

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022
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 2023 y 2022 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.

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 2023 y 2022 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 (CMF).

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades 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 (CMF). 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.

Al preparar los estados financieros la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.



Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Claudia Klapp Salazar

KPMG Ltda.

Santiago, 19 de enero de 2024

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Activos	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	1.293.524	1.468.184
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	12.585.899	15.079.566
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	191.175	213.808
Impuestos corrientes	8(a)	-	-
Impuestos diferidos	8(b)	146.990	205.568
Otros activos	9	4.456.764	5.312.133
Total activos		<u>18.674.352</u>	<u>22.279.259</u>
Pasivos			
Depósitos y otras obligaciones a la vista	10	245.169	254.456
Obligaciones con bancos	11	3.974.995	6.970.108
Otras obligaciones financieras	12	2.626.293	3.645.794
Impuestos corrientes	8(a)	-	-
Impuestos diferidos	8(b)	160.112	199.883
Provisiones	13	160.180	33.842
Otros pasivos	14	311.690	295.305
Total pasivos		<u>7.478.439</u>	<u>11.399.388</u>
Patrimonio:			
Capital	16(d.i)	3.998.916	3.998.916
Reservas	16(d.ii)	392.311	392.311
Cuentas de valoración	16(d.iii)	2.870	5.746
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	16(d.iv)	6.482.898	7.976.137
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	16(d.iv)	455.597	(1.493.239)
Menos: provisión para dividendos mínimos	16(d.iv)	(136.679)	-
Total patrimonio		<u>11.195.913</u>	<u>10.879.871</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>18.674.352</u>	<u>22.279.259</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 2023 y 2022

Estado de resultados	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	17	3.589.592	5.981.461
Gastos por intereses y reajustes	17	<u>(545.404)</u>	<u>(1.291.765)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>3.044.188</u>	<u>4.689.696</u>
Ingresos por comisiones	18(a)	78.776	112.338
Gastos por comisiones	18(b)	<u>(1.618)</u>	<u>(1.799)</u>
Ingresos netos por comisiones		<u>77.158</u>	<u>110.539</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	19	95.274	64.378
Otros ingresos operacionales	20(a)	<u>337.496</u>	<u>599.907</u>
Total ingresos operacionales		<u>3.554.116</u>	<u>5.464.520</u>
Provisiones por activos riesgosos	21	137.661	(29.768)
Ingreso operacional neto		3.691.777	5.434.752
Gastos de administración	23	(734.708)	(542.540)
Otros gastos operacionales	20(b)	<u>(2.482.011)</u>	<u>(3.287.062)</u>
Total gastos operacionales		<u>(3.216.719)</u>	<u>(3.829.602)</u>
Resultado operacional		475.058	1.605.150
Resultado antes de impuesto a la renta		475.058	1.605.150
Impuesto a la renta	8(c)	<u>(19.461)</u>	<u>(3.098.389)</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>455.597</u>	<u>(1.493.239)</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		455.597	(1.493.239)
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>(2.876)</u>	<u>92</u>
Total otros resultados integrales		<u>(2.876)</u>	<u>92</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>452.721</u>	<u>(1.493.147)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2023	3.998.916	392.311	5.746	6.482.898	10.879.871
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)	-	-	(2.876)	-	(2.876)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-
Primera aplicación CNC(**)	-	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	-	-	-	455.597	455.597
Total de resultados integrales del ejercicio	-	-	(2.876)	455.597	452.721
Provisión para dividendos mínimos	-	-	-	(136.679)	(136.679)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	3.998.916	392.311	2.870	6.801.816	11.195.913

Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2022	3.998.916	456.912	5.654	7.588.790	12.050.272
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)	-	-	92	-	92
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	-	-	-	(1.493.239)	(1.493.239)
Total de resultados integrales del ejercicio	-	-	92	(1.493.239)	(1.493.147)
Primera aplicación CNC(**)	-	(64.601)	-	-	(64.601)
Provisión para dividendos mínimos	-	-	-	387.347	387.346
Saldos al 31 de diciembre de 2022	3.998.916	392.311	5.746	6.482.898	10.879.871

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

(**) Corresponde a la primera aplicación del Compendio de Normas Contables emitido, que impacto la suspensión de reconocimiento de intereses y reajustes sobre base devengada neto de impuesto.

