

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018
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 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

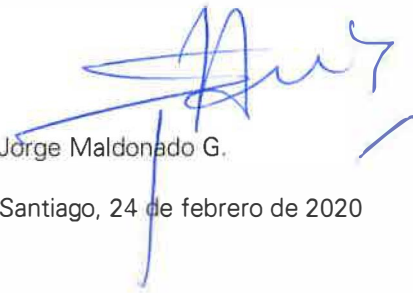
Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.



Jorge Maldonado G.

Santiago, 24 de febrero de 2020

KPMG SpA

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Activos	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	1.273.787	603.243
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	22.407.864	24.908.842
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	257.169	245.653
Impuestos corrientes	8(c)	43.648	43.648
Impuestos diferidos	8(d)	2.606.457	3.387.241
Otros activos	9	7.284.576	7.656.930
Total activos		<u>33.873.501</u>	<u>36.845.557</u>
Pasivos			
Depósitos y otras obligaciones a la vista	10	433.680	339.648
Obligaciones con bancos	11	15.684.315	18.556.179
Otras obligaciones financieras	12	6.453.780	7.387.077
Impuestos corrientes	8(c)	8.415	8.415
Impuestos diferidos	8(d)	362.480	403.157
Provisiones	13	318.928	535.845
Otros pasivos	14	343.057	166.552
Total pasivos		<u>23.604.655</u>	<u>27.396.873</u>
Patrimonio:			
Capital	16(d.i)	3.998.916	3.998.916
Reservas	16(d.ii)	456.912	456.912
Cuentas de valoración	16(d.iii)	22.217	(4.341)
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	16(d.iv)	5.356.629	4.158.524
Utilidad del ejercicio	16(d.iv)	620.245	1.198.105
Menos: provisión para dividendos mínimos	16(d.iv)	(186.073)	(359.432)
Total patrimonio		<u>10.268.846</u>	<u>9.448.684</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>33.873.501</u>	<u>36.845.557</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 años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Estado de resultados	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	17	1.826.252	2.058.078
Gastos por intereses y reajustes	17	<u>(1.207.611)</u>	<u>(1.468.012)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>618.641</u>	<u>590.066</u>
Ingresos por comisiones	18(a)	148.490	156.520
Gastos por comisiones	18(b)	<u>(6.539)</u>	<u>(10.710)</u>
Ingresos netos por comisiones		<u>141.951</u>	<u>145.810</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	19	1.580.992	1.600.762
Otros ingresos operacionales	20(a)	<u>401.392</u>	<u>775.293</u>
Total ingresos operacionales		<u>2.742.976</u>	<u>3.111.931</u>
Provisiones por activos riesgosos	21	<u>(35.472)</u>	<u>(104.687)</u>
Ingreso operacional neto		<u>2.707.504</u>	<u>3.007.244</u>
Gastos de administración	23	<u>(405.698)</u>	<u>(420.750)</u>
Otros gastos operacionales	20(b)	<u>(941.455)</u>	<u>(1.686.566)</u>
Total gastos operacionales		<u>(1.347.153)</u>	<u>(2.107.316)</u>
Resultado operacional		1.360.351	899.928
Resultado antes de impuesto a la renta		1.360.351	899.928
Impuesto a la renta	8(e)	<u>(740.106)</u>	<u>298.177</u>
Utilidad del ejercicio		<u>620.245</u>	<u>1.198.105</u>
 Otros resultados integrales			
Utilidad del ejercicio		620.245	1.198.105
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>26.558</u>	<u>(157)</u>
Total otros resultados integrales		<u>26.558</u>	<u>(157)</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>646.803</u>	<u>1.197.948</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2018		3.998.916	456.912	(4.184)	5.129.959	9.581.603
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	(157)	-	(157)
Distribución de dividendos		-	-	-	(971.435)	(971.435)
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	1.198.105	1.198.105
Total de resultados integrales del ejercicio		-	-	(157)	226.670	226.513
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(359.432)	(359.432)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		3.998.916	456.912	(4.341)	4.997.197	9.448.684

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad del ejercicio		620.245	1.198.105
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Impuestos diferidos	8(e)	740.106	298.177
Provisión sobre activos		110.679	(129.222)
Resultado por carteras cedidas y mantenidas en estado de situación		(63.851)	36.970
Reajustes e intereses devengados créditos bancarios		1.172.885	(1.398.388)
Reajustes e intereses devengados bonos subordinados		(594.153)	1.617.147
Otros		-	(1.199.244)
Disminución/(aumento) de activos que afectan al flujo de efectivo:			
Inversiones disponibles para la venta		26.162	(8.740)
Contratos de leasing		1.441.400	2.425.966
Deudores varios		45.514	(70.265)
Otros activos		282.963	357.297
Aumento/(disminución) de pasivos que afectan al flujo de efectivo:			
Documentos y cuentas por pagar		973	28.296
Acreedores varios		264.672	61.239
Retenciones y otras cuentas por pagar		(76.033)	103.160
Flujo neto originado por actividades de la operación		3.971.562	3.320.498
Flujo originado por actividades de inversión:			
Pago cupón de bonos securitizados subordinados		716.976	746.052
Flujo neto originado por actividades de inversión		716.976	746.052
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios		-	1.400.000
Pago de préstamos bancarios		(4.017.994)	(4.299.915)
Pago de dividendos		-	(1.387.764)
Flujo neto usado en actividades de financiamiento		(4.017.994)	(4.287.679)
Flujo neto de efectivo		670.544	(221.129)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		603.243	824.372
Efectivo y equivalentes al efectivo		1.273.787	603.243

