

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010
por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 13
Las Condes, Santiago Chile

Teléfono +56 (2) 798 1000
Fax +56 (2) 798 1001
www.kpmg.cl

Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores
Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la Administración de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 el examen, a base de pruebas, de las evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de la contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Contables e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Mario Torres S.

KPMG Ltda.

Santiago, 27 de febrero de 2012

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Activos	Notas	2011 M\$	2010 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	139.995	392.503
Instrumentos para negociación	6	4.739.746	706.377
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	7	43.524.457	46.062.106
Inversiones disponibles para la venta	8	219.369	185.928
Inversiones en sociedades	9	-	114.057
Impuestos corrientes	29(a)	35.931	35.931
Impuestos diferidos	29(b)	260.954	292.097
Total activos corrientes		48.920.452	47.788.999
Activos no corrientes:			
Activo fijo	10	5.169	7.766
Impuestos diferidos	29(b)	1.202.437	1.072.981
Otros activos	11	12.425.999	15.107.382
Total activos no corrientes		13.633.605	16.188.129
Total activos		62.554.057	63.977.128
 Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Otras obligaciones a la vista	12	1.201.147	1.642.517
Obligaciones con bancos	13	41.868.558	42.211.154
Otras obligaciones financieras	14	13.545.693	14.464.552
Provisiones	15	291.259	101.943
Otros pasivos	16	261.528	608.636
Total pasivos		57.168.185	59.028.802
Patrimonio:			
Atribuible a tenedores patrimoniales:			
Capital	17(d.1)	3.998.916	3.998.916
Cuentas valoración	17(d.1)	(14.280)	(10.089)
Utilidades retenidas:			
Resultados acumulados	17(d.2)	502.587	1.236.023
Menos: Provisión dividendos mínimos	17(a)	(189.316)	-
Reservas	17(d.2)	456.912	456.912
Utilidad/(pérdida) del ejercicio		631.053	(733.436)
Total patrimonio		5.385.872	4.948.326
Total pasivos y patrimonio		62.554.057	63.977.128

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Resultados Integrales
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Ingresos Operacionales	Notas	2011 M\$	2010 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	18	3.652.252	3.301.618
Gastos por intereses y reajustes	18	<u>(3.785.831)</u>	<u>(3.395.533)</u>
Gastos netos por intereses y reajustes		(133.579)	(93.915)
Utilidad neta de operaciones financieras	19	1.520.868	1.145.902
Otros ingresos operacionales	20	<u>5.498.060</u>	<u>3.029.352</u>
Total ingresos operacionales		6.885.349	4.081.339
Provisiones sobre activos	21	<u>(885.779)</u>	<u>(1.794.950)</u>
Ingreso operacional neto		5.999.570	2.286.389
Remuneraciones y gastos del personal	22	-	(5.866)
Gastos de administración	23	(536.767)	(372.352)
Depreciaciones, amortizaciones y deterioros	24	(2.596)	(8.652)
Otros gastos operacionales	25	<u>(4.927.467)</u>	<u>(2.901.434)</u>
Total gastos operacionales		(5.466.830)	(3.288.304)
Resultado antes de impuesto a la renta		532.740	(1.001.915)
Impuesto a la renta	29(c)	<u>98.313</u>	<u>268.479</u>
Utilidad/(pérdida) del ejercicio		<u>631.053</u>	<u>(733.436)</u>
Utilidad/(pérdida) consolidada del ejercicio		631.053	(733.436)
Variación neta en instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>(14.281)</u>	<u>(10.089)</u>
Total estado de resultados integrales del ejercicio		<u>616.772</u>	<u>(743.525)</u>
Atribuible a resultados consolidados del ejercicio:			
Tenedores patrimoniales de la Sociedad		631.053	(733.436)
Atribuible a resultados consolidados integrales del ejercicio:			
Tenedores patrimoniales de la Sociedad		616.772	(743.525)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Año 2011	Capital pagado M\$	Cuentas valoración M\$	Resultados acumulados M\$	Utilidades retenidas		Resultado del ejercicio M\$	Totales M\$
				Provisión dividendos mínimos M\$	Reservas M\$		
Saldos al 1 de enero de 2011	3.998.916	(10.089)	1.236.023	-	456.912	(733.436)	4.948.326
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(733.436)	-	-	733.436	-
Ajuste por valorización de inversiones disponibles para la venta del ejercicio anterior (*)	-	10.089	-	-	-	-	10.089
Ajuste por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)	-	(14.280)	-	-	-	-	(14.280)
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	(189.316)	-	-	(189.316)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	631.053	631.053
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>3.998.916</u>	<u>(14.280)</u>	<u>502.587</u>	<u>(189.316)</u>	<u>456.912</u>	<u>631.053</u>	<u>5.385.872</u>

Año 2010	Capital pagado M\$	Cuentas valoración M\$	Resultados acumulados M\$	Utilidades retenidas		Resultado del ejercicio M\$	Totales M\$
				Provisión dividendos mínimos M\$	Reservas M\$		
Saldos al 1 de enero de 2010	3.998.916	(44.734)	3.536.461	-	456.912	(2.300.438)	5.647.117
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(2.300.438)	-	-	2.300.438	-
Ajuste por valorización de inversiones disponibles para la venta del ejercicio anterior (*)	-	44.734	-	-	-	-	44.734
Ajuste por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)	-	(10.089)	-	-	-	-	(10.089)
(Pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	-	(733.436)	(733.436)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	<u>3.998.916</u>	<u>(10.089)</u>	<u>1.236.023</u>	<u>-</u>	<u>456.912</u>	<u>(733.436)</u>	<u>4.948.326</u>

(*) Corresponde al ajuste del período, del valor razonable de los instrumentos mantenidos en la cartera disponible para la venta.

