

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

Estados Financieros al 31 de marzo de 2019, 31 de diciembre 2018, y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales del Período

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Estados de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Activos	Nota	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	6.196.294	4.481.839
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	33.634.720	34.809.792
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	12.293.991	12.290.633
Impuestos corrientes	-	108.880	113.477
Impuestos diferidos	-	2.683.014	2.713.347
Otros activos	8	1.061.883	1.137.319
Total activos		<u><u>55.978.782</u></u>	<u><u>55.546.407</u></u>
 Pasivos			
Obligaciones con bancos	9	30.422.645	30.425.631
Cuentas y documentos por pagar	10(a)	112.690	112.442
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10(b)	66	66
Impuestos corrientes	-	-	-
Impuestos diferidos	-	4.729.420	4.655.812
Provisiones	11	1.278.428	1.270.249
Otros pasivos	12	16.784	20.059
Total pasivos		<u><u>36.560.033</u></u>	<u><u>36.484.259</u></u>
 Patrimonio			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital		2.309.048	2.309.048
Cuentas de valoración		(76.578)	(242.633)
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores		16.995.733	19.326.138
Utilidad (pérdida) del ejercicio	13	272.209	(2.330.405)
Menos: Provisión para dividendos mínimos		(81.663)	-
Total patrimonio		<u><u>19.418.749</u></u>	<u><u>19.062.148</u></u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>55.978.782</u></u>	<u><u>55.546.407</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

Estados de Resultado Integrales del Periodo
por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018

Estado de Resultados	Nota	31-03-2019	31-03-2018
		M\$	M\$
Ingresos por intereses y reajustes	14	955.233	1.454.266
Gastos por intereses y reajustes	14	<u>(332.831)</u>	<u>(573.586)</u>
Ingreso/(gastos) neto de intereses y reajustes		<u>622.402</u>	<u>880.680</u>
Ingresos por comisiones	15(a)	4.131	5.981
Gastos por comisiones	15(b)	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingreso neto por comisiones		<u>4.131</u>	<u>5.981</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	16	-	-
Otros ingresos operacionales	17(a)	<u>140.245</u>	<u>150.452</u>
Total ingresos operacionales		766.778	1.037.113
Provisiones por riesgo de crédito	6(b)	<u>(70.813)</u>	<u>(107.257)</u>
Ingreso operacional neto		695.965	929.856
Remuneraciones y gastos del personal	18	(1.787)	(1.697)
Gastos de administración	19	(93.858)	(94.345)
Otros gastos operacionales	17(b)	<u>(227.426)</u>	<u>(211.451)</u>
Total gastos operacionales		<u>(323.071)</u>	<u>(307.493)</u>
Resultado operacional		<u>372.894</u>	<u>622.363</u>
Resultado antes de impuesto a la renta		372.894	622.363
Impuesto a la renta		<u>(100.685)</u>	<u>(144.270)</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>272.209</u>	<u>478.093</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		272.209	478.093
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>166.055</u>	<u>62.612</u>
Total otros resultados integrales		<u>166.055</u>	<u>62.612</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>438.264</u>	<u>540.705</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 periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018

Nota	<u>Cuentas de valorización</u>							Total propietarios de la Sociedad M\$	Total M\$
	Capital M\$	Instrumentos de inversión disponibles para la venta (*) M\$	Impuesto diferido (**) M\$	Utilidades retenidas de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del ejercicio M\$	Provisión para dividendos M\$			
Saldos al 1° de enero de 2019	2.309.048	(332.374)	89.741	19.326.138	(2.330.405)	-	19.062.148	19.062.148	
Distribución resultado									
ejercicio anterior	-	-	-	(2.330.405)	2.330.405	(81.663)	(81.663)	(81.663)	
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultado integral del ejercicio	13	-	227.473	(61.418)	-	272.209	-	438.264	
Saldos al 31 de marzo de 2019	<u>2.309.048</u>	<u>(104.901)</u>	<u>28.323</u>	<u>16.995.733</u>	<u>272.209</u>	<u>(81.663)</u>	<u>19.418.749</u>	<u>19.418.749</u>	
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)	(143.428)	(143.428)	(143.428)	
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultado integral del ejercicio	13	-	85.770	(23.158)	-	478.093	-	540.705	
Saldos al 31 de marzo de 2018	<u>2.309.048</u>	<u>(611.697)</u>	<u>165.158</u>	<u>19.326.138</u>	<u>478.093</u>	<u>(815.497)</u>	<u>20.851.243</u>	<u>20.851.243</u>	

(*) 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 periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018

	Nota	31-03-2019	31-03-2018
		M\$	M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		272.209	478.093
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos	6	70.813	107.257
Impuesto a la renta		100.685	144.270
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		(438.505)	(331.251)
Ingreso neto por intereses y reajustes		<u>(41.635)</u>	<u>(21.974)</u>
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios: en activos y pasivos de operación		<u>(36.433)</u>	<u>376.395</u>
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		1.208.707	1.170.909
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		<u>294.936</u>	<u>(114.709)</u>
Subtotal por flujo operacional		1.503.643	1.056.200
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>306.889</u>	<u>97.328</u>
Subtotal por flujo de actividades de inversión		306.889	97.328
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		<u>(59.644)</u>	<u>(69.005)</u>
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		<u>(59.644)</u>	<u>(69.005)</u>
Efectivo neto de actividades de operaciones		<u>1.750.888</u>	<u>1.084.523</u>
Flujo neto de efectivo		1.714.455	1.460.918
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>4.481.839</u>	<u>2.346.775</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u><u>6.196.294</u></u>	<u><u>3.807.693</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(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 marzo de 2019 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 abril de 2019.

(b) Estacionalidad

Conforme a la naturaleza de las actividades desarrolladas por Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A, las transacciones no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por tal motivo, no se incluyen notas explicativas específicas sobre la materia.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(c) 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 11 Provisiones

(3) Cambios contables

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

(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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(4) Cambios en la administración, continuación

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.

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 tu totalidad a Cooperativa de Ahorro y Crédito Concredito (Concredicoop).

(5) Efectivo y depósitos en bancos

	Moneda	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Cuentas corrientes bancarias Scotiabank Chile	Pesos	<u>6.196.294</u>	<u>4.481.839</u>
Total Efectivo y equivalente al efectivo		<u>6.196.294</u>	<u>4.481.839</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

31-03-2019	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas		
	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	Provisiones grupales	Total	Activo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Colocaciones para la vivienda:						
Operaciones de leasing	31.253.752	2.859.760	34.113.512	(478.792)	(478.792)	33.634.720
Totales	31.253.752	2.859.760	34.113.512	(478.792)	(478.792)	33.634.720

31-12-2018	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas		
	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	Provisiones grupales	Total	Activo neto
	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

(b) Provisiones

El movimiento de las provisiones, durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se resume como sigue:

	31-03-2019		31-12-2018	
	Provisiones grupales	Total	Provisiones grupales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos al 1 de enero	(420.773)	(420.773)	(335.493)	(335.493)
Castigos de cartera deteriorada:				
Colocaciones para vivienda	12.794	12.794	108.514	108.514
Total de castigos	12.794	12.794	108.514	108.514
Provisiones constituidas	(70.813)	(70.813)	(193.794)	(193.794)
Totales	(478.792)	(478.792)	(420.773)	(420.773)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(7) Instrumentos de inversión disponibles para la venta

Al el 31 de marzo de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, el detalle de los instrumentos designados como instrumentos financieros mantenidos como disponibles para la venta y hasta su vencimiento es el siguiente:

31-03-2019	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 (*)	12.293.991	-	12.293.991
De Entidades Financieras:			
Bonos Subordinados Securitizados	-	-	-
Provisión deterioro Bonos Subordinados (**)	-	-	-
Totales	12.293.991	-	12.293.991

31-12-2018	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

(*) Al 31 de marzo de 2019, 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\$104.901 (pérdida de M\$332.374 al 31 de diciembre de 2018). Dicha pérdida se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

(**) Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de los Bonos Securitizados se re clasifican en Otros Activos (ver nota 8).

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(8) Otros activos

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

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	167.175	176.954
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	118.884	119.680
Documentos por cobrar (d)	19.779	95.591
Gastos pagados por anticipado (e)	44.189	29.321
Comisiones y gastos por recuperar (f)	9.981	13.898
Otros	100	100
Total de otros activos	1.061.883	1.137.319

- (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. Sus fechas de vencimiento son 2025 y 2026, de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	31-03-2019	31-12-2018
			M\$	M\$
06-06-2002	BSABN-CBH	31-03-2025	4.590.745	4.590.745
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	3.836.081	3.767.979
	Sub totales		8.426.826	8.358.724
			(7.725.051)	(7.656.949)
	Total de bonos subordinados		701.775	701.775

Al 31 de marzo de 2019, 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\$68.102 (M\$5.926.949 al 31 de diciembre de 2018).

- (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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(8) Otros activos, continuación

- (e) Corresponde a impuestos al crédito diferidos.
- (f) Corresponden a comisiones por cobrar a patrimonios separados.

(9) Obligaciones con bancos

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

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Préstamos de instituciones financieras del país:		
Préstamos bancarios con matriz Scotiabank Chile S.A (*)	30.422.645	30.425.631
Total de obligaciones con bancos	30.422.645	30.425.631

(*) Corresponden a pagarés reajustables, los cuales devengan intereses a una tasa promedio anual de un 4,30% (4,30% al 31 de diciembre de 2018), con vencimientos renovables entre 4 y 10 años. Al 31 de marzo de 2019 estos préstamos se mantenían con Scotiabank Chile.

(10) Cuentas y documentos por pagar

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la composición del rubro es el siguiente:

(a) No Relacionados

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Cuentas y documentos por pagar	112.690	112.442
Totales	112.690	112.442

(b) Relacionados

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	31-03-2019	31-12-2018
					M\$	M\$
Scotia Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Socio común	Administración y custodia	Pesos	66	66

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(11) Provisiones

Al 31 de marzo de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, el detalle provisiones es el siguiente:

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Provisión Contingencia Contratos	1.040.981	1.118.977
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	127.966	117.695
Provisión dividendo mínimo	81.663	-
Otras provisiones	27.818	33.577
Total provisiones	1.278.428	1.270.249

(12) Otros pasivos

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Ingresos percibidos por adelantado	16.366	19.380
Otros	418	679
Totales	16.784	20.059

(13) Patrimonio

(a) Capital social

Al 31 de marzo de 2019 y el 31 de diciembre 2018, el capital social está representado por 457.934 acciones ordinarias, suscritas y pagadas.

El valor nominal de las acciones ordinarias al 31 de marzo de 2019 y el 31 de diciembre 2018, es de \$ 5.042.

(b) Capital suscrito y pagado

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

	31-03-2019		31-12-2018	
	N° de acciones	% de participación	N° de acciones	% de participación
Scotiabank Chile S.A	446.448	97,49	446.448	97,49
Concredicoop	11.486	2,51	11.486	2,51
Totales	457.934	100,00	457.934	100,00

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(13) Patrimonio, continuación

(b) Capital suscrito y pagado, continuación

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.

(d) Al 31 de marzo de 2019 y el diciembre de 2018, la composición de la utilidad (pérdida) diluida y utilidad (pérdida) básica es la siguiente:

Utilidad (pérdida) diluida y utilidad (pérdida) básica	31-03-2019		31-12-2018	
	N° Acciones	Monto M\$	N° Acciones	Monto M\$
Beneficio (pérdida) básico por acción				
Resultado neto del ejercicio	-	272.209	-	(2.330.405)
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	-	594	-	(5.089)
Beneficio (pérdida) diluido por acción				
Resultado neto del ejercicio	-	272.209	-	(2.330.405)
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	-	594	-	(5.089)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(14) 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:

31-03-2019

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	804.829	(472)	804.357
Instrumentos de inversión	82.774	-	82.774
Otros activos (Bonos Subordinados)	68.102	-	68.102
	<u>955.705</u>	<u>(472)</u>	<u>955.233</u>
Total ingresos por intereses y reajustes			
Gastos			
Obligaciones con bancos	(332.864)	33	(332.831)
	<u>(332.864)</u>	<u>33</u>	<u>(332.831)</u>
Total gastos por intereses y reajustes			
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u>622.841</u>	<u>(439)</u>	<u>622.402</u>

31-03-2018

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	874.060	225.874	1.099.934
Instrumentos de inversión	167.341	-	167.341
Otros activos (Bonos Subordinados)	186.991	-	186.991
	<u>1.228.392</u>	<u>225.874</u>	<u>1.454.266</u>
Total ingresos por intereses y reajustes			
Gastos			
Obligaciones con bancos	(362.619)	(210.967)	(573.586)
	<u>(362.619)</u>	<u>(210.967)</u>	<u>(573.586)</u>
Total gastos por intereses y reajustes			
Ingresos (gastos) netos de intereses y reajustes	<u>865.773</u>	<u>14.907</u>	<u>880.680</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(15) Ingresos y gastos por comisiones

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

(a) Ingresos por comisiones

	31-03-2019	31-03-2018
	M\$	M\$
Otras remuneraciones por servicios prestados	4.131	5.981
Total de ingresos por comisiones	<u>4.131</u>	<u>5.981</u>

(b) Gastos por comisiones

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, la Sociedad no ha generado gastos por comisiones.

(16) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, la Sociedad no registra resultado por operaciones financieras.

(17) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

	31-03-2019	31-03-2018
	M\$	M\$
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	74.854	69.705
Recuperación Castigo Contratos	30.368	22.525
Recuperación de gastos operacionales	22.144	18.721
Comisión Administración de Seguros	7.161	7.316
Otros ingresos operacionales	5.718	6.028
Recuperación bienes castigados	-	26.157
Total de otros ingresos operacionales	<u>140.245</u>	<u>150.452</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(17) Otros ingresos y gastos operacionales, continuación**(b) Otros gastos operacionales**

	31-03-2019	31-03-2018
	M\$	M\$
Provisión contingencia contratos	(125.781)	(129.144)
Provisión por deterioro (*)	(68.102)	-
Gastos seguro cuenta Minvu	(15.611)	(22.052)
Provisión SERVIU	(10.271)	(13.084)
Gastos en bienes recuperados	(7.646)	(9.302)
Otros gastos	(15)	-
Castigo de bienes recuperados	-	(37.869)
Totales	<u>(227.426)</u>	<u>(211.451)</u>

(*) Al 31 de marzo de 2019, 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\$68.102.

(18) Remuneraciones y gastos del personal

La composición del gasto por remuneraciones y gastos del personal durante el ejercicio, al 31 de marzo de 2019 y el 31 de diciembre 2018, es la siguiente:

	31-03-2019	31-03-2018
	M\$	M\$
Remuneraciones y gastos del personal	(1.310)	(1.209)
Gratificaciones, Asignaciones y Bonos	(328)	(302)
Provisión de Vacaciones	(95)	(136)
Otros gastos del personal	(54)	(50)
Comisiones	-	-
Indemnizaciones al personal	-	-
Total remuneraciones y gastos del personal	<u>(1.787)</u>	<u>(1.697)</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(19) Gastos de administración

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, la composición del rubro es el siguiente:

	31-03-2019	31-03-2018
	M\$	M\$
a) No relacionados		
Gastos judiciales y notariales	(44.486)	(41.558)
Gastos de informática y comunicaciones	(20.704)	(20.780)
Honorarios por servicios profesionales	(2.003)	(2.966)
Primas de seguro	(770)	(4.648)
Otros gastos generales de administración	(14)	(482)
Materiales de oficina	-	-
Subtotales	<u>(67.977)</u>	<u>(70.434)</u>
Servicios subcontratados		
Administración de contratos	-	-
Subtotales	<u>-</u>	<u>-</u>
Publicidad y propaganda	-	-
Impuestos, contribuciones y aportes		
Patentes	(16.805)	(15.009)
Otros impuestos	(1.167)	(1.167)
Subtotales	<u>(17.972)</u>	<u>(16.176)</u>
b) Relacionados		
Asesorías administrativas Scotiabank Chile S.A	(4.811)	(4.697)
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile S.A	(2.901)	(2.846)
Administración y Custodia Scotia Azul Corredores de Bolsa Ltda.	(197)	(192)
Subtotales	<u>(7.909)</u>	<u>(7.735)</u>
Totales	<u><u>(93.858)</u></u>	<u><u>(94.345)</u></u>

(20) Operaciones con partes relacionadas

Durante el ejercicio al 31 de marzo de 2019 y 2018, la Sociedad presenta operaciones con partes relacionadas de acuerdo al siguiente detalle:

(a) Pagos al personal clave de la Gerencia

	31-03-2019	31-03-2018
	M\$	M\$
Remuneraciones	<u>1.691</u>	<u>1.561</u>
Totales	<u><u>1.691</u></u>	<u><u>1.561</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 marzo de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 31 de marzo de 2018

(21) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(b) Otros activos y pasivos con partes relacionadas

31-03-2019

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	6.196.294	-	-
			Créditos en moneda nacional	Pesos	-	30.422.645	(332.831)
			Asesorías administrativas	Pesos	-	-	(4.811)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	Pesos	-	-	(2.901)
Scotia Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Socio Común	Administración y custodia	Pesos	-	66	(197)

31-03-2018

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	3.807.693	-	-
			Créditos en moneda nacional	Pesos	-	33.778.220	(573.586)
			Asesorías administrativas	Pesos	-	-	(4.697)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	Pesos	-	-	(2.846)
Scotia Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Socio Común	Administración y custodia	Pesos	-	66	(192)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(22) Vencimiento de activos y pasivos

Los vencimientos de activos y pasivos al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

31-03-2019	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	6.196.294	-	-	-	6.196.294	-	-	6.196.294
Contratos de leasing	548.681	310.714	543.692	3.477.331	4.880.418	13.439.570	15.314.732	33.634.720
Instrumentos de inversión:								
Disponibles para la venta	-	-	259.693	785.394	1.045.087	4.003.612	7.245.292	12.293.991
Mantenidos hasta el vcto	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	6.744.975	310.714	803.385	4.262.725	12.121.799	17.443.182	22.560.024	52.125.005
Pasivos								
Obligaciones con bancos	-	-	59.647	10.061.502	10.121.149	17.269.261	3.032.235	30.422.645
Total pasivos	-	-	59.647	10.061.502	10.121.149	17.269.261	3.032.235	30.422.645

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A

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

(22) Vencimiento de activos y pasivos, continuación

31-12-2018

	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 marzo de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 31 de marzo de 2018

(23) 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 marzo de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 31 de marzo de 2018

(23) Securitización de activos, continuación

	31-12-2018 (*)	31-12-2018 (*)
	P.S. N° 2	P.S. N° 2
	SUDAMERICANA	FINTESA
	M\$	M\$
Activos		
Activos circulantes	2.519.659	698.403
Otros activos	6.210.480	3.561.392
Total activos	<u>8.730.139</u>	<u>4.259.795</u>
Pasivos		
Pasivos circulantes	746.956	55.925
Pasivos a largo plazo	13.956.739	9.409.603
Excedentes del período (déficit)	(5.973.556)	(5.205.733)
Total pasivos	<u>8.730.139</u>	<u>4.259.795</u>
Total ingresos	<u>663.689</u>	<u>457.237</u>
Total gastos	<u>(1.615.060)</u>	<u>(760.844)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(951.371)</u>	<u>(303.607)</u>
	31-12-2017 (*)	31-12-2017 (*)
	P.S. N° 2	P.S. N° 2
	SUDAMERICANA	FINTESA
	M\$	M\$
Activos		
Activos circulantes	2.654.527	1.246.810
Otros activos	7.369.888	3.751.867
Total activos	<u>10.024.415</u>	<u>4.998.677</u>
Pasivos		
Pasivos circulantes	753.536	74.082
Pasivos a largo plazo	14.293.064	9.826.721
Excedentes del período (déficit)	(5.022.185)	(4.902.126)
Total pasivos	<u>10.024.415</u>	<u>4.998.677</u>
Total ingresos	<u>678.971</u>	<u>330.627</u>
Total gastos	<u>(1.477.188)</u>	<u>(836.826)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(798.217)</u>	<u>(506.199)</u>

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero, al 31 de diciembre 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 8 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 marzo de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 31 de marzo de 2018

(24) Hechos posteriores

Entre el 1° de abril 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



Jose Miguel Abukhalil
Gerente General