

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021
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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 Ltda.

Santiago, 21 de febrero de 2023

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Activos	Nota	2022 M\$	2021 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	1.468.184	1.476.993
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	15.079.566	16.406.819
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	213.808	214.290
Impuestos corrientes	8(a)	-	-
Impuestos diferidos	8(b)	205.568	3.322.338
Otros activos	9	5.312.133	5.684.078
Total activos		<u>22.279.259</u>	<u>27.104.518</u>
Pasivos			
Depósitos y otras obligaciones a la vista	10	254.456	318.132
Obligaciones con bancos	11	6.970.108	9.486.733
Otras obligaciones financieras	12	3.645.794	4.375.512
Impuestos corrientes	8(a)	-	-
Impuestos diferidos	8(b)	199.883	218.264
Provisiones	13	33.842	447.790
Otros pasivos	14	295.305	207.815
Total pasivos		<u>11.399.388</u>	<u>15.054.246</u>
Patrimonio:			
Capital	16(d.i)	3.998.916	3.998.916
Reservas	16(d.ii)	392.311	456.912
Cuentas de valoración	16(d.iii)	5.746	5.654
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	16(d.iv)	7.976.137	6.684.979
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	16(d.iv)	(1.493.239)	1.291.158
Menos: provisión para dividendos mínimos	16(d.iv)	-	(387.347)
Total patrimonio		<u>10.879.871</u>	<u>12.050.272</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>22.279.259</u>	<u>27.104.518</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 2022 y 2021

Estado de resultados	Nota	2022 M\$	2021 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	17	5.981.461	4.030.650
Gastos por intereses y reajustes	17	<u>(1.291.765)</u>	<u>(1.066.557)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>4.689.696</u>	<u>2.964.093</u>
Ingresos por comisiones	18(a)	112.338	122.891
Gastos por comisiones	18(b)	<u>(1.799)</u>	<u>(3.786)</u>
Ingresos netos por comisiones		<u>110.539</u>	<u>119.105</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	19	64.378	4.839
Otros ingresos operacionales	20(a)	<u>599.907</u>	<u>458.116</u>
Total ingresos operacionales		<u>5.464.520</u>	<u>3.546.153</u>
Provisiones por activos riesgosos	21	<u>(29.768)</u>	<u>(82.126)</u>
Ingreso operacional neto		<u>5.434.752</u>	<u>3.464.027</u>
Gastos de administración	23	<u>(542.540)</u>	<u>(506.331)</u>
Otros gastos operacionales	20(b)	<u>(3.287.062)</u>	<u>(2.103.204)</u>
Total gastos operacionales		<u>(3.829.602)</u>	<u>(2.609.535)</u>
Resultado operacional		1.605.150	854.492
Resultado antes de impuesto a la renta		1.605.150	854.492
Impuesto a la renta	8(c)	<u>(3.098.389)</u>	<u>436.666</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>(1.493.239)</u>	<u>1.291.158</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		(1.493.239)	1.291.158
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>92</u>	<u>(30.456)</u>
Total otros resultados integrales		<u>92</u>	<u>(30.456)</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>(1.493.147)</u>	<u>1.260.702</u>

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 2022 y 2021

	Nota	2022 M\$	2021 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		(1.493.237)	1.291.158
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Impuestos a la renta	8(c)	3.098.389	(436.666)
Provisión sobre activos		51.684	160.067
Resultado por carteras cedidas y mantenidas en estado de situación		(18.893)	(52.622)
Reajustes e intereses devengados créditos bancarios		374.841	513.552
Reajustes e intereses devengados bonos subordinados		(277.233)	(435.558)
Disminución/(aumento) de activos que afectan al flujo de efectivo:			
Inversiones disponibles para la venta		573	20.147
Contratos de leasing		1.046.175	1.633.511
Deudores varios		(10.654)	258.482
Otros activos		403.808	937.749
Aumento/(disminución) de pasivos que afectan al flujo de efectivo:			
Documentos y cuentas por pagar		1.069	(1.370)
Acreedores varios		(283.500)	(327.314)
Retenciones y otras cuentas por pagar		(26.257)	(69.887)
Flujo neto originado por actividades de la operación		2.866.765	3.491.249
Flujo originado por actividades de inversión:			
Pago cupón de bonos securitizados subordinados		780.934	287.945
Flujo neto originado por actividades de inversión		780.934	287.945
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos bancarios		(3.656.508)	(3.476.584)
Flujo neto usado en actividades de financiamiento		(3.656.508)	(3.476.584)
Flujo neto de efectivo		(8.809)	302.610
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		1.476.993	1.174.383
Efectivo y equivalentes al efectivo		1.468.184	1.476.993