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011	2010
	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de la operación:		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	631.053	(733.436)
Cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:		
Depreciación y amortizaciones	2.596	8.652
Impuestos diferidos	(98.314)	(268.479)
Provisión sobre activos	1.723.454	1.794.950
Resultado por carteras cedidas y mantenidas en balance	(154.868)	(121.100)
Pérdida por inversiones en sociedades	-	(7.562)
Reajustes e intereses devengados créditos bancarios	1.653.601	736.489
Reajustes e intereses devengados bonos	(1.373.040)	(841.954)
Otros	275.377	(19.294)
Disminución (aumento) de activos que afectan al flujo de efectivo:		
Inversiones disponibles para la venta	(4.066.808)	(307.575)
Contratos de leasing	1.716.836	1.008.584
Deudores varios	550.244	(570.832)
Otros activos	161.760	2.186.637
Impuestos por recuperar	-	2.053
Aumento (disminución) de pasivos que afectan al flujo de efectivo:		
Documentos y cuentas por pagar	(2.362)	(74.870)
Acreedores varios	1.460.009	336.244
Provisiones y retenciones	(824)	(16.386)
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u>2.478.714</u>	<u>3.112.121</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo, Continuación
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011	2010
	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de inversión:		
Pago cupón de bonos securitizados subordinados	477.764	386.202
Ingresos netos por proyectos inmobiliarios	<u>629.302</u>	<u>921.402</u>
Flujo neto originado por actividades de inversión	<u>1.107.066</u>	<u>1.307.604</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos bancarios	<u>(3.838.288)</u>	<u>(4.549.775)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>(3.838.288)</u>	<u>(4.549.775)</u>
Flujo neto efectivo	(252.508)	(130.050)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>392.503</u>	<u>522.553</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre	<u><u>139.995</u></u>	<u><u>392.503</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 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 compraventa.

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

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados

(a) Bases de Preparación

Los presentes estados financieros, que comprenden la situación financiera y los estados de resultados de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., han sido preparados de acuerdo con los criterios contables dispuestos por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) establecidos en su compendio de Normas Contables, y en todo aquello que no sea tratado por él ni se contraponga con sus instrucciones, de acuerdo con los criterios contables de general aceptación, que corresponden a 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).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 27 de febrero de 2012.

(b) Bases de Medición

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(c) Moneda Funcional

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

(d) Activos y Pasivos Financieros

1. 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.

2. Clasificación

La clasificación de activos, pasivos y resultados se ha efectuado de conformidad a las normas impartidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

3. Compensación

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(d) Activos y Pasivos Financieros, Continuación

4. Baja

La Sociedad da de baja en su balance 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 efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad, es reconocida como un activo o un pasivo separado.

Cuando se da de baja en cuentas 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 en la utilidad del ejercicio.

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

5. Medición al costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero, es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento y menos cualquier disminución por deterioro.

6. 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 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(d) Activos y Pasivos Financieros, Continuación

6. 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 hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por la Sociedad, incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio, y será 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, riesgos inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, la Sociedad revisará la técnica de valoración y comprobará 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 y cualquier diferencia entre este precio y el valor obtenido inicialmente del modelo de valuación es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valuación esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(d) Activos y Pasivos Financieros, Continuación

7. 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 cambio en resultado están deteriorados, exceptuando los créditos y cuentas por cobrar a clientes. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad.

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

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

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(d) Activos y Pasivos Financieros, Continuación

7. Identificación y medición de deterioro, Continuación

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

(e) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Para los efectos de los estados de flujo de efectivo, se ha considerado como efectivo y equivalente al efectivo la sumatoria del rubro “Disponible”, el saldo neto deudor o acreedor de las operaciones con liquidación en curso, las inversiones en fondos mutuos de renta fija y los instrumentos de negociación, los instrumentos de inversión disponibles para la venta y los contratos de retro compra, que tengan alta liquidez y riesgo poco significativo de cambio de valor, con plazo de vencimiento igual o menor a tres meses desde su fecha de adquisición.

(f) Inversiones disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, los bonos emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) por subsidio de leasing habitacional, se presentan a su valor razonable y se clasifican como disponibles para la venta, de acuerdo a lo indicado en el Capítulo A-2 del Compendio de Normas Contables de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

(g) Contratos de Leasing Habitacional

La valorización de los contratos de leasing habitacional se ha efectuado según principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile e instrucciones específicas impartidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Así, el total de valores por cobrar, que corresponde a la suma de arriendos futuros y saldo de precio de compraventa prometido, se presenta en activos corrientes y en activos no corrientes, según corresponda, descontándose los arriendos futuros y las provisiones por riesgo constituidas sobre los contratos.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(h) Provisiones para Cubrir Eventuales Pérdidas de Activos

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

(i) 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 transacciones efectuadas a operaciones de leasing financiero y a cuentas por cobrar originadas por operaciones propias del giro de la Sociedad.

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

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

Los resultados de estas provisiones se informan en el rubro “Provisiones por riesgo de crédito” 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.

(j) 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(j) Instrumentos para Negociación, Continuación

Los instrumentos para negociación se encuentran valorados a su valor razonable de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre del balance. 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.

Los intereses y reajustes devengados son informados como “Utilidad neta de operaciones financieras”.

Todas las compras y ventas de instrumentos para negociación que deben ser entregados dentro del plazo establecido por las regulaciones o convenciones del mercado, son reconocidos en la fecha de negociación, la cual es la fecha en que se compromete la compra o venta del activo. Cualquier otra compra o venta es tratada como derivado (forward) hasta que ocurra la liquidación.

(k) Instrumentos de Inversión

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

(i) Mantenido hasta el vencimiento

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

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(k) Instrumentos de Inversión, Continuación

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

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

(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 intereses 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(I) Mobiliarios y Equipos

1. Reconocimiento y medición

Como consecuencia de la primera aplicación de las normas impartidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, los equipos y muebles pertenecientes a mobiliarios y equipos 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.

Los gastos financieros se activan cuando se realizan inversiones en activos fijos que se construyan en más de seis meses, y éstos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho activo.

Cuando partes significativas del mobiliario y equipos posean vidas útiles distintas entre sí, ellas serán registradas como componentes separados dentro del libro auxiliar de mobiliarios y equipos.

2. Costos posteriores

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(l) Mobiliarios y Equipos, Continuación

3. 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 éstas 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 2011 y 2010 la vida útil de los bienes de los activos fijos es la siguiente:

Descripción	Vida útil estimada
Equipos	3 – 10 años

(m) Otros Activos

Corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

1. 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.

2. Proyecto Parques de Santiago

Corresponde a departamentos disponibles para la venta del proyecto inmobiliario Parques de Santiago, desarrollado por la Sociedad.

3. Bonos securitizados subordinados

Se incluyen dentro de este rubro principalmente bonos de securitización subordinados contabilizados a su valor razonable emitidos por patrimonios separados cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados y cedidos por la Sociedad.

La Sociedad ha adquirido bonos securitizados subordinados que se registran al menor valor entre el precio de adquisición más intereses devengados calculados a la Tasa Interna de Retorno (TIR) de compra, y el valor actual de los flujos remanentes esperados de cada bono calculado de acuerdo a estudios técnicos realizados por el área de riesgo del Banco matriz, considerando para la valorización supuestos como prepagos, tasa de default, recuperación y tasa de descuento.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(n) Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. El gasto por impuesto diferido es reconocido en resultados excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso en que es reconocido en patrimonio.

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

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son ajustados si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos por impuestos corrientes contra los activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretende liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

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 de estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

(o) Capital

El Capital Social está compuesto de la siguiente manera:

Acciones comunes

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones, son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(p) Obligaciones con Bancos

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente al costo, considerando, cuando corresponde, los costos de transacción incurridos y los premios o descuentos. Posteriormente son valorizados a costo amortizado, aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

(q) 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.

(r) Ingresos y Gastos por Intereses y Reajustes

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

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, la Sociedad estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero sin tomar en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

El cálculo de la tasa de interés efectivo incluye todas las comisiones pagadas o recibidas que formen parte integral de la tasa de interés efectivo. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero.

Los reajustes corresponden principalmente a la indexación por la variación de la Unidad de Fomento (UF), cuyo valor es de \$22.294,03 al 31 de diciembre de 2011 (\$21.455,55 en 2010).

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(s) 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.

Generalmente, 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. Aquellos vinculados a activos y pasivos financieros se reconocen en el momento de su cobro.

(t) Deterioro de Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Entidad, son revisados 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 resultado.

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 sólo 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 2 Principales Criterios Contables Utilizados, Continuación

(u) Provisiones

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

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

(v) 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”.

(w) Bonos Securitizados

La Sociedad ha adquirido bonos securitizados subordinados, los cuales se valorizan a valor de mercado de acuerdo a un modelo de descuento de flujos de caja de los instrumentos subyacentes (carteras leasing – hipotecarias).

(x) Uso de Estimaciones

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración de la Sociedad a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Nota 3 Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, 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 2011 y 2010

Nota 4 Hechos Relevantes

En la Centésima Octuagésima Sexta Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que con fecha 18 de mayo de 2011 presenta su renuncia al cargo de Director el señor Christopher Frederick Meek. En dicha sesión se acuerda aceptar la renuncia de don Christopher Frederick Meek al cargo de director de la sociedad, designando en su reemplazo a don Francisco Javier Sardón de Taboada, quien se desempeñará como director hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas que deba celebrar la Sociedad, evento en que deberá procederse a la renovación total del Directorio.

En la Centésima Octuagésima Séptima Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad, el Gerente General de la entidad comenta la venta de la acción de la Bolsa Electrónica de Comercio a Forex Chile en MM\$125.

En la Centésima Octuagésima Octava Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que con fecha 28 de julio de 2011 presenta su renuncia al cargo de Director el señor Francisco Javier Sardón de Taboada. En dicha sesión se acuerda aceptar la renuncia de don Francisco Javier Sardón de Taboada, designando en su reemplazo a don Christopher Frederick Meek, quien se desempeñará como director hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas que deba celebrar la Sociedad, evento en que deberá procederse a la renovación total del Directorio.

Con fecha 29 de enero de 2010 renunció a su cargo de Director el señor José Gabriel Varela Morgan.

En Sesión Ordinaria de Directorio que se llevó a efecto el 31 de marzo de 2010, el Gerente General presenta los efectos a causa del terremoto de febrero de 2010 sobre los daños en las propiedades de la cartera, tanto propias como securitizadas. De un total de 502 viviendas inspeccionadas en terreno, entre la VI a VIII región, se registraron 3 casos de daños totales y un máximo de 20 casos con daños estimados superiores a UF25. Además, de un total de 424 propiedades recuperadas, el informe preliminar del catastro realizado por una empresa externa, se registran 12 viviendas con daños importantes.

En la Sesión de Directorio del 29 de octubre de 2010 se anuncia, con fecha 21 de octubre de 2010, la desvinculación del Gerente General el señor Tomás de la Fuente Arancibia.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 5 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y equivalente al efectivo y su conciliación con el estado de flujo de efectivo al cierre de cada ejercicio, es el siguiente:

Efectivo y depósitos en bancos	2011 M\$	2010 M\$
Cuentas corrientes bancarias	139.995	392.503
Total efectivo y equivalente al efectivo	<u>139.995</u>	<u>392.503</u>

Nota 6 Instrumentos para Negociación

Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad mantiene un saldo de M\$4.739.746 correspondientes a Fondos Mutuos. Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad presentó un saldo de M\$706.377.

Nota 7 Créditos y Cuentas por Cobrar a Clientes

(a) Composición de los contratos de leasing

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo a lo siguiente:

Efectivo y depósitos en bancos	2011 M\$	2010 M\$
Cartera propia		
Contratos de leasing	52.535.524	57.278.103
Intereses por devengar	<u>(22.610.910)</u>	<u>(25.636.652)</u>
Activos antes de provisiones	29.924.614	31.641.451
Provisiones sobre contratos	<u>(352.980)</u>	<u>(688.756)</u>
Total cartera propia	<u>29.571.634</u>	<u>30.952.695</u>
Cartera cedida		
Contratos de leasing	20.459.996	22.356.667
Intereses por devengar	<u>(7.941.206)</u>	<u>(9.097.107)</u>
Activos antes de provisiones	12.518.790	13.259.560
Provisiones sobre contratos	<u>(123.447)</u>	<u>(173.434)</u>
Total cartera cedida	<u>12.395.343</u>	<u>13.086.126</u>
Otras cuentas por cobrar		
Deudores varios	1.692.103	2.286.707
Provisiones sobre deudores varios	<u>(134.623)</u>	<u>(263.422)</u>
Total cuentas por cobrar	<u>1.557.480</u>	<u>2.023.285</u>
Total créditos y cuentas por cobrar a clientes	<u>43.524.457</u>	<u>46.062.106</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 7 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.

(c) Provisiones para cubrir eventuales pérdidas de activos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

Año 2011

	Provisiones contratos de leasing		
	Vivienda M\$	Varios deudores M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2011	862.190	263.422	1.125.612
Aplicación de provisiones	<u>(385.763)</u>	<u>(128.799)</u>	<u>(514.562)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>476.427</u>	<u>134.623</u>	<u>611.050</u>

Año 2010

	Provisiones contratos de leasing		
	Vivienda M\$	Varios deudores M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2010	681.507	240.379	921.886
Provisiones constituidas	<u>180.683</u>	<u>23.043</u>	<u>203.726</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	<u>862.190</u>	<u>263.422</u>	<u>1.125.612</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 7 Créditos y Cuentas por Cobrar a Clientes, Continuación

(d) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2011 y 2010 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

Año 2011

	Cuentas por cobrar M\$	Intereses e IVA diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de un año	5.850.906	(3.304.466)	2.546.440
Entre un año y cinco años	25.829.687	(14.315.957)	11.513.730
Más de cinco años	<u>41.314.748</u>	<u>(12.931.514)</u>	<u>28.383.234</u>
Totales	<u>72.995.341</u>	<u>(30.551.937)</u>	<u>42.443.404</u>

Año 2010

	Cuentas por cobrar M\$	Intereses e IVA diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de un año	6.049.453	(3.500.978)	2.548.475
Entre un año y cinco años	24.227.597	(15.421.599)	8.805.998
Más de cinco años	<u>49.357.720</u>	<u>(15.811.182)</u>	<u>33.546.538</u>
Totales	<u>79.634.770</u>	<u>(34.733.759)</u>	<u>44.901.011</u>

Nota 8 Inversiones Disponibles para la Venta

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

	2011 M\$	2010 M\$
Bonos MINVU subsidio leasing habitacional (*)	<u>219.369</u>	<u>185.928</u>
Totales	<u>219.369</u>	<u>185.928</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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 9 Inversiones en Sociedades

Las principales inversiones en sociedades se detallan como sigue:

	2011 M\$	2010 M\$
Acciones o derechos en otras sociedades	-	114.057
Totales	-	114.057

El movimiento de las Inversiones en sociedades es el siguiente:

	2011 M\$	2010 M\$
Valor libro inicial	114.057	104.363
Participación en los resultados del ejercicio	-	9.694
Venta de inversión	(114.057)	-
Totales	-	114.057

La acción de la Bolsa Electrónica de Chile que poseía la entidad fue vendida el 29 de junio del año 2011 a ForexChile Agente de Valores S.A. Esta operación generó un resultado utilidad por M\$10,9.

Nota 10 Activo Fijo

(a) Composición

La composición de los activos fijos al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	2011 M\$	2010 M\$
Equipos e instalaciones	58.577	58.577
Depreciación acumulada	(53.408)	(50.811)
Totales	5.169	7.766

Los cargos por depreciaciones y castigos del activo fijo se incluyen en el rubro "Depreciaciones y amortizaciones" del estado de resultados al 31 de diciembre de 2011; el monto por este concepto es de M\$2.596 (M\$8.652 en el 2010).

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 10 Activo Fijo, Continuación

(b) Utilización de bienes arrendados

Los gastos por arrendamiento durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, asciende a M\$11.600 (M\$21.323 en 2010), encontrándose incluidos en el rubro “Gastos de administración” del estado de resultados.

Nota 11 Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2011	2010
	M\$	M\$
Bonos subordinados (a)	7.042.934	7.476.031
Gastos activados de originación de contratos (b)	451.493	803.006
Gastos por amortizar de contratos securitizados (c)	145.960	152.013
Pagos por viviendas en trámite de compra	-	15.908
Viviendas adquiridas (d)	3.339.925	2.682.590
Viviendas recuperadas (e)	1.275.762	790.089
Departamentos en ventas Parques de Santiago (f)	-	2.920.944
Otros	169.925	266.801
	<u>12.425.999</u>	<u>15.107.382</u>
Totales	<u>12.425.999</u>	<u>15.107.382</u>

- (a) La Sociedad ha adquirido diversos bonos de securitización subordinados emitidos por patrimonios separados cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados o adquiridos por Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Estos bonos se registran de acuerdo con lo señalado en Nota 2(w), y sus fechas de vencimientos fluctúan entre los años 2019 y 2030, de acuerdo a lo siguiente:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2011	2010
			M\$	M\$
20.11.1999	BSTDS-EB	20.10.2019	1.485.940	1.316.808
21.10.2003	BBICS-LE	21.07.2024	119	76
21.10.2003	BBICS-LD	21.07.2023	2.003.839	1.860.431
21.08.2004	BBICS-PP	21.04.2030	922.924	862.036
21.08.2004	BBICS-PQ	21.10.2030	551.814	495.346
21.12.2004	BBICS-RV	21.04.2030	653.506	608.712
21.12.2004	BBICS-RW	21.10.2030	1.010.836	915.077
21.09.2006	BBICS-UE	21.09.2025	1.905.293	1.969.828
21.09.2006	BBICS-UF	21.09.2025	1.043.143	1.036.116
21.09.2006	BBICS-UG	21.09.2025	23.708	21.586
07.12.2007	BBICS-VL	21.12.2026	1.513.081	1.547.385
07.12.2007	BBICS-VM	21.12.2026	2.138.438	2.147.755
07.12.2007	BBICS-VN	21.12.2026	22.046	20.072
	Sub-totales		<u>13.274.687</u>	<u>12.801.228</u>
	Provisión menor valor de mercado		<u>(6.231.753)</u>	<u>(5.325.197)</u>
	Totales		<u>7.042.934</u>	<u>7.476.031</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 11 Otros Activos, Continuación

- (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.
- (f) Corresponde al costo de venta de las unidades por vender del proyecto inmobiliario Parques de Santiago, constituido por 141 departamentos, 25 estacionamientos y 11 bodegas.

Nota 12 Otras Obligaciones a la Vista

	2011	2010
	M\$	M\$
Recaudación contratos administrados a terceros	336.119	555.497
Anticipos recibidos por venta de viviendas	492.887	193.223
Reservas por venta proyecto Parques de Santiago	27.562	32.815
Prepagos por liquidar	59.005	144.724
Seguros generales por siniestro	147.125	369.748
Otros acreedores	138.449	346.510
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>1.201.147</u>	<u>1.642.517</u>

Nota 13 Obligaciones con Bancos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el detalle de las obligaciones con bancos, es el siguiente:

Año 2011

	Vencimiento	Vencimiento a	Total
	hasta un año	más de un año	
	M\$	M\$	M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	<u>8.395.827</u>	<u>33.472.731</u>	<u>41.868.558</u>
Totales	<u>8.395.827</u>	<u>33.472.731</u>	<u>41.868.558</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 13 Obligaciones con Bancos, Continuación

Año 2010

	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	10.586.425	31.624.729	42.211.154
Totales	10.586.425	31.624.729	42.211.154

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.

Nota 14 Otras Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad reconoce un pasivo por amortizar de M\$13.545.693 (M\$14.464.552 en 2010), correspondiente al precio obtenido o parte del precio obtenido en 2006, en ventas de cartera de contratos de leasing habitacional para efectos de securitización, en circunstancias de que dichas carteras no han sido rebajadas de la contabilidad, siguiendo las disposiciones de la Superintendencia de Bancos de Instituciones Financieras. El no rebajar los activos cedidos, total o parcialmente, obedece a que la filial adquirió los bonos subordinados securitizados emitidos por los patrimonios separados constituidos con dichos activos, lo que supone, por parte de la filial, la retención significativa de riesgos y beneficios asociados a los mismos.

Nota 15 Provisiones

A continuación se detallan los pasivos correspondientes al rubro "Provisiones" del Estado de Situación Financiera:

	2011 M\$	2010 M\$
Provisiones adicionales para colocaciones	101.943	101.943
Provisión dividendos mínimos	189.316	-
Total provisiones	291.259	101.943

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 16 Otros Pasivos

	2011 M\$	2010 M\$
Deudas por viviendas adquiridas (*)	97.128	94.766
Proveedores	585	104.956
Acreedores	72.974	336.360
Retenciones	7.670	6.671
Otros	83.171	65.883
Totales	<u>261.528</u>	<u>608.636</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad presenta documentos y cuentas por pagar por M\$97.128 y M\$94.766 respectivamente, correspondientes a deudas por la adquisición de viviendas, cuyas inscripciones conservatorias a nombre de la Sociedad se encuentran en trámite al cierre de cada ejercicio.

Nota 17 Capital y Reservas

(a) Dividendos mínimos

De acuerdo con lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General de Accionistas por la unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad neta deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos. En el año 2011 la entidad ha provisionado como dividendos mínimos (M\$189.316) en función a la normativa vigente. Cabe señalar que el año 2010 no se realizó esta provisión, dado que se obtuvo un resultado pérdida.

No existen otras restricciones para el reparto de dividendos.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2011, el capital suscrito y pagado asciende a M\$3.998.916, representado por 143.240 acciones sin valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la distribución de accionistas de la Sociedad, es la siguiente:

Año 2011

	Número de accionistas	% de participación
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,911
Sociedad Nova Scotia II Ltda.	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100,00</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 17 Capital y Reservas, Continuación

(b) Capital suscrito y pagado, Continuación

Año 2010

	Número de accionistas	% de participación
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,91
Sociedad Nova Scotia II Ltda.	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100,00</u>

(c) Dividendos pagados y reservas

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad no otorgó dividendos.

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(d.1) Atribuible a tenedores patrimoniales

Concepto	2011 M\$	2010 M\$
Capital pagado	3.998.916	3.998.916
Cuentas valoración	<u>(14.280)</u>	<u>(10.089)</u>
Total capital	<u>3.984.636</u>	<u>3.988.827</u>

(d.2) Utilidades retenidas

Concepto	2011 M\$	2010 M\$
Resultados acumulados	502.587	1.236.023
Menos: Provisión dividendos mínimos	(189.316)	-
Reservas	456.912	456.912
Utilidad/ (pérdida) del ejercicio	<u>631.053</u>	<u>(733.436)</u>
Total utilidades retenidas	<u>1.401.236</u>	<u>959.499</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 18 Intereses y Reajustes

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

Al 31 de diciembre de 2011

Ingresos:	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	<u>2.548.745</u>	<u>1.103.507</u>	<u>3.652.252</u>
Total ingresos por intereses y reajustes	<u>2.548.745</u>	<u>1.103.507</u>	<u>3.652.252</u>
Gastos:			
Financiamiento operaciones de leasing	<u>(2.179.990)</u>	<u>(1.605.841)</u>	<u>(3.785.831)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u>(2.179.990)</u>	<u>(1.605.841)</u>	<u>(3.785.831)</u>
Ingreso (Gasto) neto por intereses y reajustes	<u>368.755</u>	<u>(502.334)</u>	<u>(133.579)</u>

Al 31 de diciembre de 2010

Ingresos:	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	<u>2.562.941</u>	<u>738.677</u>	<u>3.301.618</u>
Total ingresos por intereses y reajustes	<u>2.562.941</u>	<u>738.677</u>	<u>3.301.618</u>
Gastos:			
Financiamiento operaciones de leasing	<u>(2.329.140)</u>	<u>(1.066.393)</u>	<u>(3.395.533)</u>
Total gastos por intereses y reajustes	<u>(2.329.140)</u>	<u>(1.066.393)</u>	<u>(3.395.533)</u>
Ingreso (Gasto) neto por intereses y reajustes	<u>233.801</u>	<u>(327.716)</u>	<u>(93.915)</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 19 Resultado de Operaciones Financieras

Los ingresos y gastos incluidos en el rubro “Utilidad neta de operaciones financieras” del Estado de Resultados, corresponden al siguiente detalle:

	2011 M\$	2010 M\$
Intereses por bonos subordinados	952.374	804.829
Reajuste por bonos subordinados	395.209	1.624.203
Intereses bonos Minvu	7.328	14.270
Intereses por instrumentos de inversión	154.930	20.658
Reajustes por instrumentos de inversión	11.027	(1.318.058)
	<u>1.520.868</u>	<u>1.145.902</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	<u>1.520.868</u>	<u>1.145.902</u>

Nota 20 Otros Ingresos Operacionales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2011 M\$	2010 M\$
Ingresos por venta de viviendas	1.095.755	504.299
Ingresos por administración de contratos	219.751	198.071
Subsidios a la originación de contratos	(295)	649
Utilidad realizada por cesión de cartera	155.163	120.451
Ingresos por venta departamentos Parques de Santiago	3.466.985	1.317.125
Recaudación de seguros y otros	161.431	272.558
Gestión de cobranza	260.931	254.881
Utilidad por venta de acción BECH	10.943	-
Indemnización Seguros	-	361.318
Otros	127.396	-
	<u>5.498.060</u>	<u>3.029.352</u>
Totales	<u>5.498.060</u>	<u>3.029.352</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 21 Provisiones por Activos Riesgosos

El resultado correspondiente a las provisiones por riesgo de crédito que se informa en el Estado de Resultados, se explica como sigue:

	2011 M\$	2010 M\$
Contratos de leasing	(385.764)	180.682
Varios deudores	40.574	23.043
Viviendas adquiridas y recuperadas	342.326	326.968
Bono subordinado	906.555	1.218.192
Otros activos	(17.912)	46.065
	<u>885.779</u>	<u>1.794.950</u>
Resultado neto	<u><u>885.779</u></u>	<u><u>1.794.950</u></u>

Nota 22 Remuneraciones y Gasto del Personal

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, se han pagado al personal o provisionado con cargo a resultados, los siguientes gastos correspondientes a remuneraciones, compensaciones y otros gastos derivados de la relación entre la Sociedad como empleador y sus empleados:

	2011 M\$	2010 M\$
Remuneración del personal	-	1.483
Bonos o gratificaciones	-	1.514
Indemnizaciones por años de servicio	-	1.500
Otros gastos del personal	-	1.369
	<u>-</u>	<u>1.369</u>
Total remuneraciones y otros gastos del personal	<u><u>-</u></u>	<u><u>5.866</u></u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 23 Gastos de Administración

Los gastos derivados de la administración de la Sociedad y que se muestran bajo el rubro “Gastos de Administración” del Estado Consolidado de Resultados, corresponden a los siguientes:

	2011 M\$	2010 M\$
Arriendos de oficinas	11.600	21.323
Materiales de oficina	1.904	6.091
Gastos de informática y comunicaciones	1.970	1.097
Alumbrado, calefacción y otros servicios	-	2.690
Gastos judiciales y notariales	151.819	9.464
Honorarios por informes técnicos	207.066	147.211
Gastos generales de administración	111.628	98.742
Patentes	50.780	85.734
	<u>536.767</u>	<u>372.352</u>
Total gastos de administración	<u>536.767</u>	<u>372.352</u>

Nota 24 Depreciaciones, Amortizaciones y Deterioros

Los rubros “Depreciaciones y amortizaciones” del Estado de Resultados, se componen de los siguientes gastos efectuados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011 M\$	2010 M\$
Depreciaciones del activo fijo	<u>2.596</u>	<u>8.652</u>
Totales depreciaciones, amortizaciones y deterioros	<u>2.596</u>	<u>8.652</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 25 Otros Gastos Operacionales

	2011 M\$	2010 M\$
Pérdida Bonos Ministerio de Vivienda y Urbanismo	-	24.929
Gastos por administración de contratos	13.163	13.804
Castigo viviendas recuperadas	1.096.000	958.378
Gastos de viviendas recuperadas y adquiridas	332.919	147.765
Costo venta departamentos Parque Santiago	3.367.364	1.741.227
Otros	118.021	15.331
Totales	4.927.467	2.901.434

Nota 26 Vencimiento de Activos y Pasivos

Los vencimientos de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2011 y 2010, son los siguientes:

Activos 2011	Corto plazo			A más de un año			2017 en adelante	Total largo plazo
Vencimientos años	2012 M\$	2013 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2016 M\$	2017 en adelante M\$	Total largo plazo M\$	
Contratos de leasing								
Vivienda	2.544.213	1.605.899	1.716.814	1.845.051	1.988.191	32.743.236	39.899.191	
Otros activos realizables	11.739.084	-	-	-	-	8.842.826	8.842.826	
Total activos	14.283.297	1.605.899	1.716.814	1.845.051	1.988.191	41.586.062	48.742.017	
Pasivos 2011	Corto plazo			A más de un año			2017 en adelante	Total largo plazo
Vencimientos años	2012 M\$	2013 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2016 M\$	2017 en adelante M\$	Total largo plazo M\$	
Obligaciones con bancos	8.395.827	8.395.827	4.077.084	2.637.504	2.637.504	15.724.812	33.472.731	
Otros pasivos exigibles	1.651.989	-	-	-	-	13.545.693	13.545.693	
Total pasivos	10.047.816	8.395.827	4.077.084	2.637.504	2.637.504	29.270.505	47.018.424	
Activos 2010	Corto plazo			A más de un año			2016 en adelante	Total largo plazo
Vencimientos años	2011 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2016 en adelante M\$	Total largo plazo M\$	
Contratos de leasing								
Vivienda	2.548.475	1.512.837	1.638.956	1.750.004	1.878.866	35.571.873	42.352.536	
Otros activos realizables	11.003.968	-	-	-	-	9.594.763	9.594.763	
Total activos	13.552.443	1.512.837	1.638.956	1.750.004	1.878.866	45.166.636	51.947.299	
Pasivos 2010	Corto plazo			A más de un año			2016 en adelante	Total largo plazo
Vencimientos años	2011 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2016 en adelante M\$	Total largo plazo M\$	
Obligaciones con bancos	10.586.425	6.766.663	2.655.539	2.655.539	2.655.539	16.891.449	31.624.729	
Otros pasivos exigibles	2.919.341	-	-	-	-	14.464.552	14.464.552	
Total pasivos	13.505.766	6.766.663	2.655.539	2.655.539	2.655.539	31.356.001	46.089.281	

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 27 Contingencias, Compromisos y Responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, existe la siguiente relación de contingencias, compromisos y responsabilidades:

	2011	2010
	M\$	M\$
Documentos emitidos en pago de viviendas en inscripción	-	108.951
Garantías sobre contratos de cartera	1.234.668	1.369.315
Letras recibidas en garantía	4.459	4.291
Totales	<u>1.239.127</u>	<u>1.482.557</u>

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

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

Las garantías sobre contrato de cartera del Patrimonio N°21 de Securitización Bice S.A., entregadas por estas obligaciones, rigen hasta el 15 de noviembre de 2012.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 28 Operaciones con Partes Relacionadas

Se consideran partes relacionadas a las personas naturales o jurídicas que poseen una participación directa o a través de terceros en la propiedad de la Sociedad, cuando dicha participación supera el 1% de las acciones, y a las personas que, sin tener necesariamente participación en la propiedad, tienen autoridad y responsabilidad en la planificación, la gerencia y el control de las actividades de la Sociedad. También se consideran relacionadas a las sociedades en las cuales personas naturales o jurídicas relacionadas a la Sociedad poseen, directamente, a través de terceros, o en conjunto, una participación igual o superior al 5% en el patrimonio de la respectiva sociedad.

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

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

(a) Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

Año 2011

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Saldo activo M\$	Saldo pasivo M\$	Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	139.995	-	-
			Fondos Mutuos	4.620.000	-	-
			Créditos en moneda nacional	-	41.868.558	(3.597.973)

Año 2010

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Saldo activo M\$	Saldo pasivo M\$	Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	392.183	-	-
			Fondos Mutuos	706.377	-	-
			Créditos en moneda nacional	-	42.211.154	(3.183.243)

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

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 29 Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

- (a) La renta líquida imponible al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascendió a una pérdida de M\$2.093.136 y M\$733.435 respectivamente, no efectuándose provisión para impuesto a la renta en ninguno de los dos ejercicios. El detalle de impuestos por recuperar es el siguiente:

	2011	2010
	M\$	M\$
Impuesto renta por recuperar	<u>35.931</u>	<u>35.931</u>
Impuestos corrientes (por recuperar)	<u><u>35.931</u></u>	<u><u>35.931</u></u>

- (b) Los saldos acumulados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 por diferencias temporales deudoras y/o acreedoras que se presentan en el rubro “Impuestos Diferidos Corrientes” por M\$260.954 y M\$292.097, respectivamente, y el rubro “Impuestos Diferidos no Corrientes” por M\$1.202.437 y M\$1.072.981, respectivamente, se componen de acuerdo a lo siguiente:

Diferencias temporarias	2011				2010			
	Activo diferido		Pasivo diferido		Activo diferido		Pasivo diferido	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión deudores por recuperar	29.997	-	-	-	23.949	-	-	-
Provisión viviendas por recuperar	32.621	-	-	-	78.771	-	-	-
Provisión deudores incobrables	2.034	-	-	-	11.038	-	-	-
Provisiones bonos subordinados	-	1.059.398	-	-	-	905.283	-	-
Utilidad por realizar	-	96.915	-	400.475	-	116.016	-	417.081
Otros	196.302	446.599	-	-	201.663	468.763	23.324	-
Total impuestos diferidos	<u>260.954</u>	<u>1.602.912</u>	<u>-</u>	<u>400.475</u>	<u>315.421</u>	<u>1.490.062</u>	<u>23.324</u>	<u>417.081</u>

Los activos por impuestos diferidos se presentan en el balance general netos de los pasivos por impuestos diferidos.

Con fecha 31 de julio de 2010, el Congreso Nacional aprobó la Ley N°20.455 en la cual se incorporan modificaciones transitorias a la tasa de impuestos de primera categoría. Esta nueva normativa consiste en aumentar la tasa de impuesto de primera categoría aplicada a las rentas obtenidas durante los años comerciales 2011 y 2012, quedando en 20% y 18,5% respectivamente, para posteriormente volver a aplicar la tasa de un 17% para los años 2013 en adelante. El cambio de la tasa impositiva es transitorio y producto de lo anterior, los impuestos diferidos han aumentado. El efecto de estos cambios en el gasto por impuestos fue reconocido en el estado de resultado integrales en gasto por impuesto a las ganancias, durante el período actual y períodos posteriores.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 29 Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos, Continuación

(c) La composición del abono por impuesto a la renta de cada ejercicio, es la siguiente:

	2011	2010
	M\$	M\$
Efecto por activos o pasivos por impuestos diferidos del ejercicio	98.313	268.479
Abono por impuesto a la renta	<u>98.313</u>	<u>268.479</u>

Nota 30 Valor Razonable

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

(a) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

Los valores razonables para los préstamos no devengados, son estimados utilizando el análisis de descuento de flujo de caja derivadas de la liquidación de los valores de garantía subyacente, en su caso (o de otras fuentes de pagos), a una tasa de descuento estimada.

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

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

(c) Bono securitizado

La Sociedad ha adquirido bonos securitizados subordinados emitidos por patrimonios separados cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados o adquiridos por Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. y, en menor medida, a mutuos hipotecarios originados por el Banco Matriz que se registran al menor valor entre el precio de adquisición más intereses devengados calculados a la Tasa Interna de Retorno (TIR) de compra, y el valor actual de los flujos remanentes esperados de cada bono, calculado de acuerdo a estudios técnicos realizados por la Gerencia de Riesgos de Mercado de la Casa Matriz la cual desarrolla las siguientes actividades:

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 30 Valor Razonable, Continuación

(c) Bono securitizado, Continuación

- Valorización trimestral a mercado, 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.
- Medición del riesgo de tasa de interés (corte y largo plazo) y liquidez de forma mensual dentro del marco de administración de riesgos de la Sociedad y su Matriz.

(d) Medida del valor razonable y jerarquía

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

Nivel 1:

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

Nivel 2:

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

Nivel 3:

Entradas/insumos no observables para el activo o pasivo.

El nivel en la jerarquía en el que una medición se clasifica, se basa en el nivel más bajo de la entrada/insumo que es significativo para la medición como tal del valor razonable en su totalidad. La siguiente tabla presenta los activos y pasivos que son medidos a valor razonable en una base recurrente, al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

El nivel en la jerarquía en el que una medición se clasifica, se basa en el nivel más bajo de la entrada/insumo que es significativo para la medición como tal del valor razonable en su totalidad. Todos los instrumentos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 son medidos a su valor razonable Nivel 1, excepto el Bono Securitización que se mide según el nivel 3.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 31 Administración del Riesgo

Las políticas de administración de riesgos establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos de la Sociedad, planificar, fijar límites y 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 su Matriz Scotiabank Chile y son aprobadas por el Directorio de su matriz. El cumplimiento de esas políticas es verificado principalmente por la gerencia de riesgo y la gerencia de contraloría de su 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 sólo 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.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 31 Administración del Riesgo, Continuación

(b) Riesgo de Mercado

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

Riesgo de tasa de interés libro balance

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

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

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

(c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez corresponde a la imposibilidad de:

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

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

- Descalces acumulados a distintos plazos.
- Proporción de Activos Líquidos/Pasivos Exigibles.
- Concentración de depositantes.
- Pruebas de tensión de liquidez.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.


Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 32 Hechos Posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 31 de diciembre de 2011 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.



Fredy Arcila V.
Contador General



José Miguel Abukhalil
Gerente General