisiones

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

#### (a) Ingresos por comisiones

	2021 M\$	2020 M\$
Comisiones por administración de contratos	<u>122.891</u>	<u>136.756</u>
Totales	<u><u>122.891</u></u>	<u><u>136.756</u></u>

#### (b) Gastos por comisiones

	2021 M\$	2020 M\$
Otras comisiones	<u>(3.786)</u>	<u>(5.967)</u>
Totales	<u>(3.786)</u>	<u>(5.967)</u>
Total Ingresos y gastos por comisiones	<u><u>119.105</u></u>	<u><u>130.789</u></u>

### (19) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de la utilidad neta de operaciones financieras corresponde a lo siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Intereses por instrumentos de inversión	<u>4.839</u>	<u>7.411</u>
Total de utilidad neta de operaciones financieras	<u><u>4.839</u></u>	<u><u>7.411</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**(20) Otros ingresos y gastos operacionales**

**(a) Otros ingresos operacionales**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos por venta de viviendas	253.976	323.040
Utilidad realizada por cesión de cartera	80.916	76.984
Recuperación de rentas morosas	76.728	28.224
Otros	34.035	10.627
Ingresos por administración de contratos	12.461	4.920
	<u>458.116</u>	<u>443.795</u>
Total de otros ingresos operacionales	<u>458.116</u>	<u>443.795</u>

**(b) Otros gastos operacionales**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de "Otros gastos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión por deterioro (*)	1.668.582	1.759.346
Gastos por administración de contratos (**)	238.348	29.060
Castigos viviendas recuperadas	97.258	79.445
Gastos de cobranza y seguros cartera propia	39.723	22.277
Gastos de viviendas recuperadas y adquiridas	35.312	44.155
Otros	23.981	22.342
	<u>2.103.204</u>	<u>1.956.625</u>
Total de otros gastos operacionales	<u>2.103.204</u>	<u>1.956.625</u>

(\*) Al 31 de diciembre de 2021 la provisión por deterioro corresponde al efecto por la valorización de la cartera de bonos.

(\*\*) El gasto por administración de contratos incluye M\$209.755.- que corresponden a provisión por gasto judicial de la cartera securitizada por cobrar a clientes del patrimonio separado, administrada por la Sociedad.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**(21) Provisiones por riesgo de crédito**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

<b>2021</b>	<b>Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda M\$</b>	<b>Adicionales M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	<u>235.976</u>	<u>-</u>	<u>235.976</u>
Resultado por constitución de provisiones	<u>235.976</u>	<u>-</u>	<u>235.976</u>
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	<u>(153.850)</u>	<u>-</u>	<u>(153.850)</u>
Resultado por liberación de provisiones	<u>(153.850)</u>	<u>-</u>	<u>(153.850)</u>
Recuperación de activos castigados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado neto	<u>82.126</u>	<u>-</u>	<u>82.126</u>
<b>2020</b>	<b>Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda M\$</b>	<b>Adicionales M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	<u>343.397</u>	<u>-</u>	<u>343.397</u>
Resultado por constitución de provisiones	<u>343.397</u>	<u>-</u>	<u>343.397</u>
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	<u>(329.377)</u>	<u>-</u>	<u>(329.377)</u>
Resultado por liberación de provisiones	<u>(329.377)</u>	<u>-</u>	<u>(329.377)</u>
Recuperación de activos castigados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado neto	<u>14.020</u>	<u>-</u>	<u>14.020</u>

**(22) Remuneraciones y gastos de personal**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene remuneraciones ni gastos de personal.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (23) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle los "Gastos de Administración" corresponde a lo siguiente:

#### (a) No relacionados

	2021 M\$	2020 M\$
Patentes	88.636	85.445
Contribuciones sobretasa	87.194	85.523
Honorarios por informes técnicos	68.427	68.182
Gastos generales de administración	22.503	22.762
Arriendos de bodega	8.764	9.882
Gastos judiciales y notariales	6.021	3.222
Subtotal	<u>281.545</u>	<u>275.016</u>

#### (b) Relacionados

	2021 M\$	2020 M\$
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile	<u>224.786</u>	<u>215.607</u>
Subtotal	<u>224.786</u>	<u>215.607</u>
Totales	<u>506.331</u>	<u>490.623</u>

### (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 2021 y 2020

**(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 2021 y 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	473.377	-	-
			Depósitos a plazo	CLP	1.003.616	-	4.839
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	9.486.733	(1.045.007)
			Contrato prestación de servicios	CLP	-	-	(224.786)
			Otros gastos	CLP	-	-	(2.676)
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuenta por pagar	CLP	-	(10.904)	-

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**(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 2021 y 2020, continuación:

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	Cuenta por pagar	CLP	-	(12.274)	-

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 2021 y 2020, no se han celebrado contratos con partes relacionadas por transacciones distintas a las operaciones habituales del giro.