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	26
(4)	Hechos relevantes	27
(5)	Efectivo y depósitos en bancos	27
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes	28
(7)	Instrumentos de inversión	32
(8)	Impuestos	33
(9)	Otros activos	35
(10)	Depósitos y otras obligaciones	36
(11)	Obligaciones con bancos	36
(12)	Otras obligaciones financieras	37
(13)	Provisiones	38
(14)	Otros pasivos	39
(15)	Contingencias, compromisos y responsabilidades	39
(16)	Patrimonio	40
(17)	Intereses y reajustes	42
(18)	Comisiones	43
(19)	Resultado de operaciones financieras	43
(20)	Otros ingresos y gastos operacionales	44
(21)	Provisiones por riesgo de crédito	45
(22)	Remuneraciones y gastos de personal	45
(23)	Gastos de administración	46
(24)	Operaciones con partes relacionadas	47
(25)	Valor razonable	49
(26)	Administración del riesgo	52
(27)	Securitización de activos	58
(28)	Hechos posteriores	58

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 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 2022 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 2023.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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.

(iii) Compensación

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(iii) Compensación, continuación

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

(iv) Baja

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

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

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

(v) Medición al costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

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

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

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

(vii) Identificación y medición de deterioro

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

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

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

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

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

(f) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

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

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

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

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

(g) Provisiones por riesgo de crédito

La Sociedad ha constituido las provisiones necesarias para cubrir los riesgos de pérdida de los activos, el modelo de cálculo de provisiones se presenta en nota 26.

(h) Instrumentos para negociación

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no presenta activos mantenidos para negociación.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(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, rentas o reclasificaciones en las siguientes circunstancias, no resultaría en contabilizar una reclasificación según antes descritas:

- Ventas o reclasificaciones cuya fecha están muy cerca a la fecha de vencimiento del instrumento, que cualquier cambio en tasas de mercado no tuviera un efecto significativo en el valor razonable del respectivo instrumento financiero.
- Ventas o reclasificaciones ocurridas luego que la Sociedad haya cobrado sustancialmente el capital original de la inversión.
- 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 2022 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión, continuación

(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.

(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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(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.

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.

(l) 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(m) 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 \$35.110,98 y \$30.991,74 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 90 días de morosidad.

(n) 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.

(o) 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 puede medirse de manera fiable.

(p) 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(p) Deterioro de activos no financieros, continuación

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.

(q) Distribución de dividendo

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

(r) 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 2022 y 2021, están de acuerdo a los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(s) 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.

(t) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha efectuado otras reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos Estados Financieros.

(u) Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIC 9 y NIC 41)

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022, 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.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y 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.
Modificaciones a las NIIF	
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de estimación contable (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.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Pronunciamientos contables vigentes

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. Como consecuencia de esta modificación, las entidades que actualmente aplican el enfoque de “costos incrementales”, se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- Los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- Una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de propiedad, planta y equipos para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

La Administración evaluó el impacto de la adopción de esta Norma y determinó que no existen efectos en sus Estados Financieros.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros. La modificación aclara que, para el propósito de realizar la “prueba del 10 por ciento” para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.

La Administración evaluó el impacto de la adopción de esta Norma y determinó que no existen efectos en sus Estados Financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Modificaciones a las NIIF

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF, continuación

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1), continuación

- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales

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

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.

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;

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF, continuación

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

- En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más 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 ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus 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 2022 y 2021

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF, 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.

Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)

En diciembre de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIIF 17 Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa, con el objeto de aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Las modificaciones permiten que la presentación de la información comparativa de los activos financieros relacionados con los contratos de seguro sea presentada de manera consistente con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) Instrumentos Financieros.

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 2022 y 2021

(3) Cambios contables

Con fecha 1 de enero de 2022, entró en vigencia el nuevo Compendio de Normas Contables emitido por la CMF. Esta norma impactó los estados financieros de la Sociedad, en el criterio aplicado para suspensión del reconocimiento de los intereses y reajustes sobre base devengada.

A continuación, se presentan los impactos registrados en enero de 2022 por la aplicación de los cambios normativos vigentes a partir de este período, de acuerdo con el Capítulo E del CNC para bancos.

a) Suspensión del reconocimiento de ingresos sobre base devengada

Corresponde a la aplicación del Capítulo B-2 del nuevo CNC para bancos, en el cual se define que los bancos deberán dejar de reconocer ingresos sobre base devengada, cuando el crédito o una de sus cuotas haya cumplido 90 días de atraso en su pago.

La suspensión del reconocimiento de ingresos sobre base devengada implica que, desde la fecha en que debe suspenderse y hasta que esos créditos dejen de estar en cartera deteriorada, los respectivos activos no serán incrementados con los intereses, reajustes o comisiones en el Estado de Situación Financiera y no se reconocerán ingresos por esos conceptos en el Estado del Resultado, salvo que sean efectivamente percibidos.

