

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016
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 del Período

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 2017 y 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras descritas en la Nota 2(a) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, descritas en la Nota 2(a).

Énfasis en un asunto

Como se explica y detalla en Nota 3 a los estados financieros, durante el ejercicio 2017, Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. ha reevaluado el modelo para la determinación de la provisión para cubrir los riesgos de pérdida en la cartera de crédito. No se modifica nuestra opinión en relación con este asunto.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JPB', with a long horizontal stroke extending to the right.

Juan Pablo Belderrain P.

KPMG Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2018

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Activos	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	323.146	225.373
Instrumentos para negociación	6	501.226	1.887.248
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	7	27.096.018	30.292.163
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	26	-	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	8	236.913	238.615
Activo fijo	9	-	-
Impuestos corrientes	27(c)	35.233	35.233
Impuestos diferidos	27(d)	2.685.906	2.524.768
Otros activos	10	7.968.459	8.222.258
Total activos		<u>38.846.901</u>	<u>43.425.658</u>
Pasivos			
Depósitos y otras obligaciones	11	304.431	290.539
Obligaciones con bancos	12	20.084.348	23.848.196
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	26	4.957	17.301
Otras obligaciones financieras	13	8.285.418	9.265.015
Provisiones	14	476.329	601.938
Otros pasivos	15	109.815	64.841
Total pasivos		<u>29.265.298</u>	<u>34.087.830</u>
Patrimonio:			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	16(d.i)	3.998.916	3.998.916
Reservas	16(d.ii)	456.912	456.912
Cuentas de valoración	16(d.iii)	(4.184)	(4.511)
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	16(d.iv)	4.886.511	4.158.524
Dividendos distribuidos		(727.987)	-
Utilidad del ejercicio	16(d.iv)	1.387.764	1.039.981
Menos: provisión para dividendos mínimos	16(d.iv)	(416.329)	(311.994)
Total patrimonio		<u>9.581.603</u>	<u>9.337.828</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>38.846.901</u>	<u>43.425.658</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.Estados de Resultados Integrales del Período
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Estado de resultados	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	17	1.996.558	2.417.973
Gastos por intereses y reajustes	17	<u>(1.487.683)</u>	<u>(1.972.436)</u>
Ingresos/(gastos) netos de intereses y reajustes		<u>508.875</u>	<u>445.537</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	18	1.406.501	1.523.227
Otros ingresos operacionales	19	<u>1.265.582</u>	<u>979.861</u>
Total ingresos operacionales		3.180.958	2.948.625
Provisiones por activos riesgosos	20	<u>(1.136.343)</u>	<u>(926.635)</u>
Ingreso operacional neto		<u>2.044.615</u>	<u>2.021.990</u>
Gastos de administración	21	(433.926)	(391.034)
Depreciaciones y amortizaciones	22	-	-
Otros gastos operacionales	23	<u>(384.063)</u>	<u>(710.588)</u>
Total gastos operacionales		<u>(817.989)</u>	<u>(1.101.622)</u>
Resultado operacional		1.226.626	920.368
Resultado antes de impuesto a la renta		1.226.626	920.368
Impuesto a la renta	27(c)	<u>161.138</u>	<u>119.613</u>
Utilidad del ejercicio		<u>1.387.764</u>	<u>1.039.981</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad del ejercicio		1.387.764	1.039.981
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>327</u>	<u>794</u>
Total otros resultados integrales		<u>327</u>	<u>794</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>1.388.091</u>	<u>1.040.775</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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2017		3.998.916	456.912	(4.511)	4.886.511	9.337.828
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	327	-	327
Distribución de dividendos		-	-	-	(727.987)	(727.987)
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	1.387.764	1.387.764
Total de resultados integrales del ejercicio		-	-	327	659.777	660.104
Provisión para dividendos mínimos	16(d)	-	-	-	(416.329)	(416.329)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	16	3.998.916	456.912	(4.184)	5.129.959	9.581.603
Saldos al 1 de enero de 2016		3.998.916	456.912	(5.305)	4.158.524	8.609.047
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	794	-	794
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	1.039.981	1.039.981
Total de resultados integrales del ejercicio		-	-	794	1.039.981	1.040.775
Provisión para dividendos mínimos	16(d)	-	-	-	(311.994)	(311.994)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	16	3.998.916	456.912	(4.511)	4.886.511	9.337.828

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad del ejercicio		1.387.764	1.039.981
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación y amortizaciones	22	-	-
Impuestos diferidos	27(c)	(161.138)	(119.613)
Provisión sobre activos		688.654	926.635
Resultado por carteras cedidas y mantenidas en estado de situación		(44.354)	(93.273)
Reajustes e intereses devengados créditos bancarios		(762.341)	(240.372)
Reajustes e intereses devengados bonos subordinados		(18.181)	(1.522.961)
Otros		98.694	163.271
Disminución/(aumento) de activos que afectan al flujo de efectivo:			
Inversiones disponibles para la venta		1.703	7.937
Contratos de leasing		2.927.191	2.351.685
Deudores varios		259.679	315.261
Otros activos		321.081	473.122
Aumento/(disminución) de pasivos que afectan al flujo de efectivo:			
Documentos y cuentas por pagar		12.345	3.118
Acreedores varios		(158.256)	1.015.489
Retenciones y otras cuentas por pagar		(5.055)	752
Flujo neto originado por actividades de la operación		4.547.786	4.321.032
Flujo originado por actividades de inversión:			
Pago cupón de bonos securitizados subordinados		345.541	370.766
Flujo neto originado por actividades de inversión		345.541	370.766
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos bancarios		(5.141.595)	(5.205.445)
Pago de dividendos		(1.039.981)	-
Flujo neto usado en actividades de financiamiento		(6.181.576)	(5.205.445)
Flujo neto de efectivo		(1.288.249)	(76.701)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		2.112.621	2.626.268
Efectivo y equivalentes al efectivo		824.372	2.112.621