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 2023 y 2022

	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		455.597	(1.493.239)
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Impuestos a la renta	8(c)	19.461	3.098.389
Provisión sobre activos		(159.642)	51.684
Resultado por carteras cedidas y mantenidas en estado de situación		(17.959)	(18.893)
Reajustes e intereses devengados créditos bancarios		(401.348)	374.841
Reajustes e intereses devengados bonos subordinados		(55.512)	(277.233)
Disminución/(aumento) de activos que afectan al flujo de efectivo:			
Inversiones disponibles para la venta		19.758	573
Contratos de leasing		1.499.688	1.046.175
Deudores varios		6.245	(10.654)
Otros activos		845.909	403.808
Aumento/(disminución) de pasivos que afectan al flujo de efectivo:			
Documentos y cuentas por pagar		(587)	1.069
Acreedores varios		107.276	(283.500)
Retenciones y otras cuentas por pagar		(8.432)	(26.257)
Flujo neto originado por actividades de la operación		2.310.454	2.866.763
Flujo originado por actividades de inversión:			
Pago cupón de bonos securitizados subordinados		819.233	780.936
Flujo neto originado por actividades de inversión		819.233	780.936
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos bancarios		(3.304.347)	(3.656.508)
Flujo neto usado en actividades de financiamiento		(3.304.347)	(3.656.508)
Flujo neto de efectivo		(174.660)	(8.809)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		1.468.184	1.476.993
Efectivo y equivalentes al efectivo		1.293.524	1.468.184

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.....	26
(5)	Efectivo y depósitos en bancos.....	27
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes.....	27
(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.....	46
(25)	Valor razonable.....	48
(26)	Administración del riesgo.....	51
(27)	Securitización de activos.....	57
(28)	Hechos posteriores.....	60

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2023 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 19 de enero de 2024.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2023 y 2022

(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 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

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

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

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

(vii) Identificación y medición de deterioro

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2023 y 2022

(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 2023 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 2023 y 2022

(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 2023 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 2023 y 2022

(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 2023 y 2022

(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 con 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 2023 y 2022

(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 \$36.789,36 y \$35.110,98 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

(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 2023 y 2022, están de acuerdo con los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

(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 2023, la Sociedad no ha efectuado otras reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos Estados Financieros.

(u) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2023:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La entidad o Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.

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

Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos emitidos son aplicables para la preparación de los informes de sostenibilidad. La entidad o Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF de Sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
<i>NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.

La promulgación de las NIIF de sostenibilidad S1 y S2, será aplicable para Chile una vez que la Comisión de Principios y Normas del Colegio de Contadores de Chile A.G. efectúe un pronunciamiento para efectos de la aplicación de estas normas para las entidades que reportan en el país.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables vigentes

Modificaciones a las NIIF

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;
- 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.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF

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.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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 a las Ganancias, 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.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF, continuación

Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12).

En mayo de 2023, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, para responder a las preocupaciones de las partes interesadas sobre las posibles implicaciones de la implementación inminente de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) sobre el impuesto a las ganancias.

Las modificaciones incorporan los siguientes aspectos:

- Introduce una excepción a los requisitos de la NIC 12 Impuestos a las Ganancias respecto con el reconocimiento y revelación de los impuestos diferidos relacionados con la implementación de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE, la cual es efectiva de manera inmediata y se aplica de manera retrospectiva, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Asimismo, se establece que la entidad debe revelar que ha aplicado la excepción señalada.
- Requerimientos de revelación durante el período que el modelo del Segundo Pilar esté promulgado, pero aún no esté vigente. Una entidad debe revelar información conocida o que pueda estimarse de manera razonable y que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad a los impuestos a las ganancias que pueden originarse del modelo del Segundo Pilar.

Los requerimientos de revelación aplican para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables 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.
- 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 2024. 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes

Nuevas normas

NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera

El 25 de junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) emitió las primeras Normas de Sostenibilidad. La NIIF S1 establece los requisitos generales de revelación de información sobre temas de sostenibilidad relacionadas con información financiera que sea útil para los usuarios principales en la toma de decisiones.

