

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



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., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Maldonado G.', written over a horizontal line.

Jorge Maldonado G.

KPMG SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Activos	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	3.005.938	3.792.724
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	27.305.827	31.486.239
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	13.217.041	13.083.617
Impuestos diferidos	8(b)	6.122.399	2.597.953
Otros activos	9	<u>1.300.218</u>	<u>1.338.032</u>
Total activos		<u><u>50.951.423</u></u>	<u><u>52.298.565</u></u>
Pasivos:			
Obligaciones con bancos	11	16.764.581	23.963.047
Otras obligaciones financieras	12	69	857
Impuestos corrientes	8(a)	103.768	72.241
Impuestos diferidos	8(b)	4.504.472	5.106.688
Provisiones	13	2.857.577	1.752.060
Otros pasivos	14	<u>305.791</u>	<u>239.365</u>
Total pasivos		<u><u>24.536.258</u></u>	<u><u>31.134.258</u></u>
Patrimonio:			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	16(d.i)	2.309.048	2.309.048
Cuentas de valoración	16(d.iii)	1.327.615	761.119
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	16(d.iv)	18.564.886	16.995.733
Utilidad/(pérdida) del ejercicio	16(d.iv)	6.019.452	1.569.153
Menos: provisión para dividendos mínimos	16(d.iv)	<u>(1.805.836)</u>	<u>(470.746)</u>
Totales patrimonio		<u><u>26.415.165</u></u>	<u><u>21.164.307</u></u>
Totales pasivos y patrimonio		<u><u>50.951.423</u></u>	<u><u>52.298.565</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Resultados Integrales del Período
por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Estado de resultados	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	17	4.625.100	5.040.890
Gastos por intereses y reajustes	17	<u>(1.131.052)</u>	<u>(1.785.138)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>3.494.048</u>	<u>3.255.752</u>
Ingresos por comisiones	18(a)	15.531	16.218
Gastos por comisiones	18(b)	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos netos por comisiones		<u>15.531</u>	<u>16.218</u>
Utilidad neta de operaciones financieras		-	-
Otros ingresos operacionales	20(a)	<u>399.083</u>	<u>422.395</u>
Totales ingresos operacionales		3.908.662	3.694.365
Provisiones por activos riesgosos	21	<u>(169.265)</u>	<u>(119.110)</u>
Ingreso operacional neto		3.739.397	3.575.255
Remuneraciones y gastos del personal	22	(14.970)	(6.003)
Gastos de administración	23	(492.014)	(446.765)
Otros gastos operacionales	20(b)	<u>(1.272.781)</u>	<u>(1.116.226)</u>
Totales gastos operacionales		<u>(1.779.765)</u>	<u>(1.568.994)</u>
Resultado operacional		1.959.632	2.006.261
Resultado antes de impuesto a la renta		1.959.632	2.006.261
Impuesto a la renta	8(c)	<u>4.059.820</u>	<u>(437.108)</u>
Utilidad/(pérdida) del ejercicio		<u>6.019.452</u>	<u>1.569.153</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad/(pérdida) del ejercicio		6.019.452	1.569.153
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>566.496</u>	<u>1.003.752</u>
Totales otros resultados integrales		<u>566.496</u>	<u>1.003.752</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>6.585.948</u>	<u>2.572.905</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 2020 y 2019

	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración (*) M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2020		2.309.048	-	761.119	18.094.140	21.164.307
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)		-	-	566.496	-	566.496
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior		-	-	-	470.746	470.746
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	6.019.452	6.019.452
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	566.496	6.490.198	7.056.694
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(1.805.836)	(1.805.836)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		2.309.048	-	1.327.615	22.778.502	26.415.165
	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración (*) M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2019		2.309.048	-	(242.633)	16.995.733	19.062.148
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)		-	-	1.003.752	-	1.003.752
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	1.569.153	1.569.153
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	1.003.752	1.569.153	2.572.905
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(470.746)	(470.746)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		2.309.048	-	761.119	18.094.140	21.164.307

(*) Corresponde a la valorización de Bono Serviu a valor razonable contra patrimonio y 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 2020 y 2019

	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		6.019.452	1.569.153
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos		1.818.651	1.042.628
Impuesto a la renta	8(c)	(4.059.820)	437.108
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		(1.567.255)	(1.127.360)
Ingreso neto por intereses y reajustes		1.503.684	2.345.904
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios:			
En activos y pasivos de operación		3.714.712	4.267.433
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		4.699.223	3.921.792
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		1.332.191	758.733
Subtotal por flujo operacional		6.031.414	4.680.525
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		(1.323.864)	(844.968)
Subtotal por flujo de actividades de inversión		(1.323.864)	(844.968)
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		(9.209.048)	(8.792.105)
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		(9.209.048)	(8.792.105)
Efectivo neto de actividades de operaciones		(4.501.498)	(4.956.548)
Flujo neto de efectivo		(786.786)	(689.115)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		3.792.724	4.481.839
Efectivo y equivalentes al efectivo		3.005.938	3.792.724

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

ÍNDICE

(1)	Información general	8
(2)	Principales criterios contables utilizados.....	8
(3)	Cambios contables.....	24
(4)	Hechos relevantes	24
(5)	Efectivo y depósitos en bancos	26
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes.....	27
(7)	Instrumentos de inversión disponibles para la venta.....	28
(8)	Impuestos	29
(9)	Otros activos	31
(10)	Depósitos y otras obligaciones	32
(11)	Obligaciones con bancos	33
(12)	Otras obligaciones financieras	33
(13)	Provisiones.....	33
(14)	Otros pasivos	34
(15)	Contingencias, compromisos y responsabilidades.....	34
(16)	Patrimonio.....	35
(17)	Intereses y reajustes.....	37
(18)	Comisiones	38
(19)	Resultado de operaciones financieras	38
(20)	Otros ingresos y gastos operacionales	38
(21)	Provisiones por riesgo de crédito.....	39
(22)	Remuneraciones y gastos de personal.....	40
(23)	Gastos de administración.....	41
(24)	Operaciones con partes relacionadas	41
(25)	Valor razonable	43
(26)	Administración del riesgo.....	45
(27)	Securitización de activos	52
(28)	Hechos posteriores	53

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(1) Información general

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.

Los accionistas y su participación en la sociedad al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Participación %
Scotiabank Chile	97,49
Coonavicop, Cooperativa abierta de vivienda	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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF), anteriormente Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) y, para todas aquellas materias no tratadas por ella y en la medida en que no se contrapongan con sus instrucciones, con las normas técnicas emitidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G. coincidentes con los estándares internacionales de contabilidad e información financiera acordados por el International Accounting Standards Board (IASB). En caso de existir discrepancias entre esos principios contables de general aceptación y los criterios contables emitidos por la SBIF primarán estos últimos.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 22 de febrero de 2021.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(b) Bases de medición

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

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

(c) Moneda funcional

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

(d) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento

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

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

(ii) Clasificación

Las políticas contables asociadas a cada clasificación se tratan en los puntos (k) y (n).

(iii) Compensación

Los activos o pasivos financieros son compensados y el monto neto es 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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(iv) Baja

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

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

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

(v) Medición al costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

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 incluyen 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 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

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

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

(vii) Identificación y medición de deterioro

La Sociedad evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de 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 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

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

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

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

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

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(f) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

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

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

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

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

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

(g) Provisiones por riesgo de crédito

La Sociedad ha constituido las provisiones necesarias para cubrir los riesgos de pérdida de los activos, el modelo utilizado se basa en un porcentaje de provisión según el tramo de cuotas mora que presenta la operación:

- Entre 1 y 6 cuotas mora: 1%.
- Entre 7 y 35 cuotas mora: 20%.
- Mayor o igual a 36 cuotas mora: 00%.

Al 31 de diciembre 2020 se obtuvo una provisión por MM\$354 con un índice de riesgo de 1.27%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$165 con un índice de riesgo de 0.59%. El método asignado para cálculo de provisiones es el interno, ya que muestra un mayor volumen de provisión.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(h) Instrumentos para negociación

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

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

(i) Instrumentos de inversión

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

(i) Mantenido hasta el vencimiento

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

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

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

- Ventas o reclasificaciones cuya fecha están muy cerca a la fecha de vencimiento del instrumento, que cualquier cambio en tasas de mercado no tuviera un efecto significativo en el valor razonable del respectivo instrumento financiero.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión, continuación

(i) Mantenido hasta el vencimiento, continuación

- Ventas o reclasificaciones ocurridas luego que la Sociedad haya cobrado sustancialmente el capital original de la inversión.
- Ventas o reclasificaciones atribuibles a eventos no recurrentes que están fuera del control de la Sociedad y cuyos efectos no pudieron ser medidos de forma fiable.

(ii) Valor razonable con cambios en resultados

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

(iii) Disponible para la venta

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

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

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

(j) Activo fijo

(i) Reconocimiento y medición

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(j) Activo fijo, continuación

(ii) Costos posteriores

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

(iii) Depreciación

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la vida útil de los bienes de los activos fijos es la siguiente:

Descripción	Vida útil estimada
Equipos	Entre 3 – 10 años
Muebles	Entre 2 – 10 años

(k) Otros activos

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

(i) Viviendas adquiridas

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

(ii) Bonos securitizados subordinados

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(k) Otros activos, continuación

(ii) Bonos securitizados subordinados, continuación

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

(l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

El gasto por el impuesto a las ganancias, para un período intermedio, se basa en un promedio anual estimado de la tasa impositiva efectiva, coherente con la evaluación de la carga anual por impuestos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(m) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

Nota 6: Créditos y cuentas por cobrar a clientes.

Nota 8: Impuestos.

Nota 13: Provisiones.

Nota 21: Provisiones por riesgo de crédito.

(n) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

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

Los reajustes corresponden principalmente a la indexación por la variación de la Unidad de Fomento (UF), cuyo valor es de \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2020 (\$28.309,94 en 2019).

La Sociedad suspende sobre base devengada el reconocimiento de ingresos por intereses y reajustes de las colocaciones deterioradas con alto riesgo de irrecuperabilidad, lo anterior sucede luego de 36 cuotas impagas.

(o) Ingresos y gastos por comisiones

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(o) Ingresos y gastos por comisiones, continuación

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

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

(p) Provisiones

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

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

(q) Deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(r) Distribución de dividendos

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

(s) Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas durante el período 2020 y 2019, están de acuerdo a los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, todos los saldos vigentes con estas partes relacionadas, son valorizados en condiciones de independencia mutua y deben ser liquidados en efectivo dentro del período establecido. Ninguno de los saldos está garantizado y corresponden exclusivamente a operaciones del giro, sometidas a los procesos de negocio de la Sociedad.

(t) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2020 la Sociedad no ha efectuado reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos estados financieros.

(u) Nuevos pronunciamientos contables

(i) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que le corresponda en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(i) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Contratos onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a las NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada.
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2</i> (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

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

(ii) Pronunciamientos contables vigentes

(ii.1) Modificaciones a las NIIF

(ii.1.1) Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en marzo de 2018 la modificación del Marco Conceptual para la Información Financiera (revisado). El Marco Conceptual sirve principalmente como una herramienta para que el Consejo desarrolle estándares y ayude al Comité de Interpretaciones de las NIIF a interpretarlos. No anula los requisitos de las NIIF individuales.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(ii) Pronunciamientos contables vigentes, continuación

(ii.1) Modificaciones a las NIIF, continuación

(ii.1.1) Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera, continuación

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros.

Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de "capacidad práctica" de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

- Nuevo enfoque de "conjunto de derechos" a los activos: Un objeto físico puede ser "dividido y subdividido" desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí. El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.
- Nuevo enfoque de "capacidad práctica" para reconocer pasivos: Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad. Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento de este. El desafío será determinar en qué acciones y/o costos futuros una empresa no tiene "capacidad práctica" de evitar.
- Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas: Una entidad dará de baja un activo cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas. El desafío será determinar qué hacer si la entidad retiene algunos derechos después de la transferencia.

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(ii) Pronunciamientos contables vigentes, continuación

(ii.1) Modificaciones a las NIIF, continuación

(ii.1.2) Definición de Material o Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad revisó su definición de *material o importancia relativa*. Ahora está alineada a través de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que *“La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad específica que informa”*.

El Consejo ha promovido la inclusión del concepto de "ensombrecimiento" en la definición, junto con las referencias existentes a "omitir" y "expresar inadecuadamente". Además, el Consejo aumentó el umbral de "podría influir" a "podría razonablemente esperarse que influya". El Consejo también eliminó la definición de omisiones o errores de importancia de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

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

(iii) Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de junio de 2020

(iii.1) Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 Arrendamientos que permite a los arrendatarios no evaluar si las reducciones de alquiler, que son consecuencia directa de los efectos del COVID-19 y que cumplen con una serie de condiciones, son modificaciones del arrendamiento.

Las modificaciones incluyen una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19. El arrendatario que aplica la solución práctica no le es requerido evaluar si las reducciones de alquiler son modificaciones del contrato de arrendamiento, y contabilizarlos junto con las demás consideraciones establecidas en la guía. La contabilización resultante dependerá de los detalles de la reducción del alquiler. Por ejemplo, si la reducción es en forma de una reducción única en el alquiler, entonces será contabilizado como un pago de arrendamiento variable y se reconocerá en el estado de resultados.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(iii) Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de junio de 2020, continuación

(iii.1) Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16), continuación

La solución práctica puede ser adoptada solo para concesiones de alquiler como consecuencia directa del COVID-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- la contraprestación revisada es sustancialmente igual o menor que la contraprestación original;
- cualquier reducción en los pagos por arrendamiento se relaciona con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021; y
- no se han hecho otros cambios significativos en los términos del arrendamiento.

La administración luego de la revisión y evaluación de sus contratos de arrendamientos ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento por no aplicar IFRS 16, dado que la sociedad no dispone de los bienes arrendados. Por lo tanto, la Sociedad al 1 de enero de 2019, reconoció los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, lo cual, no tuvo un impacto significativo en los estados financieros.

(3) Cambios contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

(4) Hechos relevantes

En Sesión Ordinaria de Directorio, celebrada el 26 de noviembre de 2020, Don Juan Carlos Contreras Canales ha presentado su renuncia al Directorio de la Sociedad y, por lo tanto, a su presidencia, estableciéndose como presidente interino Don Sergio Donoso Pérez.

Con fecha 25 de marzo de 2020 en Junta Ordinaria de Accionistas, se procedió a la renovación total del Directorio, quedando conformado por las siguientes personas: Luis Alberto Aubele, Sergio Donoso Pérez, Luis Molina Aiquel, Juan Pablo Román Rodríguez, Rodrigo Petric Araos, Alfonso Lecaros Eyzaguirre y Elizabeth Valenzuela López. Adicionalmente, en Junta Ordinaria de Accionistas, se definió no distribuir utilidades provisionadas en el ejercicio terminado el 31 de diciembre del año 2019 (MM\$470.746).

Con fecha 3 de marzo de 2020 se produce el traspaso de acciones de Concredicoop a Conavicoop, Cooperativa abierta de vivienda, quedando como nuevo accionista de la Sociedad.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(4) Hechos relevantes, continuación

En Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad, de fecha 24 de febrero de 2020, se aprueban los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, acompañados del Informe de los Auditores externos KPMG Auditores Consultores SpA.

Con fecha 29 de octubre de 2019, en Sesión Ordinaria de Directorio, el señor Ricardo Lagos Gana, presentó su renuncia como miembro del Directorio de la Sociedad.

Con fecha 21 de marzo de 2019 en Junta Ordinaria de Accionistas, se procedió a la renovación total del Directorio, quedando conformado por las siguientes personas: Luis Alberto Aubele, Sergio Donoso Pérez, Luis Molina Aiquel, Juan Pablo Román Rodríguez, Rodrigo Petric Araos, Ricardo Lagos Gana y Alfonso Lecaros Eyzaguirre.

Impactos por pandemia COVID – 19

La emergencia sanitaria producida por el COVID-19 ha generado incertidumbre en la economía mundial. El virus aterrizó en Chile en marzo de 2020, provocando la suspensión de actividades en diversos tipos de empresas, tanto públicas como privadas; el cierre de muchos establecimientos comerciales; y en general la suspensión de trabajo presencial, salvo en compañías consideradas esenciales.

El foco ha estado en la salud de la población y en la ayuda económica a quienes se han visto más afectados. La senda de recuperación comenzó en junio, con registros de actividad interanual cada vez menos negativos, y crecimiento desestacionalizado mes contra mes que se ha mantenido durante el resto de año.

En este contexto, el Gobierno Corporativo de la matriz Scotiabank Chile, para Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., ha implementado planes de acción para enfrentar esta emergencia sanitaria, los cuales consideran aspectos relacionados con protección de la salud de los colaboradores y la continuidad de los servicios esenciales a nuestros clientes, entre ellos, proveer insumos de higiene y seguridad, señalar y reorganizar espacios físicos, restringir viajes de trabajo y reuniones presenciales masivas, favorecer y facilitar el trabajo virtual, mantener estrictos protocolos de reporte y gestión de casos de contagio, ejecutar planes de contingencia operacional, establecer procedimientos para protección y confidencialidad de datos, generar cambios en los procesos transaccionales y fortalecimiento de plataformas de comunicación y conectividad, desarrollar programas de reconversión laboral, entre otros. Lo anterior ha permitido un desarrollo de operaciones y atención de público de acuerdo con las expectativas y apegado a la normativa local.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(4) Hechos relevantes, continuación

Impactos por pandemia COVID – 19, continuación

Para hacer frente a esta situación, la sociedad ha mantenido una adecuada posición de liquidez, gracias al establecimiento de límites internos de cobertura de liquidez. Esto ha permitido enfrentar eficientemente las complejidades del mercado bajo este nuevo escenario. Adicionalmente, el gobierno corporativo puso énfasis en los planes de contingencia para asegurar el bienestar de los colaboradores y la continuidad operacional de la entidad, de cara a atender oportunamente las necesidades financieras de sus clientes.

El Gobierno ha implementado diversos paquetes de ayuda económica, además de una inyección de liquidez proveniente del retiro de fondos provisionales. Si bien se trata de medidas transitorias y de corto plazo, su impacto ha sido significativo sobre el Comercio y el empleo que este sector genera.

Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad no obtuvo ayudas gubernamentales para cumplir con sus compromisos a corto ni a mediano plazo, ni tampoco ayudas de su matriz dado que generó sus propios ingresos.

Es probable que, de ser necesario en virtud de la evolución de la emergencia sanitaria, el Gobierno implemente nuevas medidas de ayuda económica, financiera y regulatoria para empresas y personas, con el fin de mitigar el daño que está generando la pandemia. Sin embargo, el inicio del proceso de vacunación -se espera que a mitad de año un porcentaje importante de la población ya haya sido inoculado- reduce de manera importante la probabilidad de tener ayudas adicionales.

(5) Efectivo y depósitos en bancos

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y depósitos en bancos y su conciliación con el estado de flujos de efectivo al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

	2020	2019
	M\$	M\$
Depósitos en bancos nacionales	<u>3.005.938</u>	<u>3.792.724</u>
Totales – Efectivo y depósitos en bancos	<u><u>3.005.938</u></u>	<u><u>3.792.724</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2020	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	Provisiones globales M\$	Total M\$	
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	25.785.196	1.875.068	27.660.264	-	(354.437)	(354.437)	27.305.827
Totales	<u>25.785.196</u>	<u>1.875.068</u>	<u>27.660.264</u>	<u>-</u>	<u>(354.437)</u>	<u>(354.437)</u>	<u>27.305.827</u>

Al 31 de diciembre de 2019	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	Provisiones globales M\$	Total M\$	
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	28.936.575	2.973.160	31.909.735	-	(423.496)	(423.496)	31.486.239
Totales	<u>28.936.575</u>	<u>2.973.160</u>	<u>31.909.735</u>	<u>-</u>	<u>(423.496)</u>	<u>(423.496)</u>	<u>31.486.239</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	Provisiones individuales M\$	2020 Provisiones globales M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	2019 Provisiones globales M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero	-	(423.496)	(423.496)	-	(420.773)	(420.773)
Castigos de cartera deteriorada	-	-	-	-	-	-
Colocaciones para vivienda	-	236.898	236.898	-	116.387	116.387
Total de castigos	-	236.898	236.898	-	116.387	116.387
Provisiones constituidas	-	(367.353)	(367.353)	-	(119.110)	(119.110)
Provisiones liberadas	-	199.514	199.514	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>-</u>	<u>(354.437)</u>	<u>(354.437)</u>	<u>-</u>	<u>(423.496)</u>	<u>(423.496)</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

(c) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2020 y 2019 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

2020	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	6.781.266	(2.545.868)	4.235.398
Entre 1 año y 5 años	17.743.532	(6.436.073)	11.307.459
Más de 5 años	19.125.877	(7.008.470)	12.117.407
Total operaciones de leasing	<u>43.650.675</u>	<u>(15.990.411)</u>	<u>27.660.264</u>
2019	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	8.328.450	(2.874.085)	5.454.365
Entre 1 año y 5 años	19.512.148	(7.306.012)	12.206.136
Más de 5 años	23.127.402	(8.878.168)	14.249.234
Total operaciones de leasing	<u>50.968.000</u>	<u>(19.058.265)</u>	<u>31.909.735</u>

(7) Instrumentos de inversión disponibles para la venta

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

	2020 M\$	2019 M\$
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>13.217.041</u>	<u>13.083.617</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u>13.217.041</u>	<u>13.083.617</u>

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

(*) Al 31 de diciembre de 2020, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una utilidad no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$1.818.651 (utilidad de M\$1.042.628 al 31 de diciembre de 2019). Dicha utilidad se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(8) Impuestos

(a) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera según el siguiente detalle:

Activos	2020 M\$	2019 M\$
Impuesto por recuperar operación renta	172.601	-
Total activo por impuesto corriente	172.601	-
	2020 M\$	2019 M\$
Pasivos		
Provisión impuesto renta	(276.369)	(72.241)
Total pasivo por impuesto corriente	(276.369)	(72.241)
Total (pasivo)/activo neto por impuesto corriente	(103.768)	(72.241)

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

Activos por Impuestos diferidos	2020 M\$	2019 M\$
Bienes dados en leasing	3.508.578	-
Provisión bonos subordinados	2.290.128	2.173.245
Intereses castigados bonos subordinados	319.779	201.409
Otras provisiones	290.769	359.250
Contratos de leasing	95.698	114.344
Castigos financieros de colocaciones	54.737	12.299
Castigo bienes recuperados	47.817	13.037
Intereses y reajustes devengados	5.929	4.308
Corrección monetaria otros activos	-	1.571
Total activo por impuestos diferidos	6.613.435	2.879.463

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(8) Impuestos, continuación

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos, continuación

Activos por impuestos diferidos con efecto en patrimonio	2020 M\$	2019 M\$
Inversiones financieras disponibles para la venta	<u>(491.036)</u>	<u>(281.510)</u>
Totales activo por impuestos diferidos	<u>(491.036)</u>	<u>(281.510)</u>
Totales activos por impuestos diferidos	<u><u>6.122.399</u></u>	<u><u>2.597.953</u></u>
Pasivos por impuestos diferidos	2020 M\$	2019 M\$
Depreciación bienes en leasing	<u>(4.504.472)</u>	<u>(5.106.688)</u>
Totales pasivos por impuestos diferidos	<u><u>(4.504.472)</u></u>	<u><u>(5.106.688)</u></u>

(c) Resultado por impuestos

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se compone de los siguientes conceptos:

	2020 M\$	2019 M\$
Gastos por impuesto a la renta:		
Impuesto año corriente	(276.368)	(242.089)
Cargo por impuestos diferidos:		
Absorción de pérdidas tributarias