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

ÍNDICE

(1)	Información general	8
(2)	Principales criterios contables utilizados	8
(3)	Cambios contables	25
(4)	Hechos relevantes	26
(5)	Efectivo y depósitos en bancos	27
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes	27
(7)	Instrumentos de inversión	29
(8)	Impuestos	29
(9)	Otros activos	32
(10)	Depósitos y otras obligaciones	34
(11)	Obligaciones con bancos	34
(12)	Otras obligaciones financieras	35
(13)	Provisiones	35
(14)	Otros pasivos	36
(15)	Contingencias, compromisos y responsabilidades	36
(16)	Patrimonio	37
(17)	Intereses y reajustes	39
(18)	Comisiones	40
(19)	Resultado de operaciones financieras	40
(20)	Otros ingresos operacionales y gastos operacionales	41
(21)	Provisiones por riesgo de crédito	42
(22)	Remuneraciones y gastos de personal	43
(23)	Gastos de administración	43
(24)	Operaciones con partes relacionadas	43
(25)	Valor razonable	45
(26)	Administración del riesgo	48
(27)	Securitización de activos	52
(28)	Fusión Scotiabank y BBVA Chile	53
(29)	Hechos posteriores	57

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(1) Información general

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

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

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

Los accionistas y su participación en la sociedad al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

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

(2) Principales criterios contables utilizados

(a) Bases de preparación

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

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 24 de febrero de 2020.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(b) Bases de medición

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

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

(c) Moneda funcional

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

(d) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento

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

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

(ii) Clasificación

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

(iii) Compensación

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(iii) Compensación, continuación

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

(iv) Baja

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

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

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

(v) Medición al costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

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

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

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

(vii) Identificación y medición de deterioro

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

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

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

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

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

(f) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

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

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

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

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

(g) Provisiones por riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2019 se obtuvo una provisión por MM\$215 con un índice de riesgo de 1.04%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$174 con un índice de riesgo de 0.84%. El método asignado para cálculo de provisiones es el interno, ya que muestra un mayor volumen de provisión.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(h) Instrumentos para negociación

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

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

(i) Instrumentos de inversión

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

(i) Mantenido hasta el vencimiento

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

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

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión, continuación

(i) Mantenido hasta el vencimiento, continuación

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

(ii) Valor razonable con cambios en resultados

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

(iii) Disponible para la venta

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

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

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

(j) Activo fijo

(i) Reconocimiento y medición

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(j) Activo fijo, continuación

(ii) Costos posteriores

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

(iii) Depreciación

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la vida útil de los bienes de los activos fijos es la siguiente:

Descripción	Vida útil estimada
Equipos	6 años
Muebles	2 - 10 años

(k) Otros activos

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

(i) Viviendas adquiridas

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(k) Otros activos, continuación

(ii) Bonos securitizados subordinados

La Sociedad ha adquirido bonos securitizados subordinados emitidos por patrimonios separados, cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados y cedidos por 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.

(l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(m) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

Nota 6 : Créditos y cuentas por cobrar a clientes.

Nota 8 : Impuestos corrientes y diferidos.

Nota 13 : Provisiones.

Nota 21 : Provisiones por riesgo de crédito.

(n) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

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

Los reajustes corresponden principalmente a la indexación por la variación de la Unidad de Fomento (UF), cuyo valor es de \$28.309,94 y \$27.565,79 al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.

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

(o) Ingresos y gastos por comisiones

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

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(p) Provisiones

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

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

(q) Deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

(r) Distribución de dividendo

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(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 2019 y 2018, están de acuerdo a los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, todos los saldos vigentes con estas partes relacionadas, son valorizados en condiciones de independencia mutua y deben ser liquidados en efectivo dentro del período establecido. Ninguno de los saldos está garantizado y corresponden exclusivamente a operaciones del giro, sometidas a los procesos de negocio de la Sociedad.

(t) Servicios de administración de cartera

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

(u) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha efectuado otras reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Reclasificaciones, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de mantener una adecuada compatibilidad de la información, se presentan a continuación las reclasificaciones para efectos comparativos:

	31 de diciembre de 2018	Reclasificaciones	31 de diciembre de 2018 reclasificados
	M\$	M\$	M\$
Activos			
Impuestos diferidos	2.984.084	403.157	3.387.241
Total activos	<u>2.984.084</u>	<u>403.157</u>	<u>3.387.241</u>
Pasivos			
Impuestos diferidos	-	403.157	403.157
Total pasivos	<u>-</u>	<u>403.157</u>	<u>403.157</u>
Estado de resultados			
Provisiones por activos riesgosos	1.303.933	(1.199.246)	104.687
Otros gastos operacionales	487.320	1.199.246	1.686.566
Total activos	<u>1.791.253</u>	<u>-</u>	<u>1.791.253</u>

(v) Nuevos pronunciamientos contables

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2020, y no han sido adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas nuevas disposiciones serán aplicadas a partir de su fecha de entrada en vigencia, aun cuando se permite su adopción anticipada. Aquellas que pueden ser relevantes para la Sociedad se señalan a continuación, estimando que no tendrán impactos significativos en los estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

En octubre de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad redefinió su definición de material. Ahora está alineado a través de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que "La información es material si se puede esperar razonablemente que la omisión, la distorsión o el ensombrecimiento de la misma influyan en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman sobre la base de esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad de reporte específica".

El Consejo ha promovido la inclusión del concepto de "ensombrecimiento" en la definición, junto con las referencias existentes a "omitir" y "declarar erróneamente". Además, el Consejo aumentó el umbral de "podría influir" a "podría razonablemente esperarse que influya".

El Consejo también eliminó la definición de omisiones o errores de importancia de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

La Administración estima que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto en los estados financieros.