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

ÍNDICE

(1)	Entidad que reporta	8
(2)	Principales criterios contables utilizados	8
(3)	Cambios contables	24
(4)	Hechos relevantes	25
(5)	Efectivo y depósitos en bancos	26
(6)	Instrumentos para negociación	26
(7)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes	27
(8)	Instrumentos de inversión disponibles para la venta	29
(9)	Activo fijo	29
(10)	Otros activos	30
(11)	Depósitos y otras obligaciones	32
(12)	Obligaciones con bancos	32
(13)	Otras obligaciones financieras	33
(14)	Provisiones	33
(15)	Otros pasivos	34
(16)	Capital y reservas	34
(17)	Ingresos y gastos por intereses y reajustes	36
(18)	Utilidad neta de operaciones financieras	37
(19)	Otros ingresos operacionales	37
(20)	Provisiones por activos riesgosos	37
(21)	Gastos de administración	38
(22)	Depreciaciones y amortizaciones	38
(23)	Otros gastos operacionales	38
(24)	Vencimiento de activos y pasivos	39
(25)	Contingencias, compromisos y responsabilidades	40
(26)	Operaciones con partes relacionadas	40
(27)	Impuestos corrientes y diferidos	42
(28)	Valor razonable	45
(29)	Administración del riesgo	46
(30)	Hechos posteriores	48

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(1) Entidad que reporta

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

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

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

(2) Principales criterios contables utilizados

(a) Bases de preparación

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

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 19 de febrero de 2018.

(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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(c) Moneda funcional

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

(d) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento

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

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

(ii) Clasificación

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

(iii) Compensación

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

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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(iv) Baja, continuación

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.

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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

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

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

(vii) Identificación y medición de deterioro

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

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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

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.

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para los efectos de los estados de flujos de efectivo, se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo la sumatoria del rubro "Efectivo y depósitos en bancos", las inversiones en fondos mutuos de renta fija y los instrumentos de negociación, los instrumentos de inversión disponibles para la venta y los contratos de retro compra, que tengan alta liquidez y riesgo poco significativo de cambio de valor, con plazo de vencimiento igual o menor a tres meses desde su fecha de adquisición.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(f) Provisiones para cubrir eventuales pérdidas de activos

La Sociedad ha constituido las provisiones necesarias para cubrir los riesgos de pérdida de los activos, de acuerdo al Compendio de Normas Contables de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

(g) 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.

En lo que respecta a las provisiones por riesgo de crédito, para su constitución se utilizan métodos de evaluación grupal para los créditos de bajo monto con características similares correspondientes a personas naturales.

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.

(h) Instrumentos para negociación

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(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, tanto como mantenidos para la venta, valor razonable con cambios en resultados o disponible para la venta.

(i) Mantenido hasta el vencimiento

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

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

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

- Ventas o reclasificaciones cuya fecha están muy cerca a la fecha de vencimiento del instrumento, que cualquier cambio en tasas de mercado no tuviera un efecto significativo en el valor razonable del respectivo instrumento financiero.
- Ventas o reclasificaciones ocurridas luego que la Sociedad haya cobrado sustancialmente el capital original de la inversión.
- Ventas o reclasificaciones atribuibles a eventos no recurrentes que están fuera del control de la Sociedad y cuyos efectos no pudieron ser medidos de forma fiable.

(ii) Valor razonable con cambios en resultados

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(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.

(j) Activo fijo

(i) Reconocimiento y medición

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

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

(ii) Costos posteriores

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(j) Activo fijo, continuación

(iii) Depreciación

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la vida útil de los bienes de los activos fijos es la siguiente:

Descripción	Vida útil estimada
Equipos	1 – 3 años
Muebles	1 – 3 años

(k) Otros activos

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

(i) Viviendas adquiridas

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

(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 Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Estos bonos se registran a su costo amortizado. Este se mide utilizando un modelo de descuento de los flujos de caja netos que considera flujos contractuales netos de tasas de prepago, tasas de incumplimiento esperadas, pago de deuda senior y gastos asociados al negocio de la securitización. Adicionalmente se considera información interna del comportamiento de la cartera y sus viviendas.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(I) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. El impuesto corriente y el impuesto diferido, son reconocidos en resultados y en otros resultados integrales, dependiendo del origen de la diferencia temporaria.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por recuperar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de balance.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Sociedad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El 29 septiembre de 2014, fue publicada la Ley 20.780 de Reforma Tributaria, la que fue modificada posteriormente a través de la Ley 20.899 del 8 de febrero de 2016. Dichas leyes definen el régimen tributario al que queda sujeta la sociedad, así como la tasa del impuesto de primera categoría que le afectará respecto de las rentas imponibles obtenidas durante el año comercial 2017 y a partir del año comercial 2018 en adelante.

Dicho lo anterior, el régimen tributario al que queda sujeta la Sociedad y aplicará en los presentes estados financieros es el Parcialmente Integrado.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen, usando tasas fiscales aprobadas a la fecha de balance (Ver Nota 27).

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Sociedad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(m) Uso de estimaciones y juicios

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

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

(n) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

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

Los reajustes corresponden principalmente a la indexación por la variación de la Unidad de Fomento (UF), cuyo valor es de \$26.798,14 al 31 de diciembre de 2017 (\$26.347,98 en 2016).

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

(o) Ingresos y gastos por comisiones

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

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

Los ingresos percibidos anticipadamente y gastos pagados por adelantado, relacionados con comisiones por servicios a prestar o recibir en un período futuro, son traspasados a resultados linealmente durante el tiempo que contractualmente cubre el pago y el cobro.