**Pagos al personal clave de la Gerencia**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no cuenta con personal.



## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (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 2021 y 2020

**(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:

2021	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado Nivel 1	Valor razonable estimado Nivel 2	Valor razonable estimado Nivel 3
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	1.476.993	-	1.476.993	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	16.406.819	18.781.388	-	-	18.781.388
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	214.290	-	-	-	214.290
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	5.347.793	5.775.616	-	-	5.775.616
Totales	23.445.895	24.557.004	1.476.993	-	24.771.294
<b>Pasivos</b>					
Obligaciones con bancos	9.486.733	9.644.465	-	-	9.644.465
Totales	9.486.733	9.644.465	-	-	9.644.465
<b>2020</b>					
	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado Nivel 1	Valor razonable estimado Nivel 2	Valor razonable estimado Nivel 3
<b>Activos</b>					
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	27.034.757	30.433.727	1.174.383	-	6.819.785
<b>Pasivos</b>					
Obligaciones con bancos	12.562.131	14.146.899	-	-	14.146.899
Totales	12.562.131	14.146.899	-	-	14.146.899

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (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 inputs 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 2021 y 2020

### (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 la Sociedad, 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.

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (26) Administración del riesgo, continuación

#### (a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

##### 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.

Los parámetros del Modelo Interno de Provisiones al cierre del 2021 son los siguientes:

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

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

<u>Bucket de Mora</u>	<u>Distribución</u>	<u>Monto M\$</u>
Al Día	70,24%	15.005
Tramo 1 – 29	13,36%	10.145
Tramo 30 – 59	6,00%	8.877
Tramo 60 – 89	4,15%	9.687
Tramo 90 – 119	2,25%	20.095
Tramo 120 – 149	0,90%	8.721
Tramo 150 – 179	0,55%	5.912
Tramo 180 – 209	0,30%	2.582
Tramo 210 – 239	0,20%	1.507
Tramo 240 – 269	0,20%	2.020
Tramo 270 – 299	0,20%	1.719
Tramo 300 – 329	0,15%	1.972
Tramo 330 – 359	0,25%	2.402
Tramo 360 – 719	1,00%	10.126
Tramo 720 – 1.079	0,25%	2.145

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 2021, el portafolio la Sociedad cerró con una provisión por concepto de Modelo Interno de M\$102.914 y M\$40.199, alcanzando un Índice de Riesgo de 0,67%, para su registro contable.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**(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

<b>Instrumentos a valor de mercado</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Renta fija	1.217.906	1.057.312
Totales	<u>1.217.906</u>	<u>1.057.312</u>

(ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2021 no existen 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.

<b>Instrumentos a valor de mercado</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
DPN	1.003.616	802.366
MINVU	214.290	254.946
Totales	<u>1.217.906</u>	<u>1.057.312</u>

(iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

<b>Emisores</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Instituciones Financieras	1.003.616	802.366
Bonos MINVU	214.290	254.946
Totales	<u>1.217.906</u>	<u>1.057.312</u>

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (26) Administración del riesgo, continuación

#### (c) Riesgo de precios, continuación

##### (v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 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	2021	
	Sensibilidad	Duración (días)
Bonos MINVU	179.798	3.021
Instituciones Financieras	5.278	19
Total instrumentos de renta fija	<u>185.076</u>	

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (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	2021 M\$	2020 M\$
N-1	1.003.616	802.366
NA	<u>214.290</u>	<u>254.946</u>
Totales	<u>1.217.906</u>	<u>1.057.312</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 2021 y 2020

**(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
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>2021</b>				
Disponible	473.377	-	-	-
Depósitos a plazo	1.003.616	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	16.638.968
Bonos Vivienda	-	-	724	214.290
<b>Total Activo</b>	<b>1.476.993</b>	<b>-</b>	<b>724</b>	<b>16.853.258</b>
	Hasta 1 mes	Hasta 3 meses	Hasta 1 año	Hasta el vencimiento
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>2020</b>				
Disponible	372.017	-	-	-
Depósitos a plazo	802.366	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	15.720.975
Bonos Vivienda	-	-	884	254.946
<b>Total Activo</b>	<b>1.174.383</b>	<b>-</b>	<b>884</b>	<b>15.975.921</b>

## BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

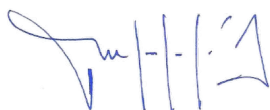
### (27) Securitización de activos

Durante el curso normal del negocio, la Sociedad vendió en forma definitiva y traspasó todos los riesgos relacionados a sociedades securitizadoras contratos de arrendamiento con promesa de compraventa garantizados por las respectivas propiedades. La Sociedad presta servicios de administración sobre esas carteras y ha adquirido los bonos securitizados subordinados que han emitido los patrimonios separados que se conformaron con las carteras cedidas.

La Sociedad ha registrado estas ventas de carteras para efectos de securitización, de conformidad a las instrucciones emitidas por la CMF vigentes a esa fecha. Las ganancias o pérdidas en las transacciones se determinaron a la fecha de la transferencia con base en los valores de los activos vendidos y a la evaluación respecto de la retención o traspaso de los riesgos y beneficios asociados a dichos activos, dichos resultados se difieren en el plazo de duración de la cartera administrada.

### (28) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de enero de 2022 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.



---

Marcos Corbalán Aybar  
Gerente General



---

Paola Vera Nayán  
Contador General