Esta Norma requiere que una entidad revele información sobre todos los temas relevantes relacionados con la sostenibilidad en las áreas de gobernanza, estrategia, gestión de riesgos y métricas y objetivos. Adicionalmente, establece requerimientos de revelación acerca de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que podrían afectar los flujos de efectivo, el acceso a financiamiento o el costo de capital a corto, mediano o largo plazo.

Su fecha de aplicación es efectiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, con la aplicación de manera conjunta con la NIIF S2 Información a Revelar Relacionada con el Clima.

NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima

El 25 de junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) emitió las primeras Normas de Sostenibilidad. La NIIF S2 establece la información que una entidad debe revelar sobre su exposición a riesgos y oportunidades significativas relacionadas con el Clima, con el objeto de que:

- Los usuarios de la información financiera con propósito general puedan evaluar el efecto de los riesgos y oportunidades en el valor empresarial de la entidad.
- Comprendan cómo el uso de los recursos por parte de la entidad y los correspondientes insumos, actividades, productos y resultados apoyan la respuesta y la estrategia de la entidad para gestionar sus riesgos y oportunidades significativas relacionadas con el cambio climático.
- Evaluar la capacidad de la entidad para adaptar su planificación, modelo de negocio y operaciones a los riesgos y oportunidades identificadas.

Su fecha de aplicación es efectiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, con la aplicación de manera conjunta con la NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes, continuación

Nuevas normas, continuación

NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima, continuación

La promulgación de las NIIF de sostenibilidad S1 y S2, será aplicable para Chile una vez que la Comisión de Principios y Normas del Colegio de Contadores de Chile A.G. efectúe un pronunciamiento para efectos de la aplicación de estas normas para las entidades que reportan en el país.

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

(v) Adopción de nuevas normas y modificaciones introducidas por la CMF

En resolución exenta N°368 de fecha 08 de enero de 2024, La Comisión para el Mercado Financiero (CMF) publicó la normativa que establece las menciones mínimas que deberán contener las políticas de operaciones habituales y que regula la difusión pública de las operaciones con partes relacionadas que se hubieren realizado.

(3) Cambios contables

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2023, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros intermedios.

(4) Hechos relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 24 de marzo de 2023 se procedió a la renovación total del Directorio de la Sociedad conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley N°18.046 quedando integrado por los señores José Antonio Soffia Ahumada, Luis Molina Aiquel, José Miguel Abukhalil Álamo, Mauricio Muñoz Muñoz y a doña Paola Vera Nayan.

Además, en dicha junta, se conoció y trató 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 2022.
- El presidente comentó a la junta que el resultado correspondiente al ejercicio 2022, la sociedad tuvo una pérdida ascendente a M\$1.493.239 por lo que no corresponde distribución de utilidades con cargo a este ejercicio.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2023.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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:

	2023	2022
	M\$	M\$
Depósitos en bancos nacionales	314.221	417.470
Subtotal – Efectivo y depósitos en bancos	314.221	417.470
Instrumentos financieros de alta liquidez (*)	979.303	1.050.714
Total efectivo y depósitos en bancos	1.293.524	1.468.184

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

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo con lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023

	Activos financieros antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal grupal M\$	Cartera en incumplimiento grupal M\$	Total M\$	Cartera normal grupal M\$	Cartera en incumplimiento grupal M\$	Total M\$	
Operaciones de leasing financiero para vivienda	11.036.783	1.730.451	12.767.234	(108.799)	(72.536)	(181.335)	12.585.899
Totales	11.036.783	1.730.451	12.767.234	(108.799)	(72.536)	(181.335)	12.585.899

Al 31 de diciembre de 2022

	Activos financieros antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal grupal M\$	Cartera en incumplimiento grupal M\$	Total M\$	Cartera normal grupal M\$	Cartera en incumplimiento grupal M\$	Total 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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(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 2023 y 2022, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	2023			2022		
	Cartera Normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$	Cartera Normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$
Saldo Inicial	106.462	76.503	182.965	85.900	59.200	145.100
Cambios sin reclasificación	(11.827)	12.917	1.090	24.068	30.554	54.622
Cambios con reclasificación	-	-	-	-	-	-
Normal a Incumplimiento	(12.485)	30.652	18.167	(15.630)	34.719	19.089
Incumplimiento a normal	29.364	(26.340)	3.024	14.455	(4.435)	10.020
Pago de créditos	(2.715)	(6.108)	(8.823)	(2.331)	(4.861)	(7.192)
Aplicación por castigos	-	(15.088)	(15.088)	-	(38.674)	(38.674)
Saldo Final	<u>108.799</u>	<u>72.536</u>	<u>181.335</u>	<u>106.462</u>	<u>76.503</u>	<u>182.965</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2023 y 2022 presentan los siguientes días de mora:

Al 31 de diciembre de 2023

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%	7.264.342	1.861.202	1.047.469	863.770	1.730.451	12.767.234
Totales	7.264.342	1.861.202	1.047.469	863.770	1.730.451	12.767.234

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%	(77.561)	(8.306)	(10.068)	(12.864)	(72.536)	(181.335)
Totales	(77.561)	(8.306)	(10.068)	(12.864)	(72.536)	(181.335)

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)

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2023	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	7.264.342	-	7.264.342	(77.561)	-	(77.561)	7.186.781
1 a 29 días	1.861.202	-	1.861.202	(8.306)	-	(8.306)	1.852.896
30 a 59 días	1.047.469	-	1.047.469	(10.068)	-	(10.068)	1.037.401
60 a 89 días	863.770	-	863.770	(12.864)	-	(12.864)	850.906
Más de 90 días	-	1.730.451	1.730.451	-	(72.536)	(72.536)	1.657.915
Totales	11.036.783	1.730.451	12.767.234	(108.799)	(72.536)	(181.335)	12.585.899

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2023 y 2022 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

31-12-2023	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
A la vista	381.869	-	381.869
Hasta un mes	406.318	(68.677)	337.641
Más de un mes hasta tres meses	587.945	(139.144)	448.801
Más de tres meses hasta un año	2.587.930	(613.710)	1.974.220
Más de un año hasta tres años	6.634.291	(943.526)	5.690.765
Más de tres años hasta cinco años	3.119.464	(253.662)	2.865.802
Más de cinco años	1.122.609	(54.473)	1.068.136
Total operaciones de leasing	14.840.426	(2.073.192)	12.767.234
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	397.218	(89.901)	307.317
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	2.044.843	(139.891)	1.904.952
Total operaciones de leasing	18.438.026	(3.175.495)	15.262.531

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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:

	2023	2022
	M\$	M\$
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>191.175</u>	<u>213.808</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u><u>191.175</u></u>	<u><u>213.808</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 2023, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una utilidad no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$2.870 (utilidad de M\$5.746 al 31 de diciembre de 2022). 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 2023 y 2022

(8) Impuestos

(a) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no presenta saldos por impuestos corrientes.

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

Activos por Impuestos diferidos	2023	2022
	M\$	M\$
Pasivo financiero cartera securitizada	122.837	182.638
Otros activos por impuesto diferidos	9.982	11.114
Provisión deudores por recuperar	9.950	4.790
Utilidad por realizar	2.954	5.759
Provisión viviendas por recuperar	1.267	1.267
Total activo por impuestos diferidos	146.990	205.568
Pasivos por Impuestos diferidos	2023	2022
	M\$	M\$
Contra cuenta gastos Cobranza Judicial	41.197	44.999
Amortización diferida de gastos	(12.473)	(15.173)
Activos financieros cartera leasing	(188.836)	(229.709)
Total pasivos por impuestos diferidos	(160.112)	(199.883)
Neto	(13.122)	5.685

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(8) Impuestos, continuación

(c) Resultado por impuestos

El efecto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se compone de los siguientes conceptos:

	2023	2022
	M\$	M\$
Efecto por activos o pasivos por impuestos diferidos del ejercicio	<u>(19.461)</u>	<u>(3.098.389)</u>
Abono por impuesto a la renta	<u>(19.461)</u>	<u>(3.098.389)</u>