Los ingresos y gastos por comisiones que se generen por la prestación de un servicio determinado, se reconocen en resultados a medida que se presten los servicios.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(p) Provisiones

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

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

(q) Deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

(r) Distribución de dividendo

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(s) Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas durante el período 2017 y 2016, están de acuerdo a los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, todos los saldos vigentes con estas partes relacionadas, son valorizados en condiciones de independencia mutua y deben ser liquidados en efectivo dentro del período establecido. Ninguno de los saldos está garantizado y corresponden exclusivamente a operaciones del giro, sometidas a los procesos de negocio de la Sociedad.

(t) Servicios de administración de cartera

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables

- (i) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2017:

Enmiendas a NIIF	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017.

- (ii) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Instrumentos Financieros.	La SBIF ha dispuesto que no será aplicada mientras no lo disponga como estándares de uso obligatorio para todos los Bancos.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 16 Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17 Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

- (ii) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente, continuación:

Enmiendas a NIIF	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.

- (iii) Análisis de impacto de nuevas normas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Aquellas que pueden ser relevantes para la Sociedad se señalan a continuación. La Sociedad no planea adoptar estas normas anticipadamente.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(iii) Análisis de impacto de nuevas normas, continuación

(iii.1) Impacto estimado de la adopción de las Normas NIIF 15

La Sociedad debe adoptar la NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes a contar del 1 de enero de 2018. La Sociedad ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial de la Norma NIIF 15 y tendrá sobre sus estados financieros. El impacto estimado de la adopción de estas normas sobre el patrimonio de la Sociedad al 1 de enero de 2018 se basa en las evaluaciones realizadas a la fecha y se estima que no es significativo.

(iii.1.1) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo la Norma NIC 11 Contratos de Construcción, la NIC 18 Ingresos Ordinarios, la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Bienes Raíces, CINIIF 18 Transferencia de Activos desde Clientes y SIC 31 Ingresos – Transacciones de permuta que involucran servicios de publicidad.

Prestación de servicios

La Sociedad mantiene identificado sus contratos con clientes, en los cuales se observan obligaciones de desempeño definidas de manera individual con precios asignados del mismo modo. Los precios son definidos para cada transacción por cada tipo de servicio prestado, por esta razón no existen descuentos posteriores. Dado que los precios se asignan de manera individual no es necesario realizar una distribución. Los ingresos son reconocidos mensualmente según la cantidad de obligaciones de desempeño cumplidas.

Con base en la evaluación de la Sociedad, las obligaciones de desempeño se encuentran identificadas y tienen asignado precios diferenciados, adicionalmente los ingresos son reconocidos mensualmente en la medida que estas obligaciones de desempeño se cumplen, por lo tanto, no se espera que la aplicación de la Norma NIIF 15 resulte en un impacto significativo en la oportunidad del reconocimiento de ingresos para estos servicios.

La Sociedad planea adoptar la Norma NIIF 15 usando el método del efecto acumulado, reconociendo el efecto de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de aplicación inicial, es decir, el 1 de enero de 2018. Producto de lo anterior, la Sociedad no aplicará los requerimientos de la Norma NIIF 15 al período comparativo presentado.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(iii) Análisis de impacto de nuevas normas, continuación

(iii.2) NIIF 16 Arrendamientos

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portafolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de esta Norma la cual estima será adoptada en sus estados financieros en el período que comenzará el 1 de enero de 2019.

(3) Cambios contables

El presente ejercicio 2017 la Sociedad ha reevaluado el modelo utilizado para las provisiones necesarias para cubrir los riesgos de pérdida de los activos en función que la Sociedad no cursa nuevas operaciones debido a que las personas tienen más opciones de acceder a nuevos financiamientos para la vivienda. Esta nueva metodología de provisión considera la deuda neta de garantías y el tiempo promedio de vencimiento de la cartera (que alcanza aproximadamente los 13 años), lo que permitiría estimar las posibles pérdidas durante todo el plazo restante hasta la extinción de las operaciones. Los efectos de esta metodología se observan en Nota 7).

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(4) Hechos relevantes

En la Junta Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que el 18 de abril de 2016 se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que conoció y resolvió sobre las siguientes materias:

- Aprobó el estado de situación general, estados de otros resultados integrales e informe de los auditores externos KPMG Auditores Consultores Limitada por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.
- El presidente agrega que en conformidad al artículo 10 de la ley N°18.046 el capital suscrito y pagado de la sociedad asciende a \$3.998.916.031.
- No distribuir las utilidades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, ascendentes a la cantidad de \$1.332.386.785 las que se destinarán a constituir un fondo de Utilidades Acumuladas para ser distribuidas en la oportunidad que determine el Directorio.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2016-2017.

En la Junta Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que el 20 de abril de 2017 se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que conoció y resolvió sobre las siguientes materias:

- Aprobó el estado de situación general, estados de otros resultados integrales e informe de los auditores externos KPMG Auditores Consultores Limitada por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.
- El presidente agrega que en conformidad al artículo 10 de la ley N°18.046 el capital suscrito y pagado de la sociedad asciende a \$3.998.916.031.
- Distribuir las utilidades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, ascendentes a la cantidad de \$1.039.981.017 mediante el pago de un dividendo de \$7.260,409222 por acción. El pago de los dividendos se efectuará dentro del plazo de 35 días corridos contados desde la fecha de celebración de la presente Junta de Accionista.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2017-2018.

En la Junta Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que el 14 de diciembre de 2017 se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que conoció y resolvió sobre las siguientes materias:

- Se presenta y se aprueba la implementación de nuevo modelo de provisiones de cartera. La aprobación de este modelo se realizó bajo el proceso de gobernanza actual, pasando por la aprobación del Comité de Modelos en Marzo de 2017 y por el directorio en Septiembre 2017.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(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:

Efectivo y depósitos en bancos	2017 M\$	2016 M\$
Cuentas corrientes bancarias Scotiabank Chile	323.146	225.373
Total efectivo y depósitos en bancos	323.146	225.373

(6) Instrumentos para negociación

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad mantiene instrumentos para negociación de acuerdo al siguiente detalle:

a) Nombre del Fondo Mutuo	Cantidad de cuotas		Valor cuotas		Totales	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
			\$	\$	M\$	M\$
Fondo Mutuo Proximidad	-	1.144.705,6571	-	1.648,6756	-	1.887.248
Totales					-	1.887.248

b) Instrumento	Inversión		Tasa		Totales	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	M\$	M\$	%	%	M\$	M\$
Depósito a plazo (*)	200.533	-	3,20	-	201.068	-
Depósito a plazo (**)	150.000	-	2,52	-	150.116	-
Depósito a plazo (***)	150.000	-	2,52	-	150.042	-
Totales					501.226	-

(*) Depósito a plazo con Scotiabank Chile en pesos con vigencia desde el 31 de octubre de 2017 y vencimiento el 2-de enero de 2018.