Modificación a NIIF 9, Instrumentos Financieros

El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9 relacionados con los derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales) incluso en el caso de pagos negativos de compensación.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

NIIF 16 Arrendamientos

Adopción inicial NIIF 16 “Arrendamientos”

La sociedad ha adoptado la Norma NIIF 16 “Arrendamientos” a contar del 1 de enero de 2019, no teniendo ningún efecto en los presentes estados financieros. Esta norma introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos, a contar del 1 de enero de 2019 cambió, porque se reconocen cargos por depreciación de activos por derecho de uso y gastos por intereses y reajustes sobre pasivos por arrendamiento, en contraposición a las normas vigentes hasta el 31 de diciembre de 2018, en que se reconocían gastos por arrendamiento operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

La administración luego de la revisión y evaluación de sus contratos de arrendamientos ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento por tener un plazo de arrendamiento menor a 12 meses o por ser arrendamientos de activos de bajo valor. Por lo tanto, la Sociedad al 1 de enero de 2019, reconoció los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, lo cual, no tuvo un impacto significativo en los estados financieros.

CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

En junio de 2017, el IASB emitió la CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias para aclarar la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición de la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos a aplicar. La Interpretación aborda los siguientes temas: aplicación conjunta o independiente de los tratamientos tributarios; los supuestos a realizar sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales; cómo determinar la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas; y cómo considerar los cambios en hechos y circunstancias.

La incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias puede afectar tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El umbral para reflejar los efectos de la incertidumbre es si es probable que la autoridad tributaria acepte o no un tratamiento tributario incierto, suponiendo que la autoridad tributaria examinará las cantidades que tiene derecho a examinar y tiene pleno conocimiento de toda la información relacionada.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, continuación

La sociedad identifique si los tratamientos fiscales inciertos deben considerarse por separado o en grupo, según el enfoque que proporcione una mejor predicción de la resolución.

Se determine la probabilidad de que las autoridades fiscales acepten el tratamiento fiscal incierto.

Si no es probable que se acepte el tratamiento fiscal incierto, mida la incertidumbre basada en el importe más probable o el valor esperado, según corresponda al método que mejor prediga la resolución.

Esta medición se basa en que las autoridades fiscales tendrán a su disposición todos los importes y pleno conocimiento de toda la información relacionada al hacer las revisiones correspondientes.

Esta interpretación comenzó su aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación de la CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, es coherente con los requisitos de la Interpretación y su aplicación no generó impacto en los estados financieros de la Sociedad.

(3) Cambios contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(4) Hechos relevantes

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

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

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

En la Junta Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que el 26 de marzo de 2018 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 2017.
- El presidente agrega que en conformidad al artículo 10 de la Ley N°18.046 el capital suscrito y pagado de la sociedad asciende a M\$3.998.916.
- Distribuir las utilidades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, ascendentes a la cantidad de M\$1.387.764 mediante el pago de un dividendo de \$9.688,385228 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 2018-2019.

En la Junta Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que el 26 de julio de 2018 se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que conoció y resolvió sobre las siguientes materias:

- Se acepta renuncia de don Juan Carlos Contreras al cargo de Director de la Sociedad y en su reemplazo se designa a doña Paola Vera Nayán.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han registrado otros hechos relevantes que hayan tenido o puedan tener una influencia o efecto significativo en el desarrollo de las operaciones de la Sociedad o en los estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(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:

	2019	2018
	M\$	M\$
Depósitos en bancos nacionales	622.271	303.128
Subtotal – Efectivo y depósitos en bancos	622.271	303.128
Instrumentos financieros de alta liquidez (*)	651.516	300.115
Total efectivo y depósitos en bancos	1.273.787	603.243

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

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019

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

Al 31 de diciembre de 2018

	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto
	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	Provisiones individuales	Provisiones globales	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Colocaciones comerciales: Cuentas por cobrar a clientes	20.383.306	4.922.981	25.306.287	-	(397.445)	(397.445)	24.908.842
Totales	20.383.306	4.922.981	25.306.287	-	(397.445)	(397.445)	24.908.842

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	Provisiones individuales M\$	2019 Provisiones globales M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	2018 Provisiones globales M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero	-	397.445	397.445	-	526.668	526.668
Castigos de cartera deteriorada	-	-	-	-	-	-
Colocaciones para vivienda	-	-	-	-	-	-
Total de castigos	-	-	-	-	-	-
Provisiones constituidas	-	57.359	57.359	-	9.770	9.770
Provisiones liberadas	-	(168.036)	(168.036)	-	(138.993)	(138.993)
Saldo al 31 de diciembre	-	286.768	286.768	-	397.445	397.445

(c) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2019 y 2018 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

2019	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	4.683.566	(1.644.512)	3.039.054
Entre 1 año y 5 años	17.834.758	(5.061.718)	12.773.040
Más de 5 años	6.743.728	(582.774)	6.160.954
Total operaciones de leasing	<u>29.262.052</u>	<u>(7.289.004)</u>	<u>21.973.048</u>
2018	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	4.809.304	(1.845.586)	2.963.718
Entre 1 año y 5 años	18.494.820	(6.172.158)	12.322.662
Más de 5 años	10.459.813	(1.181.713)	9.278.100
Total operaciones de leasing	<u>33.763.937</u>	<u>(9.199.457)</u>	<u>24.564.480</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(7) Instrumentos de inversión

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

	2019 M\$	2018 M\$
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>257.169</u>	<u>245.653</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u><u>257.169</u></u>	<u><u>245.653</u></u>

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

(8) Impuestos

(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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(8) Impuestos, continuación

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

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.