La Sociedad reconoció un abono neto en Créditos y cuentas por cobrar a clientes por un monto ascendente a M\$64.601.

b) Impuestos diferidos

Asociado a los ajustes de primera aplicación antes descritos, no se generaron efectos en la determinación de los impuestos diferidos.

A continuación, se resumen los efectos en la cuenta de Patrimonio "Otras reservas":

Conciliación patrimonio - Ajuste primera aplicación	2022 M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda - suspensión del devengo	<u>(64.601)</u>	<u>(64.601)</u>
Totales	<u><u>(64.601)</u></u>	<u><u>(64.601)</u></u>

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros intermedios.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(4) Hechos relevantes

En sesión ordinaria de Directorio, celebrada con fecha 29 de julio de 2022, presentó su renuncia el Sr. Sergio Donoso Pérez a su cargo de director asumiendo las funciones de Director Titular el señor José Antonio Soffia Ahumada.

En misma sesión se informa que fueron incorporados 17 contratos de leasing inmobiliario metódicos por un valor de MM\$188 a la cartera propia, estos contratos provienen de la liquidación del patrimonio separado número 5, emitido por Santander Securitizadora.

En Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad, se informa que el 25 de marzo de 2022 se celebró Junta Ordinaria de Accionistas, la que 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 2021.
- El presidente comentó a la junta sobre las utilidades correspondientes al ejercicio 2021 que ascienden a \$1.291.157.534 y propone no distribuir dichas utilidades.
- Elección de los miembros del Directorio. Por haberse producido la renuncia de los Directores, Elizabeth Valenzuela López y Álvaro Cumsille Capponi. Se puso en conocimiento a la Junta, designar como integrantes del Directorio de la Sociedad a los señores Sergio Donoso Pérez, Luis Molina Aiquel, José Miguel Abukhalil, a doña Paola Vera Nayán y a don Mauricio Muñoz Muñoz.
- Designación de auditores externos para el período 2022 a la firma “KPMG Auditores Consultores Limitada”.

(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:

	2022 M\$	2021 M\$
Depósitos en bancos nacionales	417.470	473.377
Subtotal – Efectivo y depósitos en bancos	417.470	473.377
Instrumentos financieros de alta liquidez (*)	1.050.714	1.003.616
Total efectivo y depósitos en bancos	1.468.184	1.476.993

(*) 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 2022 y 2021

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022

	Activos financieros antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto
	Cartera normal grupal	Cartera en incumplimiento grupal	Total	Cartera normal grupal	Cartera en incumplimiento grupal	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Operaciones de leasing financiero para vivienda	13.222.624	2.039.907	15.262.531	(106.462)	(76.503)	(182.965)	15.079.566
Totales	13.222.624	2.039.907	15.262.531	(106.462)	(76.503)	(182.965)	15.079.566

Al 31 de diciembre de 2021

	Activos financieros antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto
	Cartera normal grupal	Cartera en incumplimiento grupal	Total	Cartera normal grupal	Cartera en incumplimiento grupal	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Operaciones de leasing financiero para vivienda	14.808.515	1.743.404	16.551.919	(85.900)	(59.200)	(145.100)	16.406.819
Totales	14.808.515	1.743.404	16.551.919	(85.900)	(59.200)	(145.100)	16.406.819

(b) Resumen del movimiento de provisiones constituidas – colocaciones vivienda

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 2022 y 2021, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	31-12-2022			31-12-2021		
	Cartera Normal	Cartera en Incumplimiento	Total	Cartera Normal	Cartera en Incumplimiento	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial	85.900	59.200	145.100	105.859	102.049	207.908
Cambios sin reclasificación	24.068	30.554	54.622	(6.964)	(2.693)	(9.657)
Cambios con reclasificación	-	-	-	-	-	-
Normal a Incumplimiento	(15.630)	34.719	19.089	(2.569)	45.011	42.442
Incumplimiento a normal	14.455	(4.435)	10.020	(7.209)	46.485	39.276
Pago de créditos	(2.331)	(4.861)	(7.192)	(3.217)	(7.909)	(11.126)
Aplicación por castigos	-	(38.674)	(38.674)	-	(123.743)	(123.743)
Saldo Final	106.462	76.503	182.965	85.900	59.200	145.100

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

(c) **Colocaciones para vivienda y sus provisiones constituidas por días de mora**

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2022 y 2021 presentan los siguientes días de mora:

Al 31 de diciembre de 2022

Colocaciones para vivienda:	Días de mora al cierre					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	9.305.200	1.919.616	1.090.447	907.361	2.039.907	15.262.531
Totales	9.305.200	1.919.616	1.090.447	907.361	2.039.907	15.262.531