(**) Depósito a plazo con Scotiabank Chile en pesos con vigencia desde el 21 de diciembre de 2017 y vencimiento el 22-de enero de 2018.

(***) Depósito a plazo con Scotiabank Chile en pesos con vigencia desde el 28 de diciembre de 2017 y vencimiento el 29-de enero de 2018.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(7) Créditos y cuentas por cobrar a clientes**(a) Composición de los contratos de leasing**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo a lo siguiente:

	2017 M\$	2016 M\$
Cartera propia:		
Contratos de leasing	27.546.515	31.273.794
Intereses por devengar	<u>(8.586.424)</u>	<u>(10.451.209)</u>
Activos antes de provisiones	18.960.091	20.822.585
Provisiones sobre contratos	<u>(335.834)</u>	<u>(27.719)</u>
Total cartera propia	<u>18.624.257</u>	<u>20.794.866</u>
Cartera cedida:		
Contratos de leasing	10.759.546	12.380.405
Intereses por devengar	<u>(2.766.501)</u>	<u>(3.489.401)</u>
Activos antes de provisiones	7.993.045	8.891.004
Provisiones sobre contratos	<u>(95.565)</u>	<u>(6.999)</u>
Total cartera cedida	<u>7.897.480</u>	<u>8.884.005</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Deudores varios	669.550	709.727
Provisiones sobre deudores varios	<u>(95.269)</u>	<u>(96.435)</u>
Total cuentas por cobrar	<u>574.279</u>	<u>613.292</u>
Total créditos y cuentas por cobrar a clientes	<u>27.096.018</u>	<u>30.292.163</u>

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(c) Provisiones para cubrir eventuales pérdidas de activos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

Año 2017	Provisiones		
	Contratos de leasing M\$	Varios deudores M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2017	34.718	96.435	131.153
Constitución/(liberación) de provisiones	396.681	(1.166)	395.515
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>431.399</u>	<u>95.269</u>	<u>526.668</u>

Año 2016	Provisiones		
	Contratos de leasing M\$	Varios deudores M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2016	56.017	96.446	152.463
(Liberación)/constitución de provisiones	(21.299)	(11)	(21.310)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>34.718</u>	<u>96.435</u>	<u>131.153</u>

(d) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2017 y 2016 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

2017	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	4.906.233	(2.046.852)	2.859.381
Entre 1 año y 5 años	19.219.264	(7.303.518)	11.915.746
Más de 5 años	14.180.564	(2.002.555)	12.178.009
Total operaciones de leasing	<u>38.306.061</u>	<u>(11.352.925)</u>	<u>26.953.136</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(7) Créditos y cuentas por cobrar a clientes, continuación**(d) Operaciones de leasing, continuación**

2016	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	5.030.745	(2.277.673)	2.753.072
Entre 1 año y 5 años	20.235.230	(8.542.066)	11.693.164
Más de 5 años	18.388.224	(3.120.871)	15.267.353
Total operaciones de leasing	<u>43.654.199</u>	<u>(13.940.610)</u>	<u>29.713.589</u>

(8) 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:

	2017 M\$	2016 M\$
Bonos MINVU subsidio leasing habitacional (*)	<u>236.913</u>	<u>238.615</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u>236.913</u>	<u>238.615</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.

(9) Activo fijo**(a) Composición**

La composición del activo fijo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017 M\$	2016 M\$
Equipos e instalaciones	58.756	58.576
Depreciación acumulada	<u>(58.576)</u>	<u>(58.576)</u>
Total de activo fijo	<u>-</u>	<u>-</u>

Los cargos por depreciaciones del activo fijo se incluyen en el rubro "Depreciaciones y amortizaciones" del estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2017 no existen cargos por depreciaciones (M\$0 al 31 de diciembre 2016).

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(9) Activo fijo, continuación

(b) Utilización de bienes arrendados

Los gastos por arrendamiento durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 asciende a M\$10.286 (M\$11.468 en 2016), encontrándose incluidos en el rubro "Gastos de Administración" del estado de resultados integrales.

(10) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2017	2016
	M\$	M\$
Bonos subordinados (a)	7.255.651	7.166.624
Viviendas recuperadas (e)	309.401	175.790
Gastos activados de originación de contratos (b)	170.991	233.002
Gastos por amortizar de contratos securitizados (c)	100.773	109.480
Viviendas adquiridas (d)	73.795	521.010
Otros	57.848	16.352
	<u>7.968.459</u>	<u>8.222.258</u>
Total de otros activos	<u>7.968.459</u>	<u>8.222.258</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(10) Otros activos, continuación