(d) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	2023			2022		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad antes de impuesto	475.058	27,00	128.266	1.605.150	27,00	(433.391)
Diferencias permanentes PPUA		(105,69)	(502.094)		(97,89)	1.571.357
Diferencia cambio tasa del 24% al 25,5% - 27%		82,65	<u>392.635</u>		263,92	<u>(4.236.355)</u>
Subtotal tasa efectiva gasto por impuesto a la renta año corriente		3,96	<u>18.812</u>		193,03	<u>(3.098.389)</u>
Efecto año anterior			<u>654</u>			<u>-</u>
Total gasto por impuesto renta			<u>19.461</u>			<u>(3.098.389)</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(9) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2023	2022
	M\$	M\$
Bonos subordinados (a)	4.089.328	4.824.457
Viviendas recuperadas (e)	140.826	46.611
Viviendas adquiridas (b)	102.973	294.725
Gastos por amortizar de contratos securitizados (d)	46.197	56.196
Gastos activados de originación de contratos (c)	45.990	61.277
Otros	31.450	28.867
	4.456.764	5.312.133

- (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(j)(ii), y sus fechas de vencimiento fluctúan entre los años 2023 y 2030, de acuerdo con lo siguiente:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2023	2022
			M\$	M\$
21.10.2003	BBICS-LE	21-07-2024	25.458	16.199
21.10.2003	BBICS-LD	21-07-2023	5.559.467	5.018.218
21.08.2004	BBICS-PP	21-04-2030	2.364.859	2.148.585
21.08.2004	BBICS-PQ	21-10-2030	2.100.867	1.870.182
21.12.2004	BBICS-RV	21-04-2030	1.642.334	1.498.206
21.12.2004	BBICS-RW	21-10-2030	3.477.942	3.122.259
21.09.2006	BBICS-UE	21-09-2025	498.972	636.569
21.09.2006	BBICS-UF	21-09-2025	1.750.855	1.649.603
21.09.2006	BBICS-UG	21-09-2025	76.124	68.733
07.12.2007	BBICS-VL	21-12-2026	530.773	655.389
07.12.2007	BBICS-VM	21-12-2026	2.477.561	2.428.766
07.12.2007	BBICS-VN	21-12-2026	70.786	63.913
	Subtotales		20.575.998	19.176.622
	Provisión por deterioro		(16.486.670)	(14.352.165)
	Total de bonos subordinados		4.089.328	4.824.457

- (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 2023 y 2022

(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 2023 y 2022, el detalle de depósitos y otras obligaciones a la vista es el siguiente:

	2023 M\$	2022 M\$
Anticipos recibidos por ventas de viviendas	161.143	78.993
Recaudación contratos administrados a terceros (*)	51.292	136.768
Prepagos por liquidar	20.839	16.238
Varios acreedores	8.838	20.968
Seguros generales por siniestro	3.057	1.489
Total de depósitos y otras obligaciones a la vista	245.169	254.456

(*) 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 2023 y 2022, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
2023			
Bancos:			
Scotiabank Chile	3.487.272	487.723	3.974.995
Total de obligaciones con bancos	3.487.272	487.723	3.974.995
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

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 2023 y 2022

(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:

	2023	2022
	M\$	M\$
Importe de activos financieros transferidos y no dados de baja		
Cartera de colocaciones para vivienda	2.934.325	3.861.707
Importe en libros de los pasivos asociados	2.626.293	3.645.794

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad reconoce un pasivo por amortizar de MM\$2.626 (MM\$3.646 al 31 de diciembre de 2022), 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, los cuales su última amortización es el 31 de agosto de 2031.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(13) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las provisiones es el siguiente:

	2023	2022
	M\$	M\$
Provisiones varias	23.501	33.842
Provisión dividendos mínimos (Nota 16(a))	136.679	-
Total provisiones	160.180	33.842

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Dividendos mínimos M\$	Provisiones varias M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2023	-	33.842	33.842
Provisiones constituidas	227.815	95.361	323.176
Aplicación de provisiones	-	-	-
Liberación de provisiones	(91.136)	(105.702)	(196.838)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	136.679	23.501	160.180
	Dividendos mínimos M\$	Provisiones varias M\$	Total 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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(14) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2023	2022
	M\$	M\$
Subsidios por aplicar contratos metódicos	194.479	190.104
Cuentas y documentos por pagar	117.210	105.200
IVA débito fiscal	<u>1</u>	<u>1</u>
Total de otros pasivos	<u>311.690</u>	<u>295.305</u>

(15) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 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 2023 y 2022

(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 2023 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$136.679 en función a la normativa vigente. Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad obtuvo pérdida, por lo que no registró dividendos mínimos.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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
2023		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,91
Nova Scotia Inversiones Limitada	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100</u>
2022		
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 24 de marzo del 2023 no corresponde distribución de utilidades con cargo a este ejercicio, producto que la Sociedad presenta una pérdida en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(16) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2023	2022
	M\$	M\$
Capital pagado	3.998.916	3.998.916
Total capital pagado	3.998.916	3.998.916