(c) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera según el siguiente detalle:

	2019	2018
	M\$	M\$
Activos		
Impuesto por recuperar operación renta	43.648	43.648
Total activo por impuesto corriente	<u>43.648</u>	<u>43.648</u>
Pasivos		
Provisión impuesto renta	(8.415)	(8.415)
Total pasivo por impuesto corriente	<u>(8.415)</u>	<u>(8.415)</u>
Total Activo (Pasivo) neto por impuesto corriente	<u>35.233</u>	<u>35.233</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(8) Impuestos, continuación**(d) Activos y pasivos por impuestos diferidos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

Activos por Impuestos diferidos	2019 M\$	2018 M\$
Provisión bonos subordinados	2.183.721	2.885.090
Otros	382.983	442.777
Utilidad por realizar	21.672	30.071
Provisión deudores por recuperar	16.217	22.837
Provisión viviendas por recuperar	1.864	6.466
Total activo por impuestos diferidos	<u>2.606.457</u>	<u>3.387.241</u>
Pasivos por Impuestos diferidos	2019 M\$	2018 M\$
Activos financieros cartera leasing	(340.020)	(378.177)
Amortización diferida de gastos	<u>(22.460)</u>	<u>(24.980)</u>
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>(362.480)</u>	<u>(403.157)</u>
Neto	<u>2.243.977</u>	<u>2.984.084</u>

(e) Resultado por impuestos

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se compone de los siguientes conceptos:

	2019 M\$	2018 M\$
Efecto por activos o pasivos por impuestos diferidos del ejercicio	<u>(740.106)</u>	<u>298.177</u>
(Cargo) abono por impuesto a la renta	<u>(740.106)</u>	<u>298.177</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(8) Impuestos, continuación

(f) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	2019			2018		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad antes de impuesto	1.360.351	27,00	367.295	899.928	27,00	242.980
Diferencias permanentes	-	(33,19)	(451.533)	-	(69,75)	(627.705)
PPUA	-	60,60	824.344	-	9,62	86.548
Diferencia cambio tasa del 24% al 25,5% - 27%	-	-	-	-	-	-
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente	-	54,41	<u>740.106</u>	-	(33,13)	<u>(298.177)</u>
Total ingreso por impuesto renta	-		<u>740.106</u>	-		<u>(298.177)</u>

(9) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2019 M\$	2018 M\$
Bonos subordinados (a)	6.461.893	6.815.762
Viviendas adquiridas (d)	531.150	353.232
Gastos activados de originación de contratos (b)	123.969	146.444
Gastos por amortizar de contratos securitizados (c)	83.182	92.517
Otros	46.296	121.239
Viviendas recuperadas (e)	38.086	127.736
Total de otros activos	<u>7.284.576</u>	<u>7.656.930</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(9) 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	2019 M\$	2018 M\$
20.11.1999	BSTDS-EB	20-10-2019	-	3.274.826
21.10.2003	BBICS-LE	21-07-2024	3.866	2.509
21.10.2003	BBICS-LD	21-07-2023	3.480.889	3.238.803
21.08.2004	BBICS-PP	21-04-2030	1.518.630	1.421.549
21.08.2004	BBICS-PQ	21-10-2030	1.223.464	1.111.188
21.12.2004	BBICS-RV	21-04-2030	1.070.465	1.005.226
21.12.2004	BBICS-RW	21-10-2030	2.094.931	1.918.789
21.09.2006	BBICS-UE	21-09-2025	791.014	925.202
21.09.2006	BBICS-UF	21-09-2025	1.360.728	1.383.183
21.09.2006	BBICS-UG	21-09-2025	46.922	43.224
07.12.2007	BBICS-VL	21-12-2026	737.585	857.838
07.12.2007	BBICS-VM	21-12-2026	2.181.610	2.250.877
07.12.2007	BBICS-VN	21-12-2026	43.632	40.194
Subtotales			<u>14.553.736</u>	<u>17.473.408</u>
Provisión por deterioro			<u>(8.091.843)</u>	<u>(10.657.646)</u>
Total de bonos subordinados			<u>6.461.893</u>	<u>6.815.762</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 2019 y 2018

(10) Depósitos y otras obligaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de depósitos y otras obligaciones es el siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Prepagos por liquidar	166.818	97.618
Recaudación contratos administrados a terceros (*)	166.754	184.010
Otros acreedores	44.474	43.554
Anticipos recibidos por venta de viviendas	37.844	6.501
Seguros generales por siniestro	17.790	7.965
Total de depósitos y otras obligaciones	433.680	339.648

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

(11) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

2019	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	6.336.742	9.347.573	15.684.315
Total de obligaciones con bancos	6.336.742	9.347.573	15.684.315
2018	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	6.808.454	11.747.725	18.556.179
Total de obligaciones con bancos	6.808.454	11.747.725	18.556.179

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(12) Otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad reconoce un pasivo por amortizar de M\$6.453.780 (M\$7.387.077 en 2018), correspondiente al precio obtenido o parte del precio obtenido en 2006, en ventas de cartera de contratos de leasing habitacional para efectos de securitización, en circunstancias de que dichas carteras no han sido rebajadas de la contabilidad, siguiendo las disposiciones de la Comisión para el Mercado Financiero. El no rebajar los activos cedidos, total o parcialmente, obedece a que la 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.

(13) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle "Provisiones" es el siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Provisión dividendos mínimos (Nota 16(a))	186.073	359.432
Provisiones varias	132.855	176.413
Total provisiones	318.928	535.845

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 2019	359.432	176.413	-	535.845
Provisiones constituidas	186.073	-	-	186.073
Aplicación de provisiones	-	-	-	-
Liberación de provisiones	(359.432)	(43.558)	-	(402.990)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	186.073	132.855	-	318.928
	Dividendos mínimos M\$	Provisiones varias M\$	Provisiones adicionales M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2018	416.329	60.000	-	476.329
Provisiones constituidas	359.432	129.500	-	488.932
Aplicación de provisiones	(416.329)	(13.087)	-	(429.416)
Liberación de provisiones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	359.432	176.413	-	535.845

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(14) Otros pasivos

	2019 M\$	2018 M\$
Cuentas y documentos por pagar	266.931	101.354
Otros pasivos	75.521	61.387
IVA débito fiscal	605	3.811
Total de otros pasivos	<u>343.057</u>	<u>166.552</u>