Provisiones constituidas:	Días de mora al cierre					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	(73.805)	(8.697)	(10.419)	(13.541)	(76.503)	(182.965)
Totales	(73.805)	(8.697)	(10.419)	(13.541)	(76.503)	(182.965)

Al 31 de diciembre de 2021

Colocaciones para vivienda	Días de mora al cierre					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	10.712.401	2.114.420	1.336.675	645.019	1.743.404	16.551.919
Totales	10.712.401	2.114.420	1.336.675	645.019	1.743.404	16.551.919

Provisiones constituidas	Días de mora al cierre					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	(57.191)	(10.144)	(8.877)	(9.688)	(59.200)	(145.100)
Totales	(57.191)	(10.144)	(8.877)	(9.688)	(59.200)	(145.100)

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

(c) **Colocaciones para vivienda y sus provisiones constituidas por días de mora, continuación**

Al 31 de diciembre de 2022	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Colocaciones para vivienda:							
0 días	9.305.200	-	9.305.200	(73.805)	-	(73.805)	9.231.395
1 a 29 días	1.919.616	-	1.919.616	(8.697)	-	(8.697)	1.910.919
30 a 59 días	1.090.447	-	1.090.447	(10.419)	-	(10.419)	1.080.028
60 a 89 días	907.361	-	907.361	(13.541)	-	(13.541)	893.820
Más de 90 días	-	2.039.907	2.039.907	-	(76.503)	(76.503)	1.963.404
Totales	13.222.624	2.039.907	15.262.531	(106.462)	(76.503)	(182.965)	15.079.566

Al 31 de diciembre de 2021	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Colocaciones para vivienda:							
0 días	10.712.401	-	10.712.401	(57.191)	-	(57.191)	10.655.210
1 a 29 días	2.114.420	-	2.114.420	(10.144)	-	(10.144)	2.104.276
30 a 59 días	1.336.675	-	1.336.675	(8.877)	-	(8.877)	1.327.798
60 a 89 días	645.019	-	645.019	(9.688)	-	(9.688)	635.331
Más de 90 días	-	1.743.404	1.743.404	-	(59.200)	(59.200)	1.684.204
Totales	14.808.515	1.743.404	16.551.919	(85.900)	(59.200)	(145.100)	16.406.819

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

(d) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2022 y 2021 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

31-12-2022	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
A la vista	526.822	-	526.822
Hasta un mes	311.735	(89.901)	221.834
Más de un mes hasta tres meses	613.214	(178.153)	435.061
Más de tres meses hasta un año	2.616.919	(781.494)	1.835.425
Más de un año hasta tres años	7.567.640	(1.441.828)	6.125.812
Más de tres años hasta cinco años	4.671.370	(544.228)	4.127.142
Más de cinco años	<u>2.044.843</u>	<u>(139.891)</u>	<u>1.904.952</u>
Total operaciones de leasing	<u>18.352.543</u>	<u>(3.175.495)</u>	<u>15.177.048</u>
31-12-2021	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
A la vista	270.279	-	270.279
Hasta un mes	297.217	(100.264)	196.953
Más de un mes hasta tres meses	592.916	(200.515)	392.401
Más de tres meses hasta un año	2.636.984	(901.551)	1.735.433
Más de un año hasta tres años	7.277.537	(1.769.827)	5.507.710
Más de tres años hasta cinco años	5.837.728	(864.575)	4.973.153
Más de cinco años	<u>3.564.105</u>	<u>(279.564)</u>	<u>3.284.541</u>
Total operaciones de leasing	<u>20.476.766</u>	<u>(4.116.296)</u>	<u>16.360.470</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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:

	2022	2021
	M\$	M\$
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>213.808</u>	<u>214.290</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u><u>213.808</u></u>	<u><u>214.290</u></u>

(*) 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 2022, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una pérdida no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$5.746 (pérdida de M\$5.654 al 31 de diciembre de 2021). Dicha pérdida se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(8) Impuestos

(a) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no presenta saldos por impuestos corrientes.