(ii) Reservas

	2023	2022
	M\$	M\$
Reservas	392.311	392.311
Total reservas	392.311	392.311

(iii) Cuentas de valoración

	2023	2022
	M\$	M\$
Ajuste de inversiones disponibles para la venta	2.870	5.746
Total cuentas de valorización	2.870	5.746

(iv) Utilidades retenidas

	2023	2022
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	6.482.898	7.588.790
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	455.597	(1.493.239)
Reversa de dividendo mínimo año	-	387.347
Menos: provisión dividendos mínimos	(136.679)	-
Total utilidades retenidas	6.801.816	6.482.898

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(17) Intereses y reajustes

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

2023

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	925.901	486.064	1.411.965
Instrumentos de inversión	1.664.399	513.228	2.177.627
Total ingresos por intereses y reajustes	<u>2.590.300</u>	<u>999.292</u>	<u>3.589.592</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	<u>(369.858)</u>	<u>(175.546)</u>	<u>(545.404)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u>(369.858)</u>	<u>(175.546)</u>	<u>(545.404)</u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u>2.220.442</u>	<u>823.746</u>	<u>3.044.188</u>

2022

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	1.020.044	1.592.830	2.612.874
Instrumentos de inversión	2.334.185	1.034.402	3.368.587
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>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(18) Comisiones

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

(a) Ingresos por comisiones

	2023 M\$	2022 M\$
Comisiones por administración de contratos	78.776	112.338
Totales	<u>78.776</u>	<u>112.338</u>

(b) Gastos por comisiones

	2023 M\$	2022 M\$
Otras comisiones	(1.618)	(1.799)
Totales	<u>(1.618)</u>	<u>(1.799)</u>
Total Ingresos y gastos por comisiones	<u>77.158</u>	<u>110.539</u>

(19) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de la utilidad neta de operaciones financieras corresponde a lo siguiente:

	2023 M\$	2022 M\$
Intereses por instrumentos de inversión	95.274	64.378
Total de utilidad neta de operaciones financieras	<u>95.274</u>	<u>64.378</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(20) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los otros ingresos operacionales corresponde a lo siguiente:

	2023	2022
	M\$	M\$
Ingresos por venta de viviendas	223.137	450.875
Utilidad realizada por cesión de cartera	78.064	122.162
Ingresos operacionales	35.499	24.700
Ingresos por administración de contratos	796	2.170
Total de otros ingresos operacionales	<u>337.496</u>	<u>599.907</u>

(b) Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los otros gastos operacionales corresponde a lo siguiente:

	2023	2022
	M\$	M\$
Provisión por deterioro (*)	2.119.910	3.060.990
Castigos viviendas recuperadas	78.075	51.684
Gastos de cobranza y seguros cartera propia	61.683	31.813
Gastos de viviendas recuperadas y adquiridas	60.474	60.202
Otros	58.770	42.622
Gastos por administración de contratos	52.557	39.751
IVA no recuperable	50.542	-
Total de otros gastos operacionales	<u>2.482.011</u>	<u>3.287.062</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 y 2022

(21) Provisiones por riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

2023

	Cartera normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$
Colocaciones para Vivienda			
Constitución de provisiones:			
Provisiones grupales	(103.250)	(41.616)	(144.866)
	(103.250)	(41.616)	(144.866)
Liberación de provisiones:			
Provisiones grupales	85.114	45.583	130.697
Resultado por liberación de provisiones	85.114	45.583	130.697
Recuperación de activos castigados	-	151.830	151.830
Resultado neto	(18.136)	155.797	137.661

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	(79.230)	(68.278)	(147.508)
Liberación de provisiones:			
Provisiones grupales	31.260	30.076	61.336
Resultado por liberación de provisiones	31.260	30.076	61.336
Recuperación de activos castigados	-	56.404	56.404
Resultado neto	(47.970)	18.202	(29.768)

(22) Remuneraciones y gastos de personal

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

(23) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle los gastos de administración corresponde a lo siguiente:

(a) No relacionados

	2023 M\$	2022 M\$
Contribuciones sobretasa	178.644	60.139
Patentes	128.960	103.558
Honorarios por informes técnicos	97.903	85.889
Gastos judiciales y notariales	28.023	11.145
Gastos generales de administración	16.322	20.372
Arriendos de bodega	11.808	11.365
Subtotal	<u>461.660</u>	<u>292.468</u>

(b) Relacionados

	2023 M\$	2022 M\$
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile	<u>273.048</u>	<u>250.072</u>
Subtotal	<u>273.048</u>	<u>250.072</u>
Totales	<u>734.708</u>	<u>542.540</u>

(24) Operaciones con partes relacionadas

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2023 y 2022:

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Movimientos del año		Efecto en resultados (cargo) abono M\$
					Activo M\$	Pasivo M\$	
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	314.221	-	-
			Depósitos a plazo		979.303	-	95.274
			Créditos en moneda nacional		-	3.974.995	(544.547)
			Contrato prestación de servicios		-	-	(273.048)
			Otros gastos		-	-	(1.026)
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuenta por pagar		-	11.386	-
2022							
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	417.470	-	-
			Depósitos a plazo		1.050.714	-	64.378
			Créditos en moneda nacional		-	6.970.108	(1.279.680)
			Contrato prestación de servicios		-	-	(250.072)
			Otros gastos		-	-	(1.518)
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuenta por pagar		-	11.973	-

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

(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 2023 y 2022

(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:

2023	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	1.293.524	1.293.524	1.293.524	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	12.585.899	12.950.629	-	-	12.950.629
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	191.175	191.175	-	-	191.175
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	4.089.328	4.089.328	-	-	4.089.328
Totales	<u>18.159.926</u>	<u>18.524.656</u>	<u>1.293.524</u>	<u>-</u>	<u>17.231.132</u>
Pasivos					
Obligaciones con bancos	3.974.995	4.034.258	-	-	4.034.258
Totales	<u>3.974.995</u>	<u>4.034.258</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.034.258</u>
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	4.824.457	4.824.457	-	-	4.824.457
Totales	<u>21.586.015</u>	<u>21.586.015</u>	<u>1.468.184</u>	<u>-</u>	<u>21.661.618</u>
Pasivos					
Obligaciones con bancos	6.970.108	7.018.786	-	-	7.018.786
Totales	<u>6.970.108</u>	<u>7.018.786</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.018.786</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2023 y 2022

(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 2023 y 2022

(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 2023 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	8,24%	9.988
Tramo 1 – 29	7,25%	8.865
Tramo 29 – 59	8,79%	10.324
Tramo 60 – 89	11,23%	13.206
Tramo 90 – 119	28,51%	36.878
Tramo 120 – 149	6,06%	7.237
Tramo 150 – 179	2,43%	2.999
Tramo 180 – 209	4,55%	5.425
Tramo 210 – 239	3,74%	4.421
Tramo 240 – 269	2,76%	3.342
Tramo 270 – 299	1,97%	2.446
Tramo 300 – 329	2,59%	4.224
Tramo 330 – 359	3,78%	4.332
Tramo 360 – 719	6,11%	7.001
Tramo 720 – 1.079	1,08%	1.240

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 2023, el portafolio la Sociedad cerró con una provisión por concepto de Modelo Interno de M\$139.672 y M\$43.479, alcanzando un Índice de Riesgo de 1,17%, para su registro contable. 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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	2023	2022
	M\$	M\$
Renta fija	1.170.478	1.264.522
Totales	1.170.478	1.264.522

(ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2023 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	2023	2022
	M\$	M\$
DPN	979.303	1.050.714
MINVU	191.175	213.808
Totales	1.170.478	1.264.522

(iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

Emisores	2023	2022
	M\$	M\$
Instituciones Financieras	979.303	1.050.714
Bonos MINVU	191.175	213.808
Totales	1.170.478	1.264.522

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(26) Administración del riesgo, continuación

(c) Riesgo de precios, continuación

(v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2023 y 2022 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	2023	
	Sensibilidad	Duración (días)
Bonos MINVU	126.596	2.384
Instituciones Financieras	4.583	33
Total instrumentos de renta fija	<u>131.179</u>	

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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	2023 M\$	2022 M\$
N-1	979.303	1.050.714
NA	191.175	213.808
Totales	1.170.478	1.264.522

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 2023 y 2022

(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:

2023	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vencimiento M\$
Disponible	314.221	-	-	-
Depósitos a plazo	979.303	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	20.575.998
Bonos Vivienda	-	-	-	191.175
Total Activo	1.293.524	-	-	20.767.173
2022	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vencimiento M\$
Disponible	417.470	-	-	-
Depósitos a plazo	1.050.714	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	19.176.622
Bonos Vivienda	-	-	-	213.808
Total Activo	1.468.184	-	-	19.390.430

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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.