(15) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, existe la siguiente relación de contingencias, compromisos y responsabilidades:

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(16) Patrimonio

(a) Dividendos mínimos

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

En el año 2019 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$186.073 en función a la normativa vigente (M\$359.432 el año 2018). La provisión de dividendos mínimos constituida durante el ejercicio 2018, fue reversada en el ejercicio 2019.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital suscrito y pagado asciende a M\$3.998.916, representado por 143.240 acciones sin valor nominal. La distribución de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	Número de acciones M\$	% de participación M\$
2019		
Accionistas:		
Scotiabank Chile S.A.	143.104	99,91
Nova Scotia Inversiones Ltda. (*)	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100</u>
2018		
Accionistas:		
Scotiabank Chile S.A.	143.104	99,91
Nova Scotia Inversiones II Ltda. (*)	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100</u>

(*) Por escritura pública de fecha 30 de abril de 2018, repertorio 21.211-2018, de la sociedad "Nova Scotia Inversiones II Limitada", inscrita a fjs. 38.781, N°27.809 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2007, se deja constancia que producto de la cesión de derechos efectuada entre los socios Nova Scotia Inversiones Limitada y The Bank of Nova Scotia, ambos domiciliados para estos efectos en Morandé 226, comuna y ciudad de Santiago, Nova Scotia Inversiones Limitada quedó como único socio de la Sociedad, de manera que, al reunirse en manos de Nova Scotia Inversiones Limitada la totalidad de los derechos de la Sociedad, se ha producido, la disolución de la Sociedad por el solo ministerio de la ley. En virtud de la disolución de pleno derecho de la Sociedad, Nova Scotia Inversiones Limitada sucede a la Sociedad en todos sus derechos y obligaciones, continuando con su activo y pasivo, sin solución de continuidad ni necesidad de liquidar la Sociedad disuelta.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(16) Patrimonio, continuación

(c) Dividendos pagados y reservas

Al 31 de diciembre de 2019, el Directorio de la Sociedad decidió no pagar dividendos correspondientes al año anterior.

Con fecha 26 de marzo de 2018, 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 2017, ascendentes a la cantidad de M\$1.387.764

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2019 M\$	2018 M\$
Capital pagado	3.998.916	3.998.916
Total capital pagado	<u>3.998.916</u>	<u>3.998.916</u>

(ii) Reservas

	2019 M\$	2018 M\$
Reservas	456.912	456.912
Total reservas	<u>456.912</u>	<u>456.912</u>

(iii) Cuentas de valoración

	2019 M\$	2018 M\$
Ajuste de inversiones disponibles para la venta	22.217	(4.341)
Total cuentas de valorización	<u>22.217</u>	<u>(4.341)</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(16) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable, continuación

(iv) Utilidades retenidas

	2019	2018
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	5.356.629	5.129.959
Distribución dividendos	-	(971.435)
Menos: provisión dividendos mínimos	(186.073)	(359.432)
Utilidad del ejercicio	<u>620.245</u>	<u>1.198.105</u>
Total utilidades retenidas	<u><u>5.790.801</u></u>	<u><u>4.997.197</u></u>

(17) Intereses y reajustes

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

2019

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

2018

Ingresos	Intereses	Reajustes	Total
	M\$	M\$	M\$
Colocaciones para vivienda	<u>1.578.833</u>	<u>479.245</u>	<u>2.058.078</u>
Total ingresos por intereses y reajustes	<u><u>1.578.833</u></u>	<u><u>479.245</u></u>	<u><u>2.058.078</u></u>
Gastos			
Financiamiento operaciones de leasing	<u>(919.267)</u>	<u>(548.745)</u>	<u>(1.468.012)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u><u>(919.267)</u></u>	<u><u>(548.745)</u></u>	<u><u>(1.468.012)</u></u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u><u>659.566</u></u>	<u><u>(69.500)</u></u>	<u><u>590.066</u></u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(18) Comisiones

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

(a) Ingresos por comisiones

	2019 M\$	2018 M\$
Comisiones por administración de contratos	<u>148.490</u>	<u>156.520</u>
Totales	<u><u>148.490</u></u>	<u><u>156.520</u></u>

(b) Gastos por comisiones

	2019 M\$	2018 M\$
Otras comisiones	<u>(6.539)</u>	<u>(10.710)</u>
Totales	<u>(6.539)</u>	<u>(10.710)</u>
Total Ingresos y gastos por comisiones	<u><u>141.951</u></u>	<u><u>145.810</u></u>

(19) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de la "Utilidad neta de operaciones financieras" corresponde a lo siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Intereses por bonos subordinados	1.209.296	1.344.073
Reajuste por bonos subordinados	359.335	236.823
Intereses por instrumentos de inversión	9.028	9.013
Intereses bonos MINVU	5.481	11.488
Reajustes por instrumentos de inversión	<u>(2.148)</u>	<u>(635)</u>
Total de utilidad neta de operaciones financieras	<u><u>1.580.992</u></u>	<u><u>1.600.762</u></u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(20) Otros ingresos operacionales y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Ingresos por venta de viviendas	219.104	481.101
Utilidad realizada por cesión de cartera	63.851	73.692
Recuperación de rentas morosas	58.407	162.691
Otros	31.068	30.947
Ingresos por administración de contratos	28.962	26.862
	<u>401.392</u>	<u>775.293</u>

(b) Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de "Otros gastos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Provisión por deterioro (**)	593.479	1.199.246
Castigo viviendas recuperadas	173.075	128.411
Gastos de cobranza y seguros cartera propia	66.226	84.917
Otros (*)	44.309	180.411
Gastos de viviendas recuperadas y adquiridas	34.909	53.909
Gastos por administración de contratos	29.457	39.672
	<u>941.455</u>	<u>1.686.566</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2018, este rubro incluye constitución de provisión por contratos metódicos en M\$129.500.