- (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 Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Estos bonos se registran de acuerdo con lo señalado en Nota 2(k)(ii), y sus fechas de vencimiento fluctúan entre los años 2019 y 2030, de acuerdo a lo siguiente:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2017 M\$	2016 M\$
20.11.1999	BSTDS-EB	20-10-2019	2.931.517	2.654.027
21.10.2003	BBICS-LE	21-07-2024	1.626	1.066
21.10.2003	BBICS-LD	21-07-2023	2.983.029	2.780.839
21.08.2004	BBICS-PP	21-04-2030	1.317.045	1.234.930
21.08.2004	BBICS-PQ	21-10-2030	1.007.596	924.046
21.12.2004	BBICS-RV	21-04-2030	934.118	878.345
21.12.2004	BBICS-RW	21-10-2030	1.754.637	1.622.766
21.09.2006	BBICS-UE	21-09-2025	1.067.043	1.275.891
21.09.2006	BBICS-UF	21-09-2025	1.351.661	1.257.290
21.09.2006	BBICS-UG	21-09-2025	39.755	36.979
07.12.2007	BBICS-VL	21-12-2026	997.057	1.132.750
07.12.2007	BBICS-VM	21-12-2026	2.292.000	2.235.136
07.12.2007	BBICS-VN	21-12-2026	36.968	34.387
	Subtotales		<u>16.714.052</u>	<u>16.068.452</u>
	Provisión por deterioro		<u>(9.458.401)</u>	<u>(8.901.828)</u>
	Total de bonos subordinados		<u>7.255.651</u>	<u>7.166.624</u>

- (b) Corresponde a los gastos relacionados con la generación de los contratos de operaciones de leasing. Estos gastos se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos.
- (c) Corresponde a los gastos relacionados con los contratos de 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.
- (d) 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.
- (e) Corresponde al valor de las viviendas propias colocadas en leasing, recuperadas con una sentencia judicial de término de contrato de Leasing.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(11) Depósitos y otras obligaciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de depósitos y otras obligaciones es el siguiente:

	2017 M\$	2016 M\$
Prepagos por liquidar	145.110	14.735
Otros acreedores	77.218	127.593
Recaudación contratos administrados a terceros	38.906	20.238
Seguros generales por siniestro	36.936	61.152
Anticipos recibidos por venta de viviendas	6.261	66.821
	<u>304.431</u>	<u>290.539</u>
Total de depósitos y otras obligaciones	<u>304.431</u>	<u>290.539</u>

(12) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

2017	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	<u>6.132.517</u>	<u>13.951.831</u>	<u>20.084.348</u>
Total de obligaciones con bancos	<u>6.132.517</u>	<u>13.951.831</u>	<u>20.084.348</u>
2016	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	<u>4.434.566</u>	<u>19.413.630</u>	<u>23.848.196</u>
Total de obligaciones con bancos	<u>4.434.566</u>	<u>19.413.630</u>	<u>23.848.196</u>

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(13) Otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad reconoce un pasivo por amortizar de M\$8.285.418 (M\$9.265.015 en 2016), correspondiente al precio obtenido o parte del precio obtenido en 2006, en ventas de cartera de contratos de leasing habitacional para efectos de securitización, en circunstancias de que dichas carteras no han sido rebajadas de la contabilidad, siguiendo las disposiciones de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. El no rebajar los activos cedidos, total o parcialmente, obedece a que la filial adquirió los bonos subordinados securitizados emitidos por los patrimonios separados constituidos con dichos activos, lo que supone, por parte de la filial, la retención significativa de riesgos y beneficios asociados a los mismos.

(14) Provisiones

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle "Provisiones" es el siguiente:

	2017 M\$	2016 M\$
Provisión dividendos mínimos (Nota 16(a))	416.329	311.994
Provisiones varias	60.000	188.000
Provisiones adicionales para colocaciones	-	101.944
Total provisiones	476.329	601.938

(b) El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Dividendos mínimos M\$	Provisiones varias M\$	Provisiones adicionales M\$	Total M\$
Saldo al 1° de enero de 2017	311.994	188.000	101.944	601.938
Provisiones constituidas	1.144.316	-	-	1.144.316
Aplicación de provisiones	(1.039.981)	(128.000)	(101.944)	(1.269.924)
Liberación de provisiones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	416.329	60.000	-	476.329
Saldo al 1° de enero de 2016	1.096.780	188.000	101.944	1.386.723
Provisiones constituidas	311.994	-	-	311.994
Aplicación de provisiones	-	-	-	-
Liberación de provisiones	(1.096.780)	-	-	(1.096.780)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	311.994	188.000	101.944	601.938

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(15) Otros pasivos

	2017 M\$	2016 M\$
Cuentas y documentos por pagar	90.039	61.112
Otros pasivos	11.364	3.729
IVA débito fiscal	8.412	-
	<u>109.815</u>	<u>64.841</u>

(16) Capital y reservas**(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 2017 la Entidad ha provisionado como dividendos mínimos M\$416.329 en función a la normativa vigente (el año 2016 M\$311.994).

No existen otras restricciones para el reparto de dividendos.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado asciende a M\$3.998.916, representado por 143.240 acciones sin valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la distribución de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

2017	Número de acciones M\$	% de participación M\$
Accionistas:		
Scotiabank Chile S.A.	143.104	99,91
Sociedad Nova Scotia Inversiones II Ltda.	136	0,09
	<u>143.240</u>	<u>100</u>
2016	Número de acciones M\$	% de participación M\$
Accionistas:		
Scotiabank Chile S.A.	143.104	99,91
Sociedad Nova Scotia Inversiones II Ltda.	136	0,09
	<u>143.240</u>	<u>100,00</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(16) Capital y reservas, continuación

(c) Dividendos pagados y reservas

Con fecha 20 de abril de 2017, el Directorio de la Filial Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. estableció distribuir el 100% de las utilidades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, ascendentes a la cantidad de \$1.039.981.017.-

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2017	2016
	M\$	M\$
Capital pagado	3.998.916	3.998.916
Total capital pagado	<u>3.998.916</u>	<u>3.998.916</u>

(ii) Reservas

	2017	2016
	M\$	M\$
Reservas	456.912	456.912
Total reservas	<u>456.912</u>	<u>456.912</u>

(iii) Cuentas de valoración

	2017	2016
	M\$	M\$
Ajuste de inversiones disponibles para la venta	(4.184)	(4.511)
Total cuentas de valorización	<u>(4.184)</u>	<u>(4.511)</u>