	30-09-2023 (*) P.S. N°1 Bice M\$	30-09-2022 (*) P.S. N°1 Bice M\$
Activos:		
Activos circulantes	2.254.809	2.208.446
Otros activos	146.682	273.712
Totales activos	<u>2.401.491</u>	<u>2.482.158</u>
Pasivos:		
Pasivos circulantes	13.914.543	64.832
Pasivos a largo plazo	-	13.055.270
Excedentes del período (déficit)	(11.513.052)	(10.637.944)
Totales pasivos	<u>2.401.491</u>	<u>2.482.158</u>
Totales ingresos	<u>200.458</u>	<u>204.067</u>
Totales gastos	<u>(1.138.421)</u>	<u>(1.925.062)</u>
Resultado por corrección monetaria	<u>308.709</u>	<u>978.702</u>
Déficit del ejercicio	<u>(629.254)</u>	<u>(742.293)</u>

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(27) Securitización de activos, continuación

	30-09-2023 (*)	30-09-2022 (*)
	P.S. N°6	P.S. N°6
	Bice	Bice
	M\$	M\$
Activos:		
Activos circulantes	2.745.590	4.195.239
Otros activos	<u>1.357.187</u>	<u>2.359.998</u>
Totales activos	<u>4.102.777</u>	<u>6.555.237</u>
Pasivos:		
Pasivos circulantes	6.878.112	2.287.004
Pasivos a largo plazo	23.466.799	28.886.585
Excedentes del período (déficit)	<u>(26.242.134)</u>	<u>(24.618.352)</u>
Totales pasivos	<u>4.102.777</u>	<u>6.555.237</u>
Totales ingresos	<u>380.192</u>	<u>937.971</u>
Totales gastos	<u>(2.313.469)</u>	<u>(4.378.605)</u>
Resultado por corrección monetaria	<u>724.333</u>	<u>2.374.914</u>
Déficit del ejercicio	<u>(1.208.944)</u>	<u>(1.065.720)</u>

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(27) Securitización de activos, continuación

	30-09-2023 (*)	30-09-2022 (*)
	P.S. N°12	P.S. N°12
	Bice	Bice
	M\$	M\$
Activos:		
Activos circulantes	1.124.475	833.494
Otros activos	484.754	736.399
Totales activos	1.609.229	1.569.893
Pasivos:		
Pasivos circulantes	49.668	51.289
Pasivos a largo plazo	4.066.716	4.556.235
Excedentes del período (déficit)	(2.507.155)	(3.037.631)
Totales pasivos	1.609.229	1.569.893
Totales ingresos	183.384	472.208
Totales gastos	(319.075)	(2.230.681)
Resultado por corrección monetaria	70.473	1.758.473
Déficit del ejercicio (**)	(65.218)	-

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

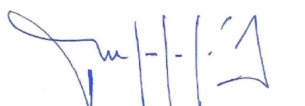
	30-09-2023 (*)	30-09-2022 (*)
	P.S. N°21	P.S. N°21
	Bice	Bice
	M\$	M\$
Activos:		
Activos circulantes	2.599.290	2.761.905
Otros activos	2.226.148	3.879.240
Totales activos	4.825.438	6.641.145
Pasivos:		
Pasivos circulantes	1.295.927	1.433.024
Pasivos a largo plazo	7.269.762	8.587.277
Excedentes del período (déficit)	(3.740.251)	(3.379.156)
Totales pasivos	4.825.438	6.641.145
Totales ingresos	428.137	974.783
Totales gastos	(769.684)	(1.440.335)
Resultado por corrección monetaria	92.361	219.465
Déficit del ejercicio	(249.186)	(246.087)

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(28) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de enero de 2024 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