

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD
DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

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



Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. (Ex BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. 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 Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Otros Asuntos

Tal como se explica en Nota 1 y Nota 4 a los estados financieros, con fecha 6 de julio de 2018 se produce cambio de control en la Matriz de la Sociedad por la venta a Nova Scotia Inversiones Limitada.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Joaquín Lira H.', written over a light blue circular stamp or watermark.

Santiago, 29 de enero de 2019

KPMG Ltda.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Activos	Nota	2018 M\$	2017 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	4.481.839	2.346.775
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	34.809.792	37.736.365
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	12.290.633	12.429.687
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	7	-	6.048.646
Impuestos corrientes	8	113.477	-
Impuestos diferidos	8	2.713.347	1.117.046
Otros activos	9	1.137.319	531.009
Total activos		<u>55.546.407</u>	<u>60.209.528</u>
Pasivos			
Obligaciones con bancos	10	30.425.631	33.571.372
Cuentas y documentos por pagar	11(a)	112.442	134.573
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11(b)	66	64
Impuestos corrientes	8	-	14.126
Impuestos diferidos	8	4.655.812	4.138.394
Provisiones	12	1.270.249	1.876.302
Otros pasivos	13	20.059	20.731
Total pasivos		<u>36.484.259</u>	<u>39.755.562</u>
Patrimonio	14		
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital		2.309.048	2.309.048
Cuentas de valoración		(242.633)	(509.151)
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores		19.326.138	17.085.909
Utilidad (pérdida) del ejercicio		(2.330.405)	2.240.229
Menos: Provisión para dividendos mínimos		-	(672.069)
Total patrimonio		<u>19.062.148</u>	<u>20.453.966</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>55.546.407</u>	<u>60.209.528</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Estados de Resultado Integrales
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Estado de Resultados	Nota	2018 M\$	2017 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	15	5.746.557	5.510.422
Gastos por intereses y reajustes	15	<u>(2.442.911)</u>	<u>(2.212.608)</u>
Ingreso/(gastos) neto de intereses y reajustes		<u>3.303.646</u>	<u>3.297.814</u>
Ingresos por comisiones	16(a)	26.645	25.136
Gastos por comisiones	16(b)	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingreso neto por comisiones		<u>26.645</u>	<u>25.136</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	17	-	-
Otros ingresos operacionales	18(a)	<u>667.087</u>	<u>1.012.655</u>
Total ingresos operacionales		<u>3.997.378</u>	<u>4.335.605</u>
Provisiones por riesgo de crédito	6	<u>(193.794)</u>	<u>(121.765)</u>
Ingreso operacional neto		3.803.584	4.213.840
Remuneraciones y gastos del personal	19	(7.043)	(77.233)
Gastos de administración	20	(394.399)	(531.510)
Otros gastos operacionales	18(b)	<u>(6.729.084)</u>	<u>(682.344)</u>
Total gastos operacionales		<u>(7.130.526)</u>	<u>(1.291.087)</u>
Resultado operacional		<u>(3.326.942)</u>	<u>2.922.753</u>
Resultado antes de impuesto a la renta		(3.326.942)	2.922.753
Impuesto a la renta	8	<u>996.537</u>	<u>(682.524)</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>(2.330.405)</u>	<u>2.240.229</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		(2.330.405)	2.240.229
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>266.518</u>	<u>(343.912)</u>
Total otros resultados integrales		<u>266.518</u>	<u>(343.912)</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>(2.063.887)</u>	<u>1.896.317</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota	<u>Cuentas de valorización</u>			Utilidades retenidas de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del ejercicio M\$	Provisión para dividendos M\$	Total propietarios de la Sociedad M\$	Total M\$
	Capital M\$	Instrumentos de inversión disponibles para la venta (*) M\$	Impuesto diferido (**) M\$					
Saldos al 1° de enero de 2018	2.309.048	(697.467)	188.316	17.085.909	2.240.229	(672.069)	20.453.966	20.453.966
Distribución resultado								
ejercicio anterior	-	-	-	2.240.229	(2.240.229)	672.069	672.069	672.069
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	14	-	365.093	(98.575)	-	(2.330.405)	-	(2.063.887)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2.309.048	(332.374)	89.741	19.326.138	(2.330.405)	-	19.062.148	19.062.148
Saldo al 1° de enero de 2017	2.309.048	(221.797)	56.558	14.965.177	2.120.732	(636.219)	18.593.499	18.593.499
Distribución resultado								
ejercicio anterior	-	-	-	2.120.732	(2.120.732)	636.219	636.219	636.219
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	(672.069)	(672.069)	(672.069)
Resultado integral del ejercicio	14	-	(475.670)	131.758	-	2.240.229	-	1.896.317
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.309.048	(697.467)	188.316	17.085.909	2.240.229	(672.069)	20.453.966	20.453.966

(*) Corresponde a la valorización de Bono Serviu a valor razonable contra patrimonio.

(**) Corresponde al impuesto diferido por la valorización del Bono Serviu a valor razonable.

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Estados de Flujos de Efectivo
por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Nota	2018	2017
		M\$	M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		(2.330.405)	2.240.229
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos	6	193.794	121.765
Impuesto a la renta	8	(996.537)	682.524
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		6.607.962	(665.887)
Ingreso neto por intereses y reajustes		<u>(397.805)</u>	<u>(698.304)</u>
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios: en activos y pasivos de operación		<u>3.077.009</u>	<u>1.680.327</u>
 Los cambios en los activos y pasivos:			
 Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		2.899.419	1.047.628
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		<u>(568.139)</u>	<u>4.508.685</u>
Subtotal por flujo operacional		2.331.280	5.556.313
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>783.621</u>	<u>(1.310.856)</u>
Subtotal por flujo de actividades de inversión		783.621	(1.310.856)
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		<u>(4.056.846)</u>	<u>(3.579.009)</u>
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		<u>(4.056.846)</u>	<u>(3.579.009)</u>
Efectivo neto de actividades de operaciones		<u>(941.945)</u>	666.448
Flujo neto de efectivo		2.135.064	2.346.775
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>2.346.775</u>	-
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u><u>4.481.839</u></u>	<u><u>2.346.775</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

INDICE

(1)	Entidad que reporta	8
(2)	Principales criterios contables utilizados	8
(3)	Cambios contables	24
(4)	Cambios en la administración	25
(5)	Efectivo y depósitos en bancos	26
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes	27
(7)	Instrumentos de inversión	28
(8)	Impuestos	29
(9)	Otros activos	31
(10)	Obligaciones con bancos	33
(11)	Cuentas y documentos por pagar	33
(12)	Provisiones	33
(13)	Otros pasivos	34
(14)	Patrimonio	34
(15)	Ingresos y gastos por intereses y reajustes	36
(16)	Ingresos y gastos por comisiones	37
(17)	Resultado de operaciones financieras	37
(18)	Otros ingresos y gastos operacionales	37
(19)	Remuneraciones y gastos del personal	38
(20)	Gastos de administración	39
(21)	Operaciones con partes relacionadas	39
(22)	Vencimiento de activos y pasivos	41
(23)	Valor razonable de activos y pasivos financieros	43
(24)	Administración de riesgos	45
(25)	Securitización de activos	50
(26)	Fusión Scotiabank y BBVA Chile	52
(27)	Hechos posteriores	58

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(1) Entidad que reporta

Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 3 de septiembre de 1996. Su objeto social es la adquisición de viviendas nuevas y usadas y la construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

La Sociedad constituida como filial del Scotiabank, Chile, tiene como finalidad principal complementar el giro del Banco Matriz y en consecuencia, se encuentra sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Con fecha 6 de julio de 2018 se produce cambio de control respecto de BBVA producto de la venta a Nova Scotia Inversiones Limitada. Producto de lo anterior, con fecha 1 de agosto de 2018 en junta extraordinaria de accionistas se acordó cambiar el nombre de BBVA Sociedad Leasing Inmobiliario S.A a “Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A”.

Los accionistas y su participación en la sociedad al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	Participación
	%
Scotiabank Chile S.A	97,49
Concredicoop	2,51

(2) Principales criterios contables utilizados

(a) Bases de preparación

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

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 29 de enero de 2019.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(b) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables 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 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 periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado. En particular, la información sobre áreas más significativas de estimaciones efectuadas por la Administración y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los Estados Financieros son descritos en las siguientes notas:

- Nota 8 Impuestos
- Nota 12 Provisiones

(c) Periodo contable

Los presentes Estados Financieros comprenden los estados de situación financiera, los resultados integrales, estados de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

(d) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre el costo histórico, con excepción del siguiente rubro que es valorizado a valor razonable:

- Activos financieros disponibles para la venta

(e) 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\$).

(f) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, por consiguiente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al peso chileno se consideran denominados en "moneda extranjera". Para la preparación de los Estados financieros de la Sociedad, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a pesos chilenos según el tipo de cambio de \$693.85 por US\$1 al 31 de diciembre de 2018 (\$614,75 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2017). La sociedad no tiene saldos vigentes ni ha efectuado operaciones en moneda extranjera.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(g) 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 (k) e (n).

(iii) Compensación

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

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

(iv) Baja

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(h) Activos y pasivos financieros, continuación

(iv) Baja, continuación

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

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

(v) Medición al costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(h) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

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

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

(vii) Identificación y medición de deterioro

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(h) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

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

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

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

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

(i) Deterioro

(i) Activos financieros:

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un negativo efecto sobre el valor del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero disponible para la venta se calcula por referencia a su valor razonable.

Los activos financieros son examinados individualmente para determinar su deterioro y en algunos casos son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Deterioro, continuación

(i) Activos financieros, continuación

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado. Cualquier pérdida acumulada en relación con un activo financiero disponible para la venta, reconocido en patrimonio es transferido al resultado.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre solo si este puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que este fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado y para los disponibles para la venta que son títulos de venta, el reverso es reconocido en el resultado.

(ii) Activos no financieros

El monto en libros de los activos no financieros de la Sociedad, 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. En el caso de la plusvalía o goodwill de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas o que aún no se encuentren disponibles para ser usados, los montos a recuperar se estiman en cada fecha de presentación.

Una pérdida por deterioro relacionada con la plusvalía o goodwill no se reversa. En relación con otros activos, las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios 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 será 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 ha sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

(j) Estados de flujo de efectivo

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo se ha utilizado el método indirecto, en el que partiendo del resultado del ejercicio se incorporan las transacciones no monetarias, así como de los ingresos y gastos asociados con flujos de efectivo de actividades clasificadas como operacionales, de inversión o financiamiento.

Para la elaboración del estado de flujos de efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

(i) Flujos de efectivo

Las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: depósitos en Bancos Nacionales y depósitos en el exterior.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(j) Estados de flujo de efectivo, continuación

(ii) Actividades operacionales

Corresponden a las actividades normales realizadas por la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

(iii) Actividades de inversión

Corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.

(iv) Actividades de financiamiento

Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

(k) 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.

(l) Bienes recuperados

Los bienes recuperados de créditos y cuentas por cobrar a clientes son registrados, de acuerdo con las Normas Contables e Instrucciones de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

En general, se estima que los bienes recibidos o adjudicados en pago serán enajenados dentro del plazo de un año contado desde su fecha de adjudicación. Para aquellos bienes que no son vendidos dentro de dicho plazo, son castigados de acuerdo con lo dispuesto en el Compendio de Normas Contables de la SBIF (Capítulo B-5).

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(m) Instrumentos de inversión

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

(i) Mantenido hasta el vencimiento

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

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

No obstante, 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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(m) Instrumentos de inversión, continuación

(iii) Disponible para la venta

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

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

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

(n) Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados a ellos se reconocen contablemente en función de su ejercicio de devengo, por aplicación del método de interés efectivo.

(o) Ingresos y gastos por comisiones

Los ingresos y gastos por comisiones se reconocen en los resultados consolidados con criterios distintos según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Los que corresponden a un acto singular, son reconocidos cuando se produce el acto que los origina.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, son reconocidos durante la vida de tales transacciones o servicios.

(p) Dividendos mínimos

Los dividendos sobre acciones ordinarias son reconocidos en el patrimonio en el período en el cual estos fueron aprobados por los accionistas de la Sociedad.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(p) Dividendos mínimos, continuación

La Sociedad reconoce en el pasivo la parte de las utilidades del ejercicio que corresponde repartir en cumplimiento con el artículo N° 79 de la Ley N° 18.046, la cual establece que al menos anualmente se distribuirá como dividendos el 30% del resultado neto del ejercicio. En virtud de la obligación legal y a la política de dividendos establecida en los estatutos de la sociedad, será registrado un pasivo en el rubro otras provisiones y los movimientos del año se registrarán en el estado de cambios en el patrimonio.

(q) Políticas de provisiones

(i) Deudores evaluados grupalmente

La evaluación grupal va dirigida al segmento de Leasing de Vivienda.

(ii) Leasing de vivienda

La cartera de leasing de vivienda contiene operaciones donde su destino es el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Las provisiones se determinan en función de la cantidad de meses impagos de las cuotas de arrendamiento. Los porcentajes de provisión considerados por la Sociedad están sustentados en un estudio de Pérdida Estimada, que comprende el cálculo de los parámetros de Probabilidad de Incumplimiento y Severidad para esta cartera.

(iii) Política de castigos

Los castigos de los créditos y cuentas por cobrar se realizan sobre las cuotas vencidas, morosas y vigentes, y el plazo debe computarse desde el inicio de su mora, es decir, efectuarse cuando el tiempo de mora de una cuota o porción de crédito de una operación alcance el plazo para castigar que se dispone a continuación:

Tipo de colocación	Plazo
Otras operaciones sin garantías reales	24 meses
Leasing inmobiliario de vivienda	36 meses

El plazo corresponde al tiempo transcurrido desde la fecha en la cual pasó a ser exigible el pago de toda o parte de la obligación que se encuentre en mora.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(r) 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:

- (i) es una obligación actual como resultado de hechos pasados,
- (ii) a la fecha de los estados financieros es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación,
- (iii) la cuantía de estos recursos puedan medirse de manera fiable.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reverso, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones se clasifican en función de las obligaciones cubiertas, siendo estas las siguientes:

- Provisiones para beneficios y remuneraciones del personal.
- Provisiones por contingencias.

(s) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad determina los efectos por impuesto a la renta de primera categoría al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes.

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 y sus valores tributarios. La medición de los impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los impuestos diferidos sean realizados o liquidados. Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la Ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Al 31 de diciembre de 2018, los impuestos diferidos han sido ajustados a las nuevas tasas de impuesto a la renta de primera categoría, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(s) Impuesto a la renta e impuestos diferidos, continuación

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 2018 es de un 27% y para año comercial 2017 fue de un 25,5%.

La ley N° 20.889 publicada en el Diario Oficial el 08 de febrero de 2016, sobre simplificación reforma tributaria, indica que las sociedades anónimas (abiertas y cerradas), las sociedades en comanditas por acciones y las empresas en que al menos uno de sus propietarios, comuneros, socios o accionistas no sea contribuyente de impuesto finales, deben tributar bajo el Sistema Integrado Parcial.

En consecuencia la filial ha contabilizado los efectos en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos, originados por el incremento en la tasa de impuesto de primera categoría correspondiente al Sistema Integrado Parcial.

(t) Indemnización por años de servicio

La Sociedad registra indemnizaciones por años de servicios sólo cuando éstas efectivamente se producen o cuando se dispone de un plan formal de implementación, y siempre que se haya comenzado a ejecutar dicho plan o se haya anunciado públicamente sus principales características, o se desprendan hechos objetivos sobre su ejecución. A la fecha de los presentes estados financieros la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

(u) Bonos Subordinados

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

(v) Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB)

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera así como enmiendas de las mismas, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de diciembre de 2018.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB), continuación

- (i) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	La SBIF ha dispuesto que no será aplicada mientras no lo disponga como estándares de uso obligatorio para todos los bancos.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque <i>overlay</i> y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

- (ii) Nuevos pronunciamientos contables

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB), continuación

(ii) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Enmiendas a NIIF	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a las referencias en el Marco Conceptual para la Información Financiera.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

(iii) Análisis del impacto de implementación NIIF9, NIIF 15 y NIIF 16

(iii.1) NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

La NIIF 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de los activos financieros. Bajo la NIIF 9 (2009), los activos financieros son clasificados y medidos con base en el modelo de negocios en el que se mantienen y las características de sus flujos de efectivo contractuales. La NIIF 9 (2010) introduce adiciones en relación con los pasivos financieros.

El 19 de noviembre de 2013, IASB emitió un nuevo documento que amplía y modifica esta Norma y otras relacionadas, Contabilidad de Cobertura y modificaciones a NIIF 9, NIIF 7 y NIC 39. Este documento incluye el nuevo modelo de contabilidad general de cobertura, permite la adopción temprana del requerimiento de presentar cambios de valor por riesgo de crédito propio en pasivos designados a valor razonable con efecto en resultados, los que se presentan en Otros Resultados Integrales.

El 24 de julio de 2014, IASB emite la cuarta y última versión de su nueva norma sobre instrumentos financieros, NIIF 9 Instrumentos Financieros. La nueva norma proporciona una guía sobre clasificación y medición de activos financieros, incluyendo deterioro de valor y suplementa los nuevos principios de contabilidad de cobertura publicados en 2013.

La fecha de aplicación corresponde a los estados financieros emitidos para períodos que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Se permite adopción anticipada.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB), continuación

(iii) Análisis del impacto de implementación NIIF9, NIIF 15 y NIIF 16, continuación

(iii.1) NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, continuación

Esta Norma es de adopción y aplicación anticipada obligatoria en Chile para los intermediarios de valores y corredores de bolsa de productos, de acuerdo a lo establecido en el Oficio Circular N° 615 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 10 de junio de 2010.

Para los Bancos, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras ha dispuesto que estas nuevas normas no se aplicaran mientras no las disponga como estándares de uso obligatorio.

La Sociedad aplicará esta Norma una vez que la SBIF lo determine.

(iii.2) NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

Emitida el 28 de mayo de 2014, esta norma reemplaza la NIC 11 Contratos de Construcción, la NIC 18 Ingresos Ordinarios, la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Bienes Raíces, CINIIF 18 Transferencia de Activos desde Clientes y SIC 31 Ingresos – Transacciones de permuta que involucran servicios de publicidad.

Esta nueva norma aplica a los contratos con clientes, pero no aplica a contratos de seguro, instrumentos financieros o contratos de arrendamiento, que están en el alcance de otras NIIF.

Introduce un único modelo de reconocimiento de ingresos ordinarios que aplica a los contratos con clientes y dos enfoques para el reconocimiento de ingresos: en un momento del tiempo o a lo largo de un período. El modelo considera un análisis de transacciones en base a cinco pasos para determinar si se reconoce un ingreso, cuándo se reconoce y qué monto:

1. Identificar el contrato con el cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Distribuir el precio de la transacción en las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisface la obligación de desempeño.

La norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2018.

La Sociedad adoptó esta norma en sus estados financieros en el período que comenzó a partir del 1 de enero de 2018. La Sociedad no tuvo impactos materiales con la adopción de esta norma.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(v) Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB), continuación

(iii) Análisis del impacto de implementación NIIF9, NIIF 15 y NIIF 16, continuación

(iii.3) NIIF 16 “Arrendamientos”

La Sociedad adoptará Norma NIIF 16 Arrendamientos a contar del 1 de enero de 2019. Esta Norma introduce 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 Sociedad aplicará la Norma NIIF 16, usando el enfoque prospectivo. En consecuencia, se reconocerá en el año 2019 un activo igual a un pasivo en la fecha de transición, sin re-expresar la información comparativa.

La Administración ha evaluado el impacto de la aplicación inicial de la Norma NIIF 16 que tendrá sobre sus estados financieros, concluyendo que es inmaterial. Cabe tener presente que el Grupo Scotiabank se encuentra en un proceso de definición estratégica y reestructuración de las Filiales con motivo de la adquisición del Banco BBVA Chile y Filiales, por lo cual, los actuales contratos de arrendamiento que vencen durante el año 2019, serán redefinidos en línea con lo comentado anteriormente.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

(w) Reclasificaciones de partidas

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha efectuado reclasificaciones en sus estados financieros del periodo anterior.

(3) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2018, la sociedad ha realizado una recalibración de su modelo de valoración de Bonos Subordinados, lo que significó un ajuste a la estimación de flujos futuros a percibir de los contratos de leasing habitacional con ahorro metódico, y en consecuencia el valor esperado del Bono Subordinado, lo que significó reconocer un deterioro por M\$5.926.949 (nota 9: otros activos)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(4) Cambios en la administración

Con fecha 30 de noviembre 2018, en sesión extraordinaria de directorio de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. se aceptó la renuncia del señor Juan Luis Cumsille Latrach y del señor Antonio Benvenuto Pascual al cargo de director y Gerente General respectivamente de la sociedad.

Como consecuencia de lo anterior, en sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad celebrada con fecha 30 de noviembre, se designó, en reemplazo de aquellos referidos en párrafo anterior, a Sergio Donoso Pérez como director y a Jose Miguel Abukhalil como Gerente General.

Con fecha 1 de agosto de 2018 en junta extraordinaria de directorio se acordó cambiar el nombre de BBVA Sociedad Leasing Inmobiliario S.A a "Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario".

Con fecha 6 de julio de 2018 se produce cambio de control respecto de BBVA Sociedad Leasing Inmobiliario S.A., (la "Sociedad") producto de la venta a Nova Scotia Inversiones Limitada, por parte de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. y su sociedad relacionada Compañía Chilena de Inversiones, S.L., del 100% de las acciones emitidas por la Sociedad BBVA Inversiones Chile S.A., dueña a su vez del 68.19% aproximadamente de las acciones emitidas por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile (BBVA Chile), accionista controlador de la Sociedad.

Con fecha 6 de julio de 2018, en sesión extraordinaria de directorio de BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. (la "Sociedad") se aceptó la renuncia del señor Rafael Varela Martínez y del señor Jesús Vergara Pol al cargo de director de la "Sociedad".

Como consecuencia de lo anterior, en sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad celebrada con fecha 6 de julio, se designó como directores de la Sociedad, en reemplazo de aquellos referidos en párrafo anterior, a doña María Victoria Doberti y don Fernando Sáenz Castro, quedando conformado el directorio por doña María Victoria Doberti Dragnic y los señores Gonzalo Muñoz Moukarzel, Juan Luis Cumsille Latrach, Nicolás Fernando Sáenz Castro, Juan Pablo Román Rodríguez, Alfonso Lecaros Eyzaguirre y Rodrigo Petric Araos.

El directorio asimismo nombró a la señora María Victoria Doberti Dragnic como Presidente de la Sociedad. Finalmente, se ratificó a don Antonio Benvenuto Pascual como Gerente General de la Sociedad.

Por otra parte en Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con esta misma fecha, se adoptaron los siguientes acuerdos;

Se renovaron los miembros del Directorio, el que quedo conformado por los señores Nicolás Fernando Sáenz Castro, María Victoria Doberti Dragnic, Gonzalo Muñoz Moukarzel, Juan Luis Cumsille Latrach, Juan Pablo Ramón Rodríguez, Alfonso Lecaros Eyzaguirre y Rodrigo Petric Araos.

Se acordó modificar los estatutos de la Sociedad y reemplazar el nombre de la sociedad por "Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.", la que producirá sus efectos y comenzara a regir a contar de la fecha en que la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras las autorice, emitiendo el correspondiente certificado de modificación de estatutos, y sujeto a la oportuna inscripción en el registro de Comercio de Santiago y publicación en el Diario Oficial del referido certificado.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(4) Cambios en la administración, continuación

Con fecha 29 de marzo de 2018 las acciones de Conavicoop que corresponden a un 2,51% de BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A fueron transferidas en su totalidad a Cooperativa de Ahorro y Crédito Concredito (Concredicoop).

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la sociedad matriz BBVA, en conjunto a sus filiales informa en calidad de Hecho Esencial, el Hecho Relevante comunicado por BBVA España, informando que los Accionistas Mayoritarios No controladores de BBVA Chile, han renunciado a los derechos de adquisición preferente y de acompañamiento derivados del pacto de accionistas y, por lo tanto, en dicha fecha, BBVA aceptó la Oferta y suscribió el acuerdo de venta con The Bank of Nova Scotia. Según se informó, el cierre de la operación, que estará sujeto a la obtención de las autorizaciones regulatorias correspondientes, se espera que tenga lugar en el segundo semestre de 2018.

Con fecha 28 de noviembre de 2017, la sociedad matriz BBVA, en conjunto a sus filiales informa en calidad de Hecho Esencial, el Hecho Relevante comunicado por BBVA España, informando que había recibido una oferta vinculante (la "Oferta") del grupo The Bank of Nova Scotia ("Scotiabank") Para la compra, por un precio de aproximadamente 2.200 millones de dólares (1.850 millones de euros), de su participación accionarial en la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile (BBVA Chile") así como en otras sociedades de su grupo en Chile con actividades conexas con dicho negocio bancario (entre ellas, BBVA Seguros de Vida, S.A.) La participación total, directa e indirecta, de BBVA en BBVA Chile es de aproximadamente el 68,19% de su capital social (las "Acciones en BBVA Chile").

La oferta recibida no incluye la participación del grupo BBVA en las entidades dedicadas al negocio de la financiación de autos, del grupo Forum, ni en otras entidades del grupo en Chile dedicadas a actividades corporativas del grupo BBVA.

En sesión de directorio celebrada el 29 de septiembre de 2017 el Presidente informó que presentó su renuncia al cargo de director el Sr. Rodrigo Peña Socías, por carta de fecha 29 de septiembre de 2017, en esa misma fecha se propuso en su reemplazo al Sr. Gonzalo Muñoz Moukarzel.

Sometida la propuesta a votación fue aceptada por la unanimidad de los directores la designación de Gonzalo Muñoz M., en reemplazo de Rodrigo Peña S., a contar del 02 de octubre de 2017.

Con fecha 31 de agosto de 2017, la sociedad matriz BBVA, en conjunto a sus filiales informa en calidad de hecho esencial, que The Bank of Nova Scotia ("Scotiabank") ha indicado a BBVA S.A., de manera no vinculante, su interés en adquirir hasta el 100% del capital social de "BBVA Chile".

(5) Efectivo y depósitos en bancos

	Moneda	2018 M\$	2017 M\$
Cuentas corrientes bancarias Scotiabank Chile	Pesos	<u>4.481.839</u>	<u>2.346.775</u>
Total Efectivo y equivalente al efectivo		<u>4.481.839</u>	<u>2.346.775</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

2018						
	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas		Activo neto
	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	Provisiones grupales	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Colocaciones para la vivienda:						
Operaciones de leasing	32.587.822	2.642.743	35.230.565	(420.773)	(420.773)	34.809.792
Totales	32.587.822	2.642.743	35.230.565	(420.773)	(420.773)	34.809.792
2017						
	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas		Activo neto
	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	Provisiones grupales	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Colocaciones para la vivienda:						
Operaciones de leasing	35.903.059	2.168.799	38.071.858	(335.493)	(335.493)	37.736.365
Totales	35.903.059	2.168.799	38.071.858	(335.493)	(335.493)	37.736.365

(b) Provisiones

El movimiento de las provisiones, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se resume como sigue:

	2018		2017	
	Provisiones grupales	Total	Provisiones grupales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos al 1 de enero	(335.493)	(335.493)	(337.940)	(337.940)
Castigos de cartera deteriorada:				
Colocaciones para vivienda	108.514	108.514	124.212	124.212
Total de castigos	108.514	108.514	124.212	124.212
Provisiones constituidas	(193.794)	(193.794)	(121.765)	(121.765)
Totales	(420.773)	(420.773)	(335.493)	(335.493)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(7) Instrumentos de inversión

Al el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los instrumentos designados como instrumentos financieros mantenidos como disponibles para la venta y hasta su vencimiento es el siguiente:

2018	Disponibles para la venta M\$	Mantenidos hasta el vencimiento M\$	Total M\$
Inversiones cotizadas en mercados activos:			
Del Estado y del Banco Central:			
Otros instrumentos fiscales (*)	12.290.633	-	12.290.633
De Entidades Financieras:			
Bonos Subordinados Securitizados	-	-	-
Provisión deterioro Bonos Subordinados (**)	-	-	-
Totales	12.290.633	-	12.290.633
2017	Disponibles para la venta M\$	Mantenidos hasta el vencimiento M\$	Total M\$
Inversiones cotizadas en mercados activos:			
Del Estado y del Banco Central:			
Otros instrumentos fiscales (*)	12.429.687	-	12.429.687
De Entidades Financieras:			
Bonos Subordinados Securitizados	-	7.778.646	7.778.646
Provisión deterioro Bonos Subordinados (**)	-	(1.730.000)	(1.730.000)
Totales	12.429.687	6.048.646	18.478.333

(*) Al 31 de diciembre de 2018, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una pérdida neta no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$332.374 (pérdida de M\$697.467 al 31 de diciembre de 2017). Dicha pérdida se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

(**) Al 31 de diciembre de 2014, la sociedad realizó una re calibración de su modelo de valorización de Bonos Subordinados, lo que significó ajustar la estimación de flujos futuros a percibir de los contratos de leasing habitacional con ahorro metódico, y en consecuencia el valor esperado del Bono Subordinado, lo que significó reconocer un deterioro por M\$1.730.000 en el ejercicio 2014, monto que se mantiene al 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de los Bonos Securitizados se re clasifican en Otros Activos (ver nota 9).

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 2018 es de un 27% y para año comercial 2017 fue de un 25,5%.

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 2018 y para los años sucesivos será de un 27%.

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

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

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

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

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

(c) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad ha constituido Provisión de Impuesto a la Renta de Primera Categoría, la que se determinó en base a las disposiciones legales tributarias vigentes.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(8) Impuestos, continuación

(c) Impuestos corrientes, continuación

A continuación presentamos los activos y pasivos por impuestos corrientes:

	2018	2017
	M\$	M\$
Menos:		
Impuesto a la renta del período	(180.920)	(296.591)
Más:		
Pagos provisionales mensuales	<u>294.397</u>	<u>282.465</u>
Totales	<u><u>113.477</u></u>	<u><u>(14.126)</u></u>

(d) Impuestos diferidos

A continuación se presentan los efectos por impuestos diferidos en el activo, pasivo, y resultados asignados por diferencias temporarias:

Activos por Impuestos diferidos	2018	2017
	M\$	M\$
Provisión Bonos Subordinados	2.067.376	467.100
Otras provisiones	342.471	332.555
Contratos de leasing	113.609	90.583
Intereses castigados Bonos Subordinados	65.572	-
Castigo bienes recuperados	15.018	11.148
Castigos financieros de colocaciones	14.656	22.808
Intereses y reajustes devengados	4.619	3.903
Corrección monetaria otros activos	<u>285</u>	<u>633</u>
Total activos por impuestos diferidos	<u><u>2.623.606</u></u>	<u><u>928.730</u></u>
Activos por Impuesto diferidos con efecto en patrimonio		
Inversiones financieras disponibles para la venta	<u>89.741</u>	<u>188.316</u>
Total activos por impuestos diferidos	<u><u>2.713.347</u></u>	<u><u>1.117.046</u></u>
Pasivos por Impuestos diferidos	2018	2017
	M\$	M\$
Depreciación bienes en leasing	<u>(4.655.812)</u>	<u>(4.138.394)</u>
Total pasivos por impuestos diferidos	<u><u>(4.655.812)</u></u>	<u><u>(4.138.394)</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(8) Impuestos, continuación

(e) Resultado por impuestos

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se compone de los siguientes conceptos:

	2018	2017
	M\$	M\$
Gastos por impuesto a la renta:		
Impuesto año corriente	(180.920)	(296.591)
Cargo por impuestos diferidos:		
Absorción de pérdidas tributarias	-	-
Originación y reverso de diferencias temporarias	1.177.457	(385.933)
Cargo neto a resultados por impuesto a la renta	<u>996.537</u>	<u>(682.524)</u>

(f) Reconciliación de tasa efectiva

A continuación se indica la conciliación entre la tasa de impuesto a la renta y la tasa efectiva aplicada en la determinación del gasto por impuesto al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

	2018		2017	
	Tasa de		Tasa de	
	impuesto	2018	impuesto	2017
	%	M\$	%	M\$
(Perdida) Utilidad antes de impuesto		(3.326.942)		2.922.753
Impuesto a la renta teórico	27,00%	(898.274)	25,50%	745.302
Diferencias permanentes	2,95%	(98.263)	(1,96%)	(57.376)
Efecto por cambio de tasa	0,00%	-	(0,18%)	(5.402)
Tasa efectiva y gasto por impuesto a la renta	<u>29,95%</u>	<u>(996.537)</u>	<u>23,36%</u>	<u>682.524</u>

(9) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	2018	2017
	M\$	M\$
Bonos Subordinados (a)	701.775	-
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	176.954	121.230
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	119.680	132.424
Documentos por cobrar (d)	95.591	238.907
Gastos pagados por anticipado (e)	29.321	-
Comisiones y gastos por recuperar (f)	13.898	37.551
Otros	100	897
Total de otros activos	<u>1.137.319</u>	<u>531.009</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(9) Otros activos, continuación

- (a) La Sociedad ha adquirido dos Bonos Subordinados emitidos por patrimonios separados cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados o adquiridos por Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Estos bonos se registran de acuerdo con lo señalado en la Nota 2(m), y sus fechas de vencimiento son 2025 y 2026, de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2018 M\$	2017 M\$
06-06-2002	BSABN-CBH	31-03-2025	4.590.745	-
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	3.767.979	-
	Sub totales		<u>8.358.724</u>	<u>-</u>
	Provisión por deterioro		<u>(7.656.949)</u>	<u>-</u>
	Total de bonos subordinados		<u><u>701.775</u></u>	<u><u>-</u></u>

Al 31 de diciembre de 2018, la sociedad ha realizado una re calibración de su modelo de valorización de Bonos Subordinados, lo que significó un ajuste a la estimación de flujos futuros a percibir de los contratos de leasing habitacional con ahorro metódico, y en consecuencia el valor esperado del Bono Subordinado, lo que significó reconocer un deterioro en el año de M\$5.926.949. Al mismo tiempo este Bono fue reclasificado de Inversiones disponibles para la venta a otros activos.

Al 31 de diciembre de 2017 la provisión por deterioro fue de M\$1.730.000 la cual proviene desde 2014, donde la sociedad realizó una re calibración de su modelo de valorización de Bonos Subordinados, lo que significó ajustar la estimación de flujos futuros a percibir de los contratos de leasing habitacional con ahorro metódico, y en consecuencia el valor esperado del Bono Subordinado.

Al 31 de diciembre de 2017 los Bonos Subordinados se encuentran clasificados como instrumentos de inversión (Nota 7).

- (b) Corresponde a subsidio por cobrar antigua modalidad y subsidio buen pagador.
- (c) Corresponde al valor de las viviendas propias colocadas en leasing, recuperadas con sentencia judicial de término de contrato de leasing.
- (d) Corresponde a documentos por cobrar por venta de bienes recuperados.
- (e) Corresponde a impuestos al crédito diferidos.
- (f) Corresponden a comisiones por cobrar a patrimonios separados.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(10) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

	2018	2017
	M\$	M\$
Préstamos de instituciones financieras del país:		
Préstamos bancarios con matriz Scotiabank Chile S.A (*)	<u>30.425.631</u>	<u>33.571.372</u>
Total de obligaciones con bancos	<u><u>30.425.631</u></u>	<u><u>33.571.372</u></u>

(*) Corresponden a pagarés reajustables, los cuales devengan intereses a una tasa promedio anual de un 4,30% para el año 2018 y 2017, con vencimientos renovables entre 4 y 10 años. Al 31 de diciembre de 2017 estos préstamos se mantenían con matriz Banco BBVA Chile.

(11) Cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición del rubro es el siguiente:

(a) No Relacionados

	2018	2017
	M\$	M\$
Cuentas y documentos por pagar	<u>112.442</u>	<u>134.573</u>
Totales	<u><u>112.442</u></u>	<u><u>134.573</u></u>

(b) Relacionados

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	2018	2017
					M\$	M\$
Scotia Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Socio común	Administración y custodia	Pesos	66	64

(12) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle provisiones es el siguiente:

	2018	2017
	M\$	M\$
Provisión Contingencia Contratos	1.118.977	1.088.980
Provisión dividendo mínimo	-	672.069
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	117.695	81.434
Otras provisiones	<u>33.577</u>	<u>33.819</u>
Total provisiones	<u><u>1.270.249</u></u>	<u><u>1.876.302</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(13) Otros pasivos

	2018	2017
	M\$	M\$
Ingresos percibidos por adelantado	19.380	20.521
Otros	679	210
Totales	<u>20.059</u>	<u>20.731</u>

(14) Patrimonio

(a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social está representado por 457.934 acciones ordinarias, suscritas y pagadas.

El valor nominal de las acciones ordinarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es de \$ 5.042.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2018		2017	
	N° de acciones	% de participación	N° de acciones	% de participación
Scotiabank Chile S.A	446.448	97,49	-	-
BBVA, Chile	-	-	446.448	97,49
Conavicoop	-	-	11.486	2,51
Concredicoop	11.486	2,51	-	-
Totales	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>

Con fecha 6 de junio de 2018, Nova Scotia Inversiones Limitada, filial de The Bank of Nova Scotia, publicó el aviso de inicio de oferta pública de adquisición de acciones (la "OPA"), por la totalidad de las acciones de la sociedad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile, sociedad matriz de BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliarios S.A (nota 4 Cambios en la Administración)

(c) Dividendos

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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(14) Patrimonio, continuación

(d) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de la utilidad (pérdida) diluida y utilidad (pérdida) básica es la siguiente:

Utilidad (pérdida) diluida y utilidad (pérdida) básica	2018		2017	
	N° Acciones	Monto M\$	N° Acciones	Monto M\$
Beneficio (pérdida) básico por acción				
Resultado neto del ejercicio	-	(2.330.405)	-	2.240.229
Número medio ponderado de acciones en circulación	457.934	-	457.934	-
Conversión asumida de deuda convertible				
Número ajustado de acciones	457.934	-	457.934	-
Beneficio (pérdida) básico por acción en pesos chilenos	-	(5.089)	-	4.892
Beneficio (pérdida) diluido por acción				
Resultado neto del ejercicio	-	(2.330.405)	-	2.240.229
Número medio ponderado de acciones en circulación	457.934	-	457.934	-
Efecto diluido de:				
Conversión asumida de deuda convertible	-	-	-	-
Conversión de acciones ordinarias	-	-	-	-
Derechos de opciones	-	-	-	-
Número ajustado de acciones	457.934	-	457.934	-
Beneficio (pérdida) básico por acción en pesos chilenos	-	(5.089)	-	4.892

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(15) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

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

2018

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	3.413.282	1.041.328	4.454.610
Instrumentos de inversión	711.869	-	711.869
Otros activos (Bonos Subordinados)	580.078	-	580.078
	<u>4.705.229</u>	<u>1.041.328</u>	<u>5.746.557</u>
Total ingresos por intereses y reajustes			
	<u>4.705.229</u>	<u>1.041.328</u>	<u>5.746.557</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	(1.481.960)	(960.951)	(2.442.911)
	<u>(1.481.960)</u>	<u>(960.951)</u>	<u>(2.442.911)</u>
Total gastos por intereses y reajustes			
	<u>(1.481.960)</u>	<u>(960.951)</u>	<u>(2.442.911)</u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	3.223.269	80.377	3.303.646
	<u>3.223.269</u>	<u>80.377</u>	<u>3.303.646</u>

2017

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	3.615.163	683.082	4.298.245
Instrumentos de inversión	1.212.177	-	1.212.177
Otros activos (Bonos Subordinados)	-	-	-
	<u>4.827.340</u>	<u>683.082</u>	<u>5.510.422</u>
Total ingresos por intereses y reajustes			
	<u>4.827.340</u>	<u>683.082</u>	<u>5.510.422</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	(1.592.651)	(619.957)	(2.212.608)
	<u>(1.592.651)</u>	<u>(619.957)</u>	<u>(2.212.608)</u>
Total gastos por intereses y reajustes			
	<u>(1.592.651)</u>	<u>(619.957)</u>	<u>(2.212.608)</u>
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	3.234.689	63.125	3.297.814
	<u>3.234.689</u>	<u>63.125</u>	<u>3.297.814</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(16) Ingresos y gastos por comisiones

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

(a) Ingresos por comisiones

	2018	2017
	M\$	M\$
Otras remuneraciones por servicios prestados	<u>26.645</u>	<u>25.136</u>
Total de ingresos por comisiones	<u><u>26.645</u></u>	<u><u>25.136</u></u>

(b) Gastos por comisiones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no ha generado gastos por comisiones.

(17) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no registra resultado por operaciones financieras.

(18) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

	2018	2017
	M\$	M\$
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	249.669	284.953
Recuperación bienes castigados	119.262	25.847
Otros ingresos operacionales	99.705	280.073
Recuperación Castigo Contratos	78.786	154.593
Recuperación de gastos operacionales	91.613	75.378
Comisión Administración de Seguros	28.052	41.392
Reverso provisión SERVIU	-	150.419
Total de otros ingresos operacionales	<u><u>667.087</u></u>	<u><u>1.012.655</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(18) Otros ingresos y gastos operacionales, continuación

(b) Otros gastos operacionales

	2018	2017
	M\$	M\$
Provisión por deterioro (*)	(5.926.949)	-
Provisión contingencia contratos	(540.967)	(494.401)
Castigo de bienes recuperados	(103.785)	(36.984)
Gastos seguro cuenta Minvu	(84.416)	(110.816)
Gastos en bienes recuperados	(36.457)	(38.313)
Provisión SERVIU	(36.261)	-
Otros gastos	(249)	(1.830)
Totales	<u>(6.729.084)</u>	<u>(682.344)</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2018, la sociedad ha realizado una re calibración de su modelo de valorización de Bonos Subordinados, lo que significó realizar una provisión por deterioro por un total de M\$5.926.949.

(19) Remuneraciones y gastos del personal

La composición del gasto por remuneraciones y gastos del personal durante el ejercicio, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
	M\$	M\$
Remuneraciones del personal	(5.293)	(25.223)
Gratificaciones, Asignaciones y Bonos	(1.251)	(12.538)
Provisión de Vacaciones	(281)	6.940
Otros gastos del personal	(218)	(2.959)
Comisiones	-	(16.834)
Indemnizaciones al personal	-	(26.619)
Total remuneraciones y gastos del personal	<u>(7.043)</u>	<u>(77.233)</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(20) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición del rubro es el siguiente:

	2018	2017
	M\$	M\$
(a) No relacionados		
Gastos judiciales y notariales	(179.111)	(225.279)
Gastos de informática y comunicaciones	(83.894)	(90.717)
Honorarios por servicios profesionales	(12.251)	(16.554)
Primas de seguro	(14.048)	(18.097)
Otros gastos generales de administración	(5.993)	(4.366)
Materiales de oficina	-	(380)
Subtotales	<u>(295.297)</u>	<u>(355.393)</u>
Servicios subcontratados		
Administración de contratos	-	(67.123)
Subtotales	<u>-</u>	<u>(67.123)</u>
Publicidad y propaganda	-	-
Impuestos, contribuciones y aportes		
Patentes	(63.197)	(62.766)
Otros impuestos	(4.669)	(16.538)
Subtotales	<u>(67.866)</u>	<u>(79.304)</u>
(b) Relacionados		
Asesorías administrativas Scotiabank Chile S.A	(18.989)	(18.566)
Arrendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile S.A	(11.470)	(10.365)
Administración y Custodia Scotia Azul Corredores de Bolsa Ltda.	(777)	(759)
Subtotales	<u>(31.236)</u>	<u>(29.690)</u>
Totales	<u>(394.399)</u>	<u>(531.510)</u>

(21) Operaciones con partes relacionadas

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta operaciones con partes relacionadas de acuerdo al siguiente detalle:

(a) Pagos al personal clave de la Gerencia

	2018	2017
	M\$	M\$
Remuneraciones	<u>6.762</u>	<u>16.627</u>
Totales	<u><u>6.762</u></u>	<u><u>16.627</u></u>

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneración.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(21) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(b) Otros activos y pasivos con partes relacionadas

2018

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Activo M\$	Pasivo M\$	Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	Pesos	4.481.839	-	-
			Créditos en moneda nacional	Pesos	-	30.425.631	(2.442.911)
			Asesorías administrativas	Pesos	-	-	(18.989)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	Pesos	-	-	(11.470)
Scotia Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Socio Común	Administración y custodia	Pesos	-	66	(777)

2017

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Activo M\$	Pasivo M\$	Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	Pesos	2.346.775	-	-
			Créditos en moneda nacional	Pesos	-	33.571.372	(2.212.608)
			Asesorías administrativas	Pesos	-	-	(18.566)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	Pesos	-	-	(10.365)
Scotia Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Socio Común	Administración y custodia	Pesos	-	64	(759)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(22) Vencimiento de activos y pasivos

Los vencimientos de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

2018	A la vista M\$	Hasta 1 mes M\$	Entre 1 y 3 meses M\$	Más de 3 y 12 meses M\$	Subtotal hasta un año M\$	Entre 1 y 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total M\$
Activo								
Efectivo y depósitos en bancos	4.481.839	-	-	-	4.481.839	-	-	4.481.839
Contratos de leasing	519.977	368.666	777.772	3.180.117	4.846.532	13.957.978	16.005.282	34.809.792
Instrumentos de inversión:								
Disponibles para la venta	-	-	263.664	793.960	1.057.624	4.101.087	7.131.922	12.290.633
Mantenidos hasta el vcto.	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>5.001.816</u>	<u>368.666</u>	<u>1.041.436</u>	<u>3.974.077</u>	<u>10.385.995</u>	<u>18.059.065</u>	<u>23.137.204</u>	<u>51.582.264</u>
Pasivos								
Obligaciones con bancos	-	-	62.601	10.061.513	10.124.114	17.269.280	3.032.237	30.425.631
Total pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62.601</u>	<u>10.061.513</u>	<u>10.124.114</u>	<u>17.269.280</u>	<u>3.032.237</u>	<u>30.425.631</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(22) Vencimiento de activos y pasivos, continuación

2017

	A la vista M\$	Hasta 1 mes M\$	Entre 1 y 3 meses M\$	Más de 3 y 12 meses M\$	Subtotal hasta un año M\$	Entre 1 y 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total M\$
Activo								
Efectivo y depósitos en bancos	2.346.775	-	-	-	2.346.775	-	-	2.346.775
Contratos de leasing	436.946	270.428	628.780	3.066.668	4.402.822	15.266.796	18.066.747	37.736.365
Instrumentos de inversión:								
Disponibles para la venta	-	-	256.883	758.074	1.014.957	3.952.522	7.462.208	12.429.687
Mantenidos hasta el vcto.	-	-	-	-	-	-	6.048.646	6.048.646
Total activos	<u>2.783.721</u>	<u>270.428</u>	<u>885.663</u>	<u>3.824.742</u>	<u>7.764.554</u>	<u>19.219.318</u>	<u>31.577.601</u>	<u>58.561.473</u>
Pasivos								
Obligaciones con bancos	-	-	69.006	3.984.883	4.053.889	25.423.628	4.093.855	33.571.372
Total pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69.006</u>	<u>3.984.883</u>	<u>4.053.889</u>	<u>25.423.628</u>	<u>4.093.855</u>	<u>33.571.372</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(23) Valor razonable de activos y pasivos financieros

Determinación de Valores Razonables

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.

Jerarquización de valores razonables

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.

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(23) Valor razonable de activos y pasivos financieros, continuación

Determinación de Valores Razonables, continuación

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	4.481.839	-	-	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	34.809.792	23.919.602	-	23.919.602	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	12.290.633	12.290.633	12.290.633	-	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	-	-	-	-	-
Totales	51.582.264	36.210.235	12.290.633	23.919.602	-
Pasivos					
Obligaciones con bancos	30.425.631	29.646.887	-	29.646.887	-
Totales	30.425.631	29.646.887	-	29.646.887	-
2017					
	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	2.346.775	-	-	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	37.736.365	48.516.854	-	48.516.854	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	12.429.687	12.429.687	12.429.687	-	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	6.048.646	6.048.646	-	-	6.048.646
Totales	58.561.473	66.995.187	12.429.687	48.516.854	6.048.646
Pasivos					
Obligaciones con bancos	33.571.372	36.552.468	-	36.552.468	-
Totales	33.571.372	36.552.468	-	36.552.468	-

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(23) Valor razonable de activos y pasivos financieros, continuación

Determinación de Valores Razonables, continuación

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

- Para aquellos activos o pasivos cuyo valor en libros es diferente de su valor razonable, se ha calculado de la siguiente forma:
- 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
 - Depósitos y otras obligaciones a la vista
- Operaciones con flujos de efectivo superiores a 3 meses se aplica metodología de flujos descontados a una tasa que recoja los principales riesgos de estos, como por ejemplo, el valor del dinero del tiempo considerado a través de tasas cero cupón por monedas, spread de riesgo de crédito de Scotiabank y pérdida esperada por tipo de carteras de crédito. Esta metodología aplica a:
 - Créditos y cuentas por cobrar a clientes
 - Obligaciones con bancos
- 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

(24) Administración de riesgos

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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(24) Administración de riesgos, continuación

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) Principales riesgos que afectan a Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.

(i) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez está estrechamente asociado al negocio financiero y bancario, la gestión de este riesgo tiene como objetivo evitar que una entidad financiera, teniendo suficiente solvencia, no pueda atender sus compromisos de pago por falta de fondos o que, para atenderlos, tenga que recurrir a la obtención de fondos en condiciones especialmente gravosas.

En su condición de sociedad filial, la gestión del riesgo de liquidez se realiza desde la sociedad matriz, manteniendo esta sociedad toda su estructura de financiamiento de sus operaciones de crédito, directamente con el Banco.

(ii) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas en el valor de una cartera por los movimientos en las variables de mercado que inciden en la valoración de los productos e instrumentos financieros. Los principales riesgos de mercado son los siguientes:

(ii.1) Riesgo de tipos de interés:

Surgen por la exposición al movimiento en las diferentes curvas de tipos de interés en los que se está operando. Si bien los productos típicos generadores de sensibilidad a los movimientos en los tipos de interés son los productos del mercado monetario (depósitos, etc.) y los derivados de tipos de interés tradicionales (swaps, opciones sobre tipos de interés –caps, floors, etc), la práctica totalidad de los productos financieros tienen una exposición a movimientos en los tipos de interés por el efecto en la valoración de los mismos del descuento financiero. Dentro de los riesgos de interés se pueden distinguir varios subtipos como los riesgos direccionales (impacto de cambios paralelos en la curva de tipos de interés), riesgo de curva (cambios de pendiente) o riesgo de base (variación del spread entre curvas de tipos).

(ii.2) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de cambio de una moneda extranjera.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(24) Administración de riesgos, continuación

(a) Principales riesgos que afectan a Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., continuación

(ii) Riesgo de crédito, continuación

(ii.3) Otros riesgos de precio:

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado (diferentes de las que provienen del riesgo de tipo de interés y del riesgo de tipo de cambio), ya estén causadas dichas variaciones por factores específicos al instrumento financiero en concreto o a su emisor, o sean factores que afecten a todos los instrumentos financieros similares negociados en el mercado. En consecuencia, en la sociedad de leasing inmobiliario solamente podemos identificar el riesgo de mercado por tipo de interés gestionándose dicho riesgo a través del cumplimiento de los límites establecidos por la CMF en cuanto al descalce de plazo de los flujos de activos y pasivos.

(iii) Riesgo de crédito

Corresponde al riesgo de que una de las partes del instrumento financiero pueda causar una pérdida financiera a la otra parte si incumple una obligación.

La Sociedad estructura niveles de riesgo de crédito colocando límites a la concentración de ese riesgo en términos de deudores individuales, grupos de deudores, segmento de industrias y países.

Tales riesgos son monitoreados permanentemente por la gerencia y los límites por deudor, grupos de deudores, productos, industria y país, son revisados al menos una vez al año y aprobados por el Directorio.

La exposición a los riesgos de crédito son administrados a través de análisis regulares de la capacidad de los deudores y potenciales deudores para cumplir con los pagos conforme con los términos contractuales de los préstamos.

La exposición al riesgo de crédito es mitigada obteniendo garantías reales y personales, pero una proporción significativa de esos créditos corresponden a préstamos de bajo monto otorgados a personas naturales, sin garantías.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(24) Administración de riesgos, continuación

(b) Máxima exposición al riesgo de crédito

A continuación se presenta la máxima exposición al riesgo de crédito para los distintos componentes del balance:

	2018	2017
	M\$	M\$
Contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes (antes de provisiones)	35.230.565	38.071.858
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	12.290.633	12.429.687
Instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento	-	6.048.646
Otros activos	<u>1.137.319</u>	<u>531.009</u>
Totales	<u><u>48.658.517</u></u>	<u><u>57.081.200</u></u>

Un análisis de la concentración del riesgo de crédito de leasing para la vivienda se enfoca en personas naturales en la que se consideran variables comerciales como evaluación de renta, estabilidad laboral y/o permanencia comercial, entre otros. El detalle de las colocaciones comerciales es la siguiente:

	2018		2017	
	Máxima exposición bruta M\$	Máxima exposición neta M\$	Máxima exposición bruta M\$	Máxima exposición neta M\$
Contratos de leasing para la vivienda	<u>35.230.565</u>	<u>34.809.792</u>	<u>38.071.858</u>	<u>37.736.365</u>
Totales	<u><u>35.230.565</u></u>	<u><u>34.809.792</u></u>	<u><u>38.071.858</u></u>	<u><u>37.736.365</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(24) Administración de riesgos, continuación

(c) Calidad de los créditos por clase de activo financiero

El detalle por calidad de créditos se resume a continuación:

2018	Cartera evaluada grupalmente		
	Cartera Normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$
Contratos de leasing para la vivienda	<u>32.587.822</u>	<u>2.642.743</u>	<u>35.230.565</u>
Totales	<u><u>32.587.822</u></u>	<u><u>2.642.743</u></u>	<u><u>35.230.565</u></u>
2017	Cartera evaluada grupalmente		
	Cartera Normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$
Contratos de leasing para la vivienda	<u>35.903.059</u>	<u>2.168.799</u>	<u>38.071.858</u>
Totales	<u><u>35.903.059</u></u>	<u><u>2.168.799</u></u>	<u><u>38.071.858</u></u>

(d) Calidad de los créditos por clase de activo financiero, continuación

El análisis de antigüedad de la deuda morosa pero no deteriorada por clase de activo financiero para la cartera de evaluación grupal, es el siguiente:

2018	Entre 01 y 30 días M\$	Entre 31 y 60 días M\$	Entre 61 y 90 días M\$	Total M\$
	Contratos de leasing para la vivienda	<u>138.551</u>	<u>75.921</u>	<u>32.143</u>
Totales	<u><u>138.551</u></u>	<u><u>75.921</u></u>	<u><u>32.143</u></u>	<u><u>246.615</u></u>
2017	Entre 01 y 30 días M\$	Entre 31 y 60 días M\$	Entre 61 y 90 días M\$	Total M\$
	Contratos de leasing para la vivienda	<u>135.550</u>	<u>72.148</u>	<u>28.443</u>
Totales	<u><u>135.550</u></u>	<u><u>72.148</u></u>	<u><u>28.443</u></u>	<u><u>236.141</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(24) Administración de riesgos, continuación

(e) Riesgo Operacional

Es el riesgo que puede provocar pérdidas como resultado de errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas y como consecuencia de acontecimientos externos. La política general Riesgo Operacional está basada en el concepto del buen gobierno, lo que se traduce que Scotiabank y sus filiales entienden que la buena gestión del riesgo operacional pasa por establecer metodologías y procedimientos que nos permiten identificar, evaluar y seguir los riesgos operacionales para establecer las medidas de control/mitigación para cada caso.

En este sentido, los riesgos operacionales de la Sociedad de Leasing Inmobiliario se enmarcan en las políticas generales de Riesgo Operacional del Grupo Scotiabank.

(25) Securitización de activos

Durante el curso normal del negocio, la Sociedad vendió en forma definitiva y traspasó todos los riesgos relacionados a sociedades securitizadoras contratos de arrendamiento con promesa de compraventa garantizados por las respectivas propiedades. La Sociedad presta servicios de administración sobre esas carteras y ha adquirido los bonos securitizados subordinados que han emitido los patrimonios separados que se conformaron con las carteras cedidas. La Sociedad ha registrado estas ventas de carteras para efectos de securitización, de conformidad a las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes a esa fecha. Las ganancias o pérdidas en las transacciones se determinaron a la fecha de la transferencia con base en los valores de los activos vendidos y a la evaluación respecto de la retención o traspaso de los riesgos y beneficios asociados a dichos activos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(25) Securitización de activos, continuación

	30-09-2018 (*)	30-09-2018 (*)
	P.S. N° 2	P.S. N° 2
	SUDAMERICANA	FINTESA
	M\$	M\$
Activos		
Activos circulantes	3.302.297	915.890
Otros activos	5.650.924	3.352.105
Total activos	<u>8.953.221</u>	<u>4.267.995</u>
Pasivos		
Pasivos circulantes	728.875	60.686
Pasivos a largo plazo	13.884.595	9.269.946
Excedentes del período (déficit)	<u>(5.660.249)</u>	<u>(5.062.637)</u>
Total pasivos	<u>8.953.221</u>	<u>4.267.995</u>
Total ingresos	<u>474.790</u>	<u>382.215</u>
Total gastos	<u>(1.147.051)</u>	<u>(676.246)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(672.261)</u>	<u>(294.031)</u>
	30-09-2017 (*)	30-09-2017 (*)
	P.S. N° 2	P.S. N° 2
	SUDAMERICANA	FINTESA
	M\$	M\$
Activos		
Activos circulantes	2.599.990	1.435.100
Otros activos	7.575.493	3.679.255
Total activos	<u>10.175.483</u>	<u>5.114.355</u>
Pasivos		
Pasivos circulantes	738.689	65.285
Pasivos a largo plazo	14.238.113	9.692.693
Excedentes del período (déficit)	<u>(4.801.319)</u>	<u>(4.643.623)</u>
Total pasivos	<u>10.175.483</u>	<u>5.114.355</u>
Total ingresos	<u>509.312</u>	<u>248.029</u>
Total gastos	<u>(1.123.842)</u>	<u>(586.082)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(614.530)</u>	<u>(338.053)</u>

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero, al 30 de septiembre de 2018 y 2017

(**) Al 31 de agosto de 2018 la Administración de la Sociedad ha efectuado una evaluación de deterioro para los Bonos Subordinados, y como se señala en nota 9 a los Estados financieros, la Sociedad ajustó por deterioro el valor contable de dichos Bonos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(26) 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:

I. Antecedentes Generales de la operación

- a) 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.

- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(26) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

I. Antecedentes Generales de la operación, continuación

- g) 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”.
- h) 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.
- i) 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.

II. Razones de la compra

- a) Consolidarse como uno de los bancos privado más grande de Chile, convirtiéndose en actor clave en la Región de la Alianza del Pacífico.
- b) 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.
- c) Bases sólidas de capital y un mejor perfil de financiamiento.
- d) Complementar segmentos, productos, tecnologías y sucursales.
- e) Generar sinergias relevantes.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(26) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

III. 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:

- a) Comercial, con 41% de las colocaciones, donde atiende desde Pymes hasta grandes empresas.
- b) Hipotecario, con un 36% de las colocaciones, donde atiende principalmente empresas inmobiliarias y constructoras en el financiamiento de proyectos, y.
- c) 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.

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(26) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

III. Descripción de las entidades fusionadas, continuación

Descripción de los Bancos pre-operación de compra, continuación

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 Banderarrollo 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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(26) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

III. 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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(26) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

III. Descripción de las entidades fusionadas, continuación

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.
- 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

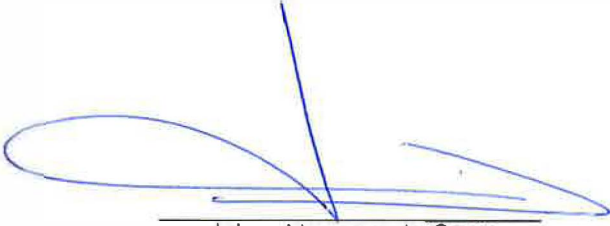
Mayor información sobre la fusión Scotiabank y BBVA Chile, está disponible en los estados financieros consolidados de nuestra Casa Matriz, Scotiabank Chile.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(27) Hechos posteriores

Entre el 1° de enero de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se han registrado hechos posteriores que hayan tenido o puedan tener influencia en la presentación de estos estados financieros.



Jaime Vasconcelo Costa
Contador General



Gonzalo Esquivel
Gerente Subrogante