(iv) Utilidades retenidas

	2017	2016
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	4.886.511	4.158.524
Distribución dividendos	(727.987)	-
Menos: provisión dividendos mínimos	(416.329)	(311.994)
Utilidad del ejercicio	<u>1.387.764</u>	<u>1.039.981</u>
Total utilidades retenidas	<u>5.129.959</u>	<u>4.886.511</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(17) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

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

2017

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	1.662.784	333.774	1.996.558
Total ingresos por intereses y reajustes	<u>1.662.784</u>	<u>333.774</u>	<u>1.996.558</u>
Gastos:			
Financiamiento operaciones de leasing	<u>(1.085.199)</u>	<u>(402.484)</u>	<u>(1.487.683)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u>(1.085.199)</u>	<u>(402.484)</u>	<u>(1.487.683)</u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u>577.585</u>	<u>(68.710)</u>	<u>508.875</u>

2016

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	1.817.012	600.961	2.417.973
Total ingresos por intereses y reajustes	<u>1.817.012</u>	<u>600.961</u>	<u>2.417.973</u>
Gastos:			
Financiamiento operaciones de leasing	<u>(1.126.973)</u>	<u>(845.463)</u>	<u>(1.972.436)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u>(1.126.973)</u>	<u>(845.463)</u>	<u>(1.972.436)</u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u>690.039</u>	<u>(244.502)</u>	<u>445.537</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(18) Utilidad neta de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de la "Utilidad neta de operaciones financieras" corresponde a lo siguiente:

	2017 M\$	2016 M\$
Intereses por bonos subordinados	1.224.995	1.204.122
Reajuste por bonos subordinados	156.880	265.322
Intereses por instrumentos de inversión	17.254	43.028
Intereses bonos Minvu	6.445	6.711
Reajustes por instrumentos de inversión	927	4.044
Total de utilidad neta de operaciones financieras	<u>1.406.501</u>	<u>1.523.227</u>

(19) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2017 M\$	2016 M\$
Ingresos por venta de viviendas	606.710	539.824
Otros	361.787	25.858
Ingresos por administración de contratos	216.628	194.966
Utilidad realizada por cesión de cartera	75.576	93.273
Gestión de cobranza	4.691	9.019
Ingreso por venta departamento Parques de Santiago	190	-
Recuperación viviendas castigadas	-	116.921
Total de otros ingresos operacionales	<u>1.265.582</u>	<u>979.861</u>

(20) Provisiones por activos riesgosos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

	2017 M\$	2016 M\$
Contratos de leasing	642.478	190.845
Bonos subordinados	556.574	702.284
Viviendas adquiridas y recuperadas	(82.656)	33.506
Varios deudores	12.782	-
Otros activos	7.165	-
Total de provisiones por activos riesgosos	<u>1.136.343</u>	<u>926.635</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(21) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle los "Gastos de Administración" corresponde a lo siguiente:

	2017 M\$	2016 M\$
Honorarios por informes técnicos	267.964	265.692
Gastos generales de administración	80.253	41.193
Patentes	70.713	63.637
Arriendos de oficina	10.286	11.468
Gastos judiciales y notariales	3.554	8.397
Materiales de oficina	1.156	647
	<hr/>	<hr/>
Total de gastos de administración	<u>433.926</u>	<u>391.034</u>

(22) Depreciaciones y amortizaciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de "Depreciaciones y amortizaciones" corresponde a lo siguiente:

	2017 M\$	2016 M\$
Depreciaciones del activo fijo	<hr/> -	<hr/> -
Total de depreciaciones y amortizaciones	<u>-</u>	<u>-</u>

(23) Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de "Otros gastos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2017 M\$	2016 M\$
Gastos por administración de contratos	112.395	329.541
Castigo viviendas recuperadas	130.179	131.475
Otros	97.040	184.704
Gastos de viviendas recuperadas y adquiridas	44.449	64.868
	<hr/>	<hr/>
Total de otros gastos operacionales	<u>384.063</u>	<u>710.588</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(24) Vencimiento de activos y pasivos

Los vencimientos de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

Activos 2017	Corto plazo			A más de un año		2023 en adelante	Total largo plazo
Vencimientos años	2018 M\$	2019 M\$	2020 M\$	2021 M\$	2022 M\$	M\$	M\$
Contratos de leasing							
Vivienda	2.859.382	2.153.708	2.319.969	2.371.712	2.484.491	14.763.874	24.093.754
Otros activos realizables	2.683.116	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>5.542.498</u>	<u>2.153.708</u>	<u>2.319.969</u>	<u>2.371.712</u>	<u>2.484.491</u>	<u>14.763.874</u>	<u>24.093.754</u>
Pasivos 2017	Corto plazo			A más de un año		2023 en adelante	Total largo plazo
Vencimientos años	2018 M\$	2019 M\$	2020 M\$	2021 M\$	2022 M\$	M\$	M\$
Obligaciones con bancos	6.132.516	3.255.472	3.255.472	3.255.472	3.255.472	929.944	13.951.832
Otros pasivos exigibles	1.334.668	-	-	-	-	-	-
Total pasivos	<u>7.467.184</u>	<u>3.255.472</u>	<u>3.255.472</u>	<u>3.255.472</u>	<u>3.255.472</u>	<u>929.944</u>	<u>13.951.832</u>
Activos 2016	Corto plazo			A más de un año		2022 en adelante	Total largo plazo
Vencimientos años	2017 M\$	2018 M\$	2019 M\$	2020 M\$	2021 M\$	M\$	M\$
Contratos de leasing							
Vivienda	2.753.071	2.065.882	2.226.359	2.393.510	2.448.954	17.825.812	26.960.517
Otros activos realizables	3.762.526	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>6.515.597</u>	<u>2.065.882</u>	<u>2.226.359</u>	<u>2.393.510</u>	<u>2.448.954</u>	<u>17.825.812</u>	<u>26.960.517</u>
Pasivos 2016	Corto plazo			A más de un año		2022 en adelante	Total largo plazo
Vencimientos años	2017 M\$	2018 M\$	2019 M\$	2020 M\$	2021 M\$	M\$	M\$
Obligaciones con bancos	4.434.566	3.622.173	3.351.376	3.351.376	3.351.376	5.737.329	19.413.630
Otros pasivos exigibles	872.676	-	-	-	-	-	-
Total pasivos	<u>5.307.242</u>	<u>3.622.173</u>	<u>3.351.376</u>	<u>3.351.376</u>	<u>3.351.376</u>	<u>5.737.329</u>	<u>19.413.630</u>