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

Activos por Impuestos diferidos	2022	2021
	M\$	M\$
Pasivo financiero cartera securitizada	182.638	233.719
Otros activos por impuesto diferidos	11.114	25.048
Utilidad por realizar	5.759	9.714
Provisión deudores por recuperar	4.790	3.973
Provisión viviendas por recuperar	1.267	1.267
Provisión bonos subordinados	-	3.048.617
	<u>205.568</u>	<u>3.322.338</u>
Total activo por impuestos diferidos		
	<u>205.568</u>	<u>3.322.338</u>
Pasivos por Impuestos diferidos	2022	2021
	M\$	M\$
Contra cuenta gastos Cobranza Judicial	44.999	56.634
Amortización diferida de gastos	(15.173)	(17.033)
Activos financieros cartera leasing	(229.709)	(257.865)
	<u>(199.883)</u>	<u>(218.264)</u>
Total pasivos por impuestos diferidos		
	<u>(199.883)</u>	<u>(218.264)</u>
Neto	<u>5.685</u>	<u>3.104.074</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(8) Impuestos, continuación

(c) Resultado por impuestos

El efecto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se compone de los siguientes conceptos:

	2022	2021
	M\$	M\$
Efecto por activos o pasivos por impuestos diferidos del ejercicio	<u>(3.098.389)</u>	<u>436.666</u>
Abono por impuesto a la renta	<u>(3.098.389)</u>	<u>436.666</u>

(d) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	2022			2021		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad antes de impuesto	1.605.150	27,00	(433.391)	819.259	27,00	(221.200)
Diferencias permanentes PPUA		(97,89)	1.571.357		(128,38)	1.051.771
Diferencia cambio tasa del 24% al 25,5% - 27%		263,92	<u>(4.236.355)</u>		48,08	<u>(393.905)</u>
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente		193,03	<u>(3.098.389)</u>		(53,30)	<u>436.666</u>
Total ingreso por impuesto renta			<u>(3.098.389)</u>			<u>436.666</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(9) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2022 M\$	2021 M\$
Bonos subordinados (a)	4.824.457	5.347.793
Viviendas adquiridas (b)	294.725	149.301
Gastos activados de originación de contratos (c)	61.277	74.496
Gastos por amortizar de contratos securitizados (d)	56.196	63.084
Viviendas recuperadas (e)	46.611	43.909
Otros	28.867	5.495
	<u>5.312.133</u>	<u>5.684.078</u>
Total de otros activos	<u>5.312.133</u>	<u>5.684.078</u>

- (a) La Sociedad ha adquirido diversos bonos de securitización subordinados emitidos por patrimonios separados cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados o adquiridos por 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:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2022 M\$	2021 M\$
21.10.2003	BBICS-LE	21-07-2024	16.199	9.532
21.10.2003	BBICS-LD	21-07-2023	5.018.218	4.329.355
21.08.2004	BBICS-PP	21-04-2030	2.148.585	1.865.579
21.08.2004	BBICS-PQ	21-10-2030	1.870.182	1.539.755
21.12.2004	BBICS-RV	21-04-2030	1.498.206	1.305.845
21.12.2004	BBICS-RW	21-10-2030	3.122.259	2.592.375
21.09.2006	BBICS-UE	21-09-2025	636.569	713.648
21.09.2006	BBICS-UF	21-09-2025	1.649.603	1.377.550
21.09.2006	BBICS-UG	21-09-2025	68.733	57.398
07.12.2007	BBICS-VL	21-12-2026	655.389	712.970
07.12.2007	BBICS-VM	21-12-2026	2.428.766	2.081.587
07.12.2007	BBICS-VN	21-12-2026	63.913	53.374
	Subtotales		<u>19.176.622</u>	<u>16.638.968</u>
	Provisión por deterioro		<u>(14.352.165)</u>	<u>(11.291.175)</u>
	Total de bonos subordinados		<u>4.824.457</u>	<u>5.347.793</u>

- (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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(9) Otros activos, continuación

(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 a la vista

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de depósitos y otras obligaciones a la vista es el siguiente:

	2022 M\$	2021 M\$
Recaudación contratos administrados a terceros (*)	136.768	118.918
Anticipos recibidos por ventas de viviendas	78.993	84.959
Varios acreedores	20.968	35.465
Prepagos por liquidar	16.238	77.388
Seguros generales por siniestro	1.489	1.402
Total de depósitos y otras obligaciones a la vista	254.456	318.132

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

(11) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
2022			
Bancos:			
Scotiabank Chile	5.275.519	1.694.589	6.970.108
Total de obligaciones con bancos	5.275.519	1.694.589	6.970.108
2021			
Bancos:			
Scotiabank Chile	5.399.141	4.087.592	9.486.733
Total de obligaciones con bancos	5.399.141	4.087.592	9.486.733

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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(12) Otras obligaciones financieras

La Sociedad mantiene en su estado de situación activos financieros transferidos y no dados de baja, ya que conserva sustancialmente todos los riesgos y beneficios, principalmente el riesgo de crédito. Según el acuerdo, los clientes remiten el efectivo directamente a la Sociedad y esta le transfiere los importes recaudados al beneficiario final.