(**) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al deterioro de los bonos subordinados.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(21) Provisiones por riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

2019	Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda M\$	Adicionales M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	174.362	-	174.362
Resultado por constitución de provisiones	174.362	-	174.362
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(138.890)	-	(138.890)
Resultado por liberación de provisiones	(138.890)	-	(138.890)
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	35.472	-	35.472
2018	Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda M\$	Adicionales M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	231.565	-	231.565
Resultado por constitución de provisiones	231.565	-	231.565
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(126.878)	-	(126.878)
Resultado por liberación de provisiones	(126.878)	-	(126.878)
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	104.687	-	104.687

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(22) Remuneraciones y gastos de personal

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene remuneraciones ni gastos de personal que detallar.

(23) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle los "Gastos de Administración" corresponde a lo siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Honorarios por informes técnicos	266.356	280.850
Patentes	85.209	78.630
Gastos generales de administración	37.318	31.795
Arriendos de oficina	10.470	12.980
Gastos judiciales y notariales	6.124	15.614
Materiales de oficina	221	881
	<hr/>	<hr/>
Total de gastos de administración	405.698	420.750

(24) Operaciones con partes relacionadas

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(24) Operaciones con partes relacionadas, continuación

Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

				Movimientos del año			
Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Activo M\$	Pasivo M\$	Efecto en resultados (carga) abono M\$
2019							
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	622.271	-	-
			Depósitos a plazo	CLP	651.516	-	9.028
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	15.684.315	(1.199.545)
			Contrato prestación de servicios	CLP	-	(17.452)	(206.187)
			Otros gastos	CLP	-	-	(4.408)
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuentas por cobrar		-	-	-
			Cuenta por pagar	CLP	-	(16.774)	-
2018							
Movimientos del año							
Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Activo M\$	Pasivo M\$	Efecto en resultados (carga) abono M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	303.128	-	-
			Depósitos a plazo	CLP	300.115	-	9.013
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	18.556.179	(1.437.587)
			Contrato prestación de servicios	CLP	-	17.010	(201.096)
			Otros gastos	CLP	-	-	(4.402)
Centro de Recuperación y Cobranza Ltda.	76.351.260-6	Coligada	Cuentas por cobrar		-	-	-
			Cuenta por pagar	CLP	-	16.243	-

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han celebrado contratos con partes relacionadas por transacciones distintas a las operaciones habituales del giro.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(25) Valor razonable

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

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

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

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(25) Valor razonable, continuación

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

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

2019	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado Nivel 1	Valor razonable estimado Nivel 2	Valor razonable estimado Nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	1.273.787	-	1.273.787	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	22.407.864	28.364.155	-	28.364.155	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	257.169	-	-	257.169	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	-	-	-	-	-
Totales	<u>23.938.820</u>	<u>28.364.155</u>	<u>1.273.787</u>	<u>28.621.324</u>	<u>-</u>
Pasivos					
Obligaciones con bancos	15.684.315	17.810.634	-	17.810.634	-
Totales	<u>15.684.315</u>	<u>17.810.634</u>	<u>-</u>	<u>17.810.634</u>	<u>-</u>
2018					
	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado Nivel 1	Valor razonable estimado Nivel 2	Valor razonable estimado Nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	603.243	-	603.243	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	24.908.842	30.727.206	-	30.727.206	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	245.653	-	-	245.653	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	-	-	-	-	-
Totales	<u>25.757.738</u>	<u>30.727.206</u>	<u>603.243</u>	<u>30.972.859</u>	<u>-</u>
Pasivos					
Obligaciones con bancos	18.556.179	20.877.172	-	20.877.172	-
Totales	<u>18.556.179</u>	<u>20.877.172</u>	<u>-</u>	<u>20.877.172</u>	<u>-</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(25) Valor razonable, continuación

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

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

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

(b) Medida del valor razonable y jerarquía

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(26) Administración del riesgo

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

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

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

(a) 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.

El modelo de provisiones utilizado se basa en el cálculo de una tasa de transición sobre tramos de mora a castigos que considera el futuro recupero de la cartera, dando como resultado un factor de pérdida esperada aplicado a todo el portafolio. Adicionalmente y dando cumplimiento a lo requerido en el Compendio de Normas Contables (CNC) comunicado por la CMF, de forma paralela se ejecuta la Matriz Estándar Hipotecaria. A cierre de 31 de diciembre 2019 el valor estimado por el modelo interno fue mayor al valor de provisiones calculado por matriz estándar.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(26) Administración del riesgo, continuación

(b) Riesgo de mercado

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

(c) Riesgo de precios

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

(i) Exposiciones globales de mercado

Instrumentos a valor de mercado	2019 M\$	2018 M\$
Renta fija	908.685	545.768
Totales	908.685	545.768

(ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2018 no existían posiciones propias de acciones.

(iii) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija

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

Instrumentos a valor de mercado	2019 M\$	2018 M\$
DPN	651.516	300.115
MINVU	257.169	245.653
Totales	908.685	545.768

(iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

Emisores	2019 M\$	2018 M\$
Bonos MINVU	257.169	245.653
Instituciones Financieras	651.516	300.115
Totales	908.685	545.768

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(26) Administración del riesgo, continuación

(c) Riesgo de precios, continuación

(v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2019 y 2018 no presenta operaciones forward.

(d) Riesgo de tipo de cambio

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

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

(e) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

Instrumentos	2019	
	Sensibilidad	Duración (días)
Bonos MINVU	475.155	6.652
Instituciones Financieras	<u>4.308</u>	24
Total instrumentos de renta fija	<u><u>479.463</u></u>	

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(26) Administración del riesgo, continuación

(f) Riesgo de crédito

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

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

Rating	2019 M\$	2018 M\$
NA	257.169	245.653
N-1	651.516	300.115
AAA	-	-
Totales	<u>908.685</u>	<u>545.768</u>

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

(g) Riesgo de Liquidez

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

Entenderemos por riesgo de liquidez a la imposibilidad de:

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

Distinguimos dos fuentes de riesgo:

(i) Endógenas

Situaciones de riesgo derivadas de decisiones corporativas controlables.

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(26) Administración del riesgo, continuación

(g) Riesgo de Liquidez, continuación

(ii) Exógenas

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

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

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

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

	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vencimiento M\$
2019				
Disponible	622.271	-	-	-
Depósitos a plazo	651.516	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	14.553.736
Bonos Vivienda	-	20.369	41.090	257.169
Total Activo	1.273.787	20.369	41.090	14.810.905
	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vencimiento M\$
2018				
Disponible	300.115	-	-	-
Depósitos a plazo	303.128	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	3.274.826	17.473.408
Bonos Vivienda	-	19.793	35.222	245.653
Total Activo	603.243	19.793	3.310.048	17.719.011

(27) Securitización de activos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no presta servicios de administración de carteras securitizadas.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile

Con el objeto de informar sobre la fusión entre Banco Scotiabank Chile y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile (BBVA Chile) que se materializó el 1 de septiembre de 2018, a continuación se resume los principales aspectos de esta combinación de negocios:

(a) Antecedentes generales de la operación

- Con fecha 28 de noviembre de 2017, The Bank of Nova Scotia (en adelante "BNS") matriz indirecta de Scotiabank Chile, realizó una oferta vinculante a BBVA, para la adquisición de las acciones que este último tenía directa o indirectamente en Banco BBVA Chile. BBVA a través de BBVA Inversiones Chile S.A. era propietario del 68,19% de Banco BBVA Chile.
- BNS ofreció adquirir la participación de BBVA en BBVA Chile y de ciertas subsidiarias por un monto aproximado de MMUS\$2.200. Esta operación coincide con la estrategia de Scotiabank Chile de aumentar su alcance en el sector bancario chileno duplicando su participación a un 14% y convertirse en el tercer banco no estatal más importante del país.
- Con fecha 5 de diciembre de 2017, BBVA aceptó formalmente la oferta de adquisición del 68,19% de las acciones en BBVA Chile, así como la participación en ciertas subsidiarias, celebrándose un acuerdo definitivo con BBVA. En esta transacción se contempló fusionar las operaciones de BBVA Chile con Scotiabank Chile en el segundo semestre de 2018, previa aprobación de los organismos reguladores.
- Con fecha 9 de marzo de 2018, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, autorizó a BNS a adquirir indirectamente las acciones de BBVA Chile a través de la sociedad chilena denominada Nova Scotia Inversiones Limitada (NSIL), filial de The Bank of Nova Scotia y accionista controlador de Scotiabank Chile. Dicha autorización se otorgó con el preciso objeto de fusionar BBVA Chile con Scotiabank Chile, dentro del plazo de un año contado desde el cierre de la operación de compra de las referidas acciones.
- Con fecha 31 de mayo de 2018, la Fiscalía Nacional Económica aprobó la adquisición por parte de NSIL del control de entidades objeto de la transacción perteneciente a BBVA.
- Con fecha 6 de junio de 2018, NSIL, ofreció adquirir hasta el 100% de las acciones suscritas de BBVA Chile a través de una Oferta Pública de Acciones (OPA). A dicha fecha equivalían a 413.822.027 acciones.
- Asimismo, con fecha 6 de julio de 2018, NSIL materializó la compra a BBVA, pasando a ser la nueva accionista controladora de BBVA Chile, cuyas acciones se tranzaban en la Bolsa de Comercio de Santiago.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

(a) Antecedentes generales de la operación

- Con fecha 9 de julio de 2018, la Junta Extraordinaria de Accionistas de BBVA Chile aprobó las modificaciones a sus estatutos. Dichas modificaciones consistieron en el cambio razón social del banco BBVA Chile a “Scotiabank Azul”.
- Con fecha 2 de agosto, la Junta Extraordinaria de Accionistas de Scotiabank Chile acordó la capitalización de reservas sociales y un aumento de capital del banco en la suma de MM\$324.341 mediante la emisión de 5.605.522.687 nuevas acciones nominativas, todas de una misma serie y sin valor nominal, las que quedarían íntegramente suscritas y pagadas con la incorporación del patrimonio de BBVA Chile, como sociedad absorbida, una vez que se materializara la fusión y se entregaran las acciones a canjear a los accionistas del banco absorbido.
- Mediante Resolución N° 390 de 20 de agosto de 2018, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras aprobó la fusión de ambos Bancos y la reforma de estatutos que regiría al banco fusionado.
- La fusión tendría efecto el primer día del mes siguiente al otorgamiento de la escritura de cumplimiento de condiciones suspensivas copulativas convenidas en el acuerdo de fusión, materializándose, en definitiva, la fusión el 1 de septiembre 2018, como consecuencia de lo cual BBVA Chile fue disuelto y Scotiabank Chile pasó a ser su continuador legal en el banco fusionado denominado Scotiabank Chile.

(b) Razones de la compra

- Consolidarse como uno de los bancos privado más grande de Chile, convirtiéndose en actor clave en la Región de la Alianza del Pacífico.
- Aumentar la participación de mercado de Scotiabank Chile desde un 6,7% (diciembre 2017) hasta un 12,9% en base a la participación de BBVA Chile a diciembre de 2017, permitiendo así alcanzar economías de escala relevante a nivel operacional.
- Bases sólidas de capital y un mejor perfil de financiamiento.
- Complementar segmentos, productos, tecnologías y sucursales.
- Generar sinergias relevantes.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

(c) Descripción de las entidades fusionadas

Descripción de los Bancos pre-operación de compra

Scotiabank Chile es filial del grupo financiero global canadiense BNS, el cual ofrece una amplia gama de servicios bancarios a 23 millones de clientes en más de 55 países, y se encuentra en Chile hace 28 años. Sus principales áreas de negocios son:

- Comercial, con 41% de las colocaciones, donde atiende desde Pymes hasta grandes empresas.
- Hipotecario, con un 36% de las colocaciones, donde atiende principalmente empresas inmobiliarias y constructoras en el financiamiento de proyectos.
- Consumo, con 17% de las colocaciones combinadas entre créditos de consumo y tarjetas de crédito, donde satisface la necesidad financiera de la clase media, principalmente a través de su participación controladora en Negocios CAT (CAT Administradora de Tarjetas S.A.).

BBVA Chile es filial del grupo financiero global español "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria", el cual ofrece sus servicios a 73 millones de clientes en más de 30 países, y se encuentra en Chile hace 30 años. Sus principales áreas de negocio son.

- Comercial, con un 48% de las colocaciones.
- Hipotecario, con un 39%.
- Consumo, con un 13% combinado entre créditos de consumo y tarjetas de crédito.

Grupo Scotiabank:

- Nova Scotia Inversiones Ltda. (NSIL), sociedad accionista controladora de Scotiabank Chile.
- Minoritarios Scotiabank Chile, accionistas tenedores del 0,4% de las acciones.
- Negocios CAT (4), Scotiabank Chile tiene una participación del 51% en las empresas CAT Administradora de Tarjetas S.A., CAT Corredores de Seguros y Servicios S.A., Servicios Integrales S.A. y Administradora y Procesos S.A.
- Filiales Scotiabank Chile (6), Scotia Corredora de Bolsa Chile S.A., Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A., Scotia Corredora de Seguros Chile Ltda., Scotia Asesorías Financieras Ltda., Centro de Recuperación y Cobranza Limitada y Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- Inversiones Scotiabank Chile (8), Nexus S.A., Redbanc S.A., Transbank S.A., Combanc S.A., Sociedad Interbancaria de Depósitos de Valores, Sociedad Servicios de Infraestructura y de Mercado OTC, Bolsa de Comercio Santiago y Bolsa Electrónica de Chile.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

(c) Descripción de las entidades fusionadas, continuación

Descripción de los Bancos pre-operación de compra, continuación

Grupo BBVA:

- BBVA Inversiones Chile S.A, sociedad accionista controlador de Banco BBVA Chile.
- Familia Said, grupo accionista minoritario de Banco BBVA Chile.
- Minoritarios Banco BBVA Chile, accionistas tenedores del 0,2% de las acciones.
- Filiales Banco BBVA Chile (6), BBVA Corredores de Bolsa Limitada, BBVA Asset Management Administradora General de Fondos S.A., BBVA Corredora Técnica de Seguros Limitada, BBVA Asesorías Financieras S.A., BBVA Factoring Ltda. y BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- Inversiones Banco BBVA Chile. (9), Nexus S.A., Redbanc S.A., Transbank S.A., Combanc S.A., Sociedad Interbancaria de Depósitos de Valores, Sociedad Servicios de Infraestructura y de Mercado OTC, Bolsa de Comercio Santiago, Bolsa de Valores Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile.
- Filiales BBVA Inversiones S.A. (3), BBVA Seguros de Vida S.A., BBVA Servicios Corporativos S.A. e Inversiones DCV S.A.; sociedades consideradas dentro la operación, pero no consideradas en el análisis por no consolidar resultados en Scotiabank Chile ni en Banco BBVA Chile.

Nuevo Grupo Scotiabank:

- Nova Scotia Inversiones Ltda., sociedad accionista controlador de Scotiabank Chile.
- Minoritarios Scotiabank Chile, accionistas tenedores del 0,24% de las acciones.
- Negocios CAT (4), Scotiabank Chile tiene una participación del 51% en las empresas CAT Administradora de Tarjetas S.A., CAT Corredores de Seguros y Servicios S.A., Servicios Integrales S.A. y Administradora y Procesos S.A.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

(c) Descripción de las entidades fusionadas, continuación

Descripción de los Bancos pre-operación de compra, continuación


Nuevo Grupo Scotiabank, continuación:

- Filiales Scotiabank Chile (12), Scotia Corredora de Bolsa Chile S.A., Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A., Scotia Corredora de Seguros Chile Ltda., Scotia Asesorías Financieras Ltda., Centro de Recuperación y Cobranza Limitada, Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., Scotia Azul Asset Management Administradora General de Fondos S.A., Scotia Azul Corredora Técnica de Seguros Limitada, Scotia Azul Corredores de Bolsa Limitada, Scotia Azul Asesorías Financieras S.A., Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. y Scotia Azul Factoring Ltda.
- Inversiones Scotiabank Chile (9), Nexus S.A., Redbanc S.A., Transbank S.A., Combanc S.A., Sociedad Interbancaria de Depósitos de Valores, Sociedad Servicios de Infraestructura y de Mercado OTC, Bolsa de Comercio Santiago, Bolsa de Valores Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile.
- Filiales Nova Scotia Inversiones Ltda. (3), Scotia Seguros de Vida S.A., Scotia Servicios Corporativos SpA. e Inversiones DCV S.A.

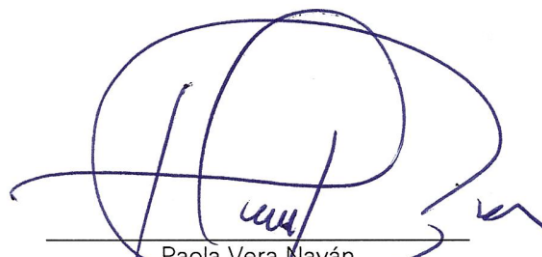
Mayor información sobre la fusión Scotiabank y BBVA Chile, está disponible en los estados financieros consolidados de nuestra Casa Matriz, Scotiabank Chile.

(29) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de enero de 2020 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