Los importes de los activos se incluyen netos de provisiones para cubrir eventuales pérdidas de los mismos.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(25) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existe la siguiente relación de contingencias, compromisos y responsabilidades:

	2017	2016
	M\$	M\$
Garantías sobre contratos de cartera	-	386.288
Total de contingencias, compromisos y responsabilidades	<u>-</u>	<u>386.288</u>

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

Entidad	% Sobre el valor de vivienda	Definición de valor vivienda
Santander S.A. Sociedad Securitizadora		
Patrimonio N°2	85	Valor comercial actual
Patrimonio N°5	85	Valor comercial actual
Securitizadora Bice S.A.		
Patrimonio N°1	85	Valor comercial actual
Patrimonio N°2	85	Valor comercial actual
Patrimonio N°6	85	Valor comercial actual
Patrimonio N°12	80	Precio prometido del contrato original
Patrimonio N°21	80	Precio prometido del contrato original
Patrimonio N°22	60	Precio prometido del contrato original

Las garantías sobre contrato de cartera del Patrimonio N°21 de Securitización Bice S.A., entregadas por estas obligaciones, rigen hasta el 15 de noviembre de 2017 sin renovación para los años siguientes.

(26) 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 2017 y 2016

(26) Operaciones con partes relacionadas, continuación

Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

2017				Movimientos del año		Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Nombre	RUT	Relación	Descripción	Activo	Pasivo M\$	M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	323.146	-	-
			Depósitos a plazo	501.226	-	2.977
			Créditos en moneda nacional	-	20.084.348	(1.455.153)
			Contrato prestación de servicios	-	-	(196.868)
			Otros gastos	-	-	(5.116)
Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.			Fondos Mutuos	-	-	14.277
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuentas por cobrar	-	-	-
			Cuenta por pagar	-	4.957	-
2016				Movimientos del año		Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Nombre	RUT	Relación	Descripción	Activo	Pasivo M\$	M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	225.373	-	-
			Depósitos a plazo	-	-	-
			Créditos en moneda nacional	-	23.848.196	(1.963.109)
			Contrato prestación de servicios	-	-	(192.902)
			Otros gastos	-	-	(5.363)
Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.			Fondos Mutuos	1.850.000	-	43.028
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuentas por cobrar	-	-	-
			Cuenta por pagar	-	17.301	-

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(27) Impuestos corrientes y diferidos

(a) Cambio de tasa impositiva

Con la publicación de la reforma tributaria y de su posterior simplificación, la tasa del impuesto de primera categoría aplicable para la base imponible determinada para el año comercial 2017 alcanza un 25,5%, y para los años sucesivos, es decir, a partir del año comercial 2018, será de un 27%.

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que por defecto les aplican a la fecha de balance. Para efectos de estados financieros la tasa a utilizar al 31 de diciembre de 2017 y para los años sucesivos será de un 27%.

(b) Tasas de impuesto a la renta e impuestos diferidos por el período 2014 - 2018

Según se ha señalado, el sistema de impuesto a la renta chileno fue reformado por la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014 y la Ley N°20.899 publicada el 8 de febrero de 2016, las que introdujeron una serie de cambios que gradualmente han ido entrando en vigencia.

Conforme a estas modificaciones, a contar del presente año las sociedades anónimas y las sociedades cuyos socios son personas jurídicas, deben determinar sus impuestos en base al "Régimen Parcialmente Integrado" establecido en la letra B) del Artículo N°14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin posibilidad de acogerse al régimen alternativo de "Atribución de Rentas" que dispone la letra A) de esta norma.

Adicionalmente, se estableció un aumento progresivo de la tasa del Impuesto a la Primera Categoría pasando de un 20% a un 21% para el año comercial 2014, 22,5% para el año comercial 2015, a un 24% para el año comercial 2016, a un 25,5% para el año comercial 2017 y finalmente un 27% a contar del año comercial 2018.

Respecto a lo anterior y de acuerdo a lo establecido por la NIC 12 (Impuestos a las Ganancias) los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas que al final del período, hayan sido aprobadas. A estos efectos, y de acuerdo a lo mencionado anteriormente, la Sociedad ha aplicado las tasas establecidas y vigentes para el Régimen Parcialmente Integrado.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(27) Impuestos corrientes y diferidos, continuación**(c) Impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera según el siguiente detalle:

	2017 M\$	2016 M\$
Impuesto renta por recuperar	35.233	35.233
Total de impuestos corrientes (por recuperar)	<u>35.233</u>	<u>35.233</u>

(d) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

Activos por Impuestos diferidos	2017 M\$	2016 M\$
Provisión bono subordinados	2.545.420	2.403.493
Otros	481.089	472.141
Efecto en cambio de tasa Ley 20.780	40.086	33.695
Utilidad por realizar	38.073	46.782
Provisión deudores por recuperar	16.771	15.029
Provisión deudores incobrables	2.030	1.803
Provisión viviendas por recuperar	1.573	3.362
Total impuestos diferidos	<u>3.125.042</u>	<u>2.976.305</u>
Pasivos por Impuestos diferidos	2017 M\$	2016 M\$
Activos Financ. Cartera Leasing	(389.042)	(397.795)
Amort Diferida de Gastos	(25.698)	(26.275)
Efecto cambio de tasa Lye 20.780	(24.396)	(26.561)
Intereses devengados FFMM	-	(906)
Total impuestos diferidos	<u>(439.136)</u>	<u>(451.537)</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(27) Impuestos corrientes y diferidos, continuación