La información a continuación muestra el importe en libros de los activos financieros que han sido transferidos, pero no dados de baja en cuentas, y sus pasivos asociados:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Importe de activos financieros transferidos y no dados de baja		
Cartera de colocaciones para vivienda	3.861.707	4.452.125
Importe en libros de los pasivos asociados	3.645.794	4.375.512

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad reconoce un pasivo por amortizar de MM\$3.646 (MM\$4.376 al 31 de diciembre de 2021), correspondiente al precio obtenido o parte del precio obtenido en el año 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 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 2022 y 2021

(13) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las provisiones es el siguiente:

	2022	2021
	M\$	M\$
Provisiones varias	33.842	60.443
Provisión dividendos mínimos (Nota 16(a))	-	387.347
Total provisiones	33.842	447.790

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Dividendos	Provisiones	Total
	mínimos	varias	M\$
	M\$	M\$	
Saldo al 1 de enero de 2022	387.347	60.443	447.790
Provisiones constituidas	576.815	-	576.815
Aplicación de provisiones	-	-	-
Liberación de provisiones	(964.162)	(26.601)	(990.763)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	33.842	33.842

	Dividendos	Provisiones	Total
	mínimos	varias	M\$
	M\$	M\$	
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	(2.652.310)	(68.654)	(2.720.964)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	387.347	60.443	447.790

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(14) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2022 M\$	2021 M\$
Subsidios por aplicar contratos metódicos	190.104	61.698
Cuentas y documentos por pagar	105.200	146.117
IVA débito fiscal	1	-
Total de otros pasivos	295.305	207.815

(15) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

Entidad	% Sobre el valor de vivienda	Definición de valor vivienda
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 2022 y 2021

(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 2022 la Sociedad no ha provisionado dividendos mínimos debido a que presenta una pérdida de M\$(1.493.239) al cierre del ejercicio, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad provisionó dividendos mínimos por M\$387.347, en función de la ley vigente.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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
2022		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,91
Nova Scotia Inversiones Limitada	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100</u>
2021		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,91
Nova Scotia Inversiones Limitada	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100</u>

(c) Dividendos pagados y reservas

En junta de accionistas de la Sociedad con fecha 25 de marzo de 2022 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidos en el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2021

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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(16) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2022	2021
	M\$	M\$
Capital pagado	<u>3.998.916</u>	<u>3.998.916</u>
Total capital pagado	<u><u>3.998.916</u></u>	<u><u>3.998.916</u></u>

(ii) Reservas

	2022	2021
	M\$	M\$
Reservas	<u>392.311</u>	<u>456.912</u>
Total reservas	<u><u>392.311</u></u>	<u><u>456.912</u></u>

(iii) Cuentas de valoración

	2022	2021
	M\$	M\$
Ajuste de inversiones disponibles para la venta	<u>5.746</u>	<u>5.654</u>
Total cuentas de valorización	<u><u>5.746</u></u>	<u><u>5.654</u></u>

(iv) Utilidades retenidas

	2022	2021
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	7.588.790	6.472.548
Reversa de dividendo mínimo año	387.347	212.431
Menos: provisión dividendos mínimos	-	(387.347)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	<u>(1.493.239)</u>	<u>1.291.158</u>
Total utilidades retenidas	<u><u>6.482.898</u></u>	<u><u>7.588.790</u></u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(17) Intereses y reajustes

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

2022

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	1.020.044	1.592.830	2.612.874
Instrumentos de inversión	<u>2.334.185</u>	<u>1.034.402</u>	<u>3.368.587</u>
Total ingresos por intereses y reajustes	<u>3.354.229</u>	<u>2.627.232</u>	<u>5.981.461</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	<u>(436.314)</u>	<u>(855.451)</u>	<u>(1.291.765)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u>(436.314)</u>	<u>(855.451)</u>	<u>(1.291.765)</u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u>2.917.915</u>	<u>1.771.781</u>	<u>4.689.696</u>

Con fecha 1 de enero de 2022, entró en vigencia el nuevo Compendio de Normas Contables emitido por la CMF, el cual impactó el criterio de reconocimiento de intereses y reajustes de la cartera, suspendiendo el devengo a los 90 días de mora. En el período finalizado el 31 de diciembre de 2022 el efecto asciende a M\$77.124.