(e) Efecto en resultados

La composición del cargo y abono por impuesto a la renta de cada ejercicio es la siguiente:

	2017	2016
	M\$	M\$
Efecto por activos o pasivos por impuestos diferidos del ejercicio	<u>161.138</u>	<u>119.613</u>
(Cargo) abono por impuesto a la renta	<u>161.138</u>	<u>119.613</u>

(f) Reconciliación de tasa efectiva

	2017			2016		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad antes de impuesto	1.226.626	25,50	312.790	920.368	24,00	220.888
Diferencias permanentes		(21,97)	(269.469)		(39,29)	(361.570)
PPUA		(15,39)	(188.769)			
Diferencia cambio tasa del 24% al 25,5% - 27%		(1,28)	<u>(15.690)</u>		2,29	<u>21.069</u>
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente		(13,14)	<u>(161.138)</u>		(13,00)	<u>(119.613)</u>
Total ingreso por impuesto renta			<u>(161.138)</u>			<u>(119.613)</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(28) 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

El valor razonable estimado de estos instrumentos financieros se determina utilizando valores o cotizaciones de mercado disponibles, o los precios cotizados en el mercado de instrumentos financieros con características similares.

(b) Medida del valor razonable y jerarquía

La NIC 39 establece una jerarquía de valor razonable, que segrega los insumos y/o supuestos de técnicas de valoración utilizados para medir el valor razonable de instrumentos financieros. La jerarquía brinda la máxima prioridad a precios cotizados no ajustados en mercados activos, para activos o pasivos idénticos (Nivel 1) y la más baja prioridad a las medidas que implican importantes entradas o insumos no observables (Nivel 3). Los 3 niveles de la jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1

Entradas/insumos con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales se tiene la capacidad de acceder a la fecha de medición.

Nivel 2

Entradas/insumos distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3

Entradas/insumos no observables para el activo o pasivo.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(28) Valor razonable, continuación

(b) Medida del valor razonable y jerarquía, continuación

El nivel en la jerarquía en el que una medición se clasifica, se basa en el nivel más bajo de la entrada/insumo que es significativo para la medición como tal del valor razonable en su totalidad. La siguiente tabla presenta los activos y pasivos que son medidos a valor razonable en una base recurrente, al 31 de diciembre 2017 y 2016:

2017	Medidas de valor razonable			
	Valor libros M\$	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos:				
Instrumentos para negociación	7.756.877	501.226	-	7.255.651
Inversiones disponibles para la venta	236.912	236.912	-	-
Totales	7.993.789	738.138	-	7.255.651
2016	Medidas de valor razonable			
	Valor libros M\$	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos:				
Instrumentos para negociación	9.053.872	1.887.248	-	7.166.624
Inversiones disponibles para la venta	238.615	238.615	-	-
Totales	9.292.487	2.125.863	-	7.166.624

(29) 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(29) Administración del riesgo, continuación

(a) Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

En la atención a la naturaleza de los negocios de Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., estas políticas de riesgo son aplicables solo en aquella parte que tenga relación con sus activos y pasivos financieros específicos. De acuerdo a 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 dentro de 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.

(b) Riesgo de mercado

Está asociado a la volatilidad del mercado financiero y refleja la incertidumbre que enfrenta una entidad financiera ante posibles efectos adversos en los factores de riesgo sobre el valor de sus activos, pasivos y patrimonio.

Riesgo de tasa de interés libro

La Sociedad está expuesta a la volatilidad en la estructura de las tasas de interés de mercado sobre sus exposiciones estructurales. Como resultado de los cambios en las tasas de interés, los márgenes pueden aumentar, pero también pueden reducirse e incluso ocasionar pérdidas en el caso que se verifiquen movimientos adversos. En el caso específico de los bonos securitizados el riesgo de tasa de interés se ve afectado cuando:

- Una subida de tasas disminuye su valor.
- Una bajada de tasas incrementa su valor.

Esta nota debe ser leída y analizada en conjunto con lo revelado en (Nivel 39) de los estados financieros consolidados de la matriz Scotiabank Chile.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(29) Administración del riesgo, continuación

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde a la imposibilidad de:

- Cumplir oportunamente con las obligaciones contractuales.
- Liquidar posiciones sin pérdidas significativas ocasionadas por volúmenes anormales de operación.
- Evitar sanciones regulatorias por incumplimiento e índices normativos.
- Financiar de forma competitiva la actividad comercial y de tesorería.

Las herramientas utilizadas para la medición y control del riesgo de liquidez son:

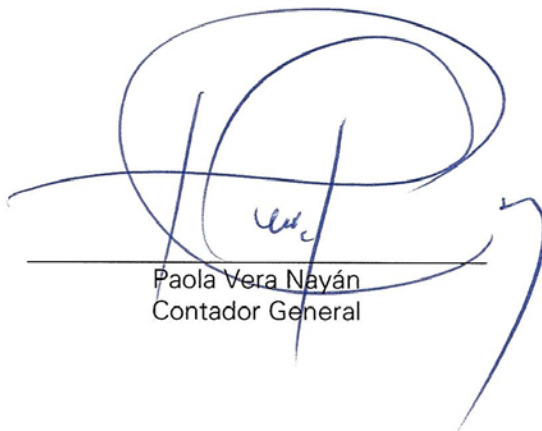
- Descalces acumulados a distintos plazos.
- Proporción de activos líquidos/pasivos exigibles.
- Concentración de depositantes.
- Pruebas de tensión de liquidez.

(30) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 31 de diciembre de 2017 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.



José Miguel Abukhalil
Gerente General



Paola Vera Nayán
Contador General