2021

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
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>2.709.832</u>	<u>1.320.818</u>	<u>4.030.650</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	<u>(460.813)</u>	<u>(605.744)</u>	<u>(1.066.557)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u>(460.813)</u>	<u>(605.744)</u>	<u>(1.066.557)</u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u>2.249.019</u>	<u>715.074</u>	<u>2.964.093</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(18) Comisiones

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

(a) Ingresos por comisiones

	2022 M\$	2021 M\$
Comisiones por administración de contratos	<u>112.338</u>	<u>122.891</u>
Totales	<u><u>112.338</u></u>	<u><u>122.891</u></u>

(b) Gastos por comisiones

	2022 M\$	2021 M\$
Otras comisiones	<u>(1.799)</u>	<u>(3.786)</u>
Totales	<u>(1.799)</u>	<u>(3.786)</u>
Total Ingresos y gastos por comisiones	<u><u>110.539</u></u>	<u><u>119.105</u></u>

(19) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de la utilidad neta de operaciones financieras corresponde a lo siguiente:

	2022 M\$	2021 M\$
Intereses por instrumentos de inversión	<u>64.378</u>	<u>4.839</u>
Total de utilidad neta de operaciones financieras	<u><u>64.378</u></u>	<u><u>4.839</u></u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(20) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los otros ingresos operacionales corresponde a lo siguiente:

	2022	2021
	M\$	M\$
Ingresos por venta de viviendas	450.875	253.976
Utilidad realizada por cesión de cartera	122.162	80.916
Otros	24.700	34.035
Ingresos por administración de contratos	2.170	12.461
Recuperación rentas morosas	-	76.728
	<hr/>	<hr/>
Total de otros ingresos operacionales	<u>599.907</u>	<u>458.116</u>

(b) Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los otros gastos operacionales corresponde a lo siguiente:

	2022	2021
	M\$	M\$
Provisión por deterioro (*)	3.060.990	1.668.582
Gastos de viviendas recuperadas y adquiridas	60.202	35.312
Castigos viviendas recuperadas	51.684	97.258
Otros	42.622	23.981
Gastos por administración de contratos	39.751	238.348
Gastos de cobranza y seguros cartera propia	31.813	39.723
	<hr/>	<hr/>
Total de otros gastos operacionales	<u>3.287.062</u>	<u>2.103.204</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la provisión por deterioro corresponde al efecto por la valorización de la cartera de bonos.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(21) Provisiones por riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

31-12-2022

	Cartera normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$
Colocaciones para Vivienda			
Constitución de provisiones:			
Provisiones grupales	(79.230)	(68.278)	(147.508)
Resultado por constitución de provisiones	<u>(79.230)</u>	<u>(68.278)</u>	<u>(147.508)</u>
Liberación de provisiones:			
Provisiones grupales	31.260	30.076	61.336
Resultado por liberación de provisiones	<u>31.260</u>	<u>30.076</u>	<u>61.336</u>
Recuperación de activos castigados	-	56.404	56.404
Resultado neto	<u><u>(47.970)</u></u>	<u><u>18.202</u></u>	<u><u>(29.768)</u></u>

31-12-2021

	Cartera normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$
Colocaciones para Vivienda			
Constitución de provisiones:			
Provisiones grupales	(253.976)	-	(253.976)
Resultado por constitución de provisiones	<u>(253.976)</u>	<u>-</u>	<u>(253.976)</u>
Liberación de provisiones:			
Provisiones grupales	153.850	-	153.850
Resultado por liberación de provisiones	<u>153.850</u>	<u>-</u>	<u>153.850</u>
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	<u><u>(82.126)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(82.126)</u></u>

(22) Remuneraciones y gastos de personal

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

(23) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle los gastos de administración corresponde a lo siguiente:

(a) No relacionados

	2022	2021
	M\$	M\$
Patentes	103.558	88.636
Honorarios por informes técnicos	85.889	68.427
Contribuciones sobretasa	60.139	87.194
Gastos generales de administración	20.372	22.503
Arriendos de bodega	11.365	8.764
Gastos judiciales y notariales	11.145	6.021
	<u>292.468</u>	<u>281.545</u>
Subtotal	<u>292.468</u>	<u>281.545</u>

(b) Relacionados

	2022	2021
	M\$	M\$
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile	250.072	224.786
	<u>250.072</u>	<u>224.786</u>
Subtotal	<u>250.072</u>	<u>224.786</u>
	<u>542.540</u>	<u>506.331</u>
Totales	<u>542.540</u>	<u>506.331</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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.

(a) Otros activos y pasivos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el detalle de activos y pasivos con partes relacionadas, es el siguiente:

Activos	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Total activos con partes relacionadas	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos		
Otras cuentas por pagar	<u>11.973</u>	<u>10.904</u>
Total pasivos con partes relacionadas	<u>11.973</u>	<u>10.904</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(24) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(b) Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

						Movimientos del año		Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Activo M\$	Pasivo M\$		
2022								
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	417.470	-	-	
			Depósitos a plazo	CLP	1.050.714	-	64.780	
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	6.970.180	(1.279.680)	
			Contrato prestación de servicios	CLP	-	-	(250.072)	
			Otros gastos	CLP	-	-	(1.518)	
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuenta por pagar	CLP	-	11.973	-	
2021								
						Movimientos del año		Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	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	-	

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 2022 y 2021, no se han celebrado contratos con partes relacionadas por transacciones distintas a las operaciones habituales del giro.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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:

2022	Valor libro M\$	Valores razonables estimados M\$	Valores razonables estimados Nivel 1	Valores razonables estimados Nivel 2	Valores razonables estimados Nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	1.468.184	1.468.184	1.468.184	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	15.079.566	15.079.566	-	-	16.623.353
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	213.808	213.808	-	-	213.808
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	4.824.057	4.824.057	-	-	4.824.057
Totales	21.586.615	21.586.615	1.468.184	-	21.661.218
Pasivos					
Obligaciones con bancos	6.970.108	7.018.786	-	-	7.018.786
Totales	6.970.108	7.018.786	-	-	7.018.786
2021					
	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado Nivel 1	Valor razonable estimado Nivel 2	Valor razonable estimado Nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	1.476.993	1.476.993	1.476.993	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	16.406.819	16.406.819	-	-	18.781.388
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	214.290	214.290	-	-	214.290
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	5.347.793	5.347.793	-	-	5.775.616
Totales	23.445.895	23.445.895	1.476.993	-	24.771.294
Pasivos					
Obligaciones con bancos	9.486.733	9.644.465	-	-	9.644.465
Totales	9.486.733	9.644.465	-	-	9.644.465

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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.

Modelos de Provisiones

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(26) Administración del riesgo, continuación

(a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

Modelos de Provisiones, continuación

Los parámetros del Modelo Interno de Provisiones al cierre del 2022 son los siguientes:

Clientes	PD	LGD
Al Día	2,79%	
Tramo 1 - 29	8,95%	4,08%
Tramo 30 - 59	18,92%	
Tramo 60 - 89	29,66%	

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

Bucket de Mora	Distribución	Monto M\$
Al Día	61,73%	8.843
Tramo 1 – 29	13,40%	1.920
Tramo 30 – 59	7,61%	1.090
Tramo 60 – 89	6,33%	907
Tramo 90 – 119	3,97%	569
Tramo 120 – 149	1,50%	215
Tramo 150 – 179	1,18%	169
Tramo 180 – 209	1,19%	171
Tramo 210 – 239	0,72%	104
Tramo 240 – 269	0,36%	51
Tramo 270 – 299	0,63%	90
Tramo 300 – 329	0,24%	34
Tramo 330 – 359	0,15%	21
Tramo 360 – 719	0,83%	119
Tramo 720 – 1.079	0,16%	23

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 2022, el portafolio la Sociedad cerró con una provisión por concepto de Modelo Interno de M\$145.406 y M\$44.532, alcanzando un Índice de Riesgo de 1,01%, para su registro contable. 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 2022 y 2021

(26) Administración del riesgo, continuación

(b) Riesgo de mercado

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

(c) Riesgo de precios

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

(i) Exposiciones globales de mercado

Instrumentos a valor de mercado	2022	2021
	M\$	M\$
Renta fija	1.264.522	1.217.906
Totales	<u>1.264.522</u>	<u>1.217.906</u>

(ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2022 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.

Instrumentos a valor de mercado	2022	2021
	M\$	M\$
DPN	1.050.714	1.003.616
MINVU	213.808	214.290
Totales	<u>1.264.522</u>	<u>1.217.906</u>

(iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

Emisores	2022	2021
	M\$	M\$
Instituciones Financieras	1.050.714	1.003.616
Bonos MINVU	213.808	214.290
Totales	<u>1.264.522</u>	<u>1.217.906</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(26) Administración del riesgo, continuación

(c) Riesgo de precios, continuación

(v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2022 y 2021 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	2022	
	Sensibilidad	Duración (días)
Bonos MINVU	160.833	2.708
Instituciones Financieras	10.666	16
Total instrumentos de renta fija	<u>171.499</u>	

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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	2022 M\$	2021 M\$
N-1	1.050.714	1.003.616
NA	<u>213.808</u>	<u>214.290</u>
Totales	<u>1.264.522</u>	<u>1.217.906</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 2022 y 2021

(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 exposiciones 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:

2022	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vencimiento M\$
Disponibles	417.470	-	-	-
Depósitos a plazo	1.050.714	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	19.176.622
Bonos Vivienda	-	-	-	213.808
Total Activo	1.464.804	-	-	19.390.430
2021	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vencimiento M\$
Disponibles	473.377	-	-	-
Depósitos a plazo	1.003.616	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	16.638.968
Bonos Vivienda	-	-	724	214.290
Total Activo	1.476.993	-	724	16.853.258

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

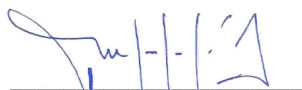
(27) Securitización de activos

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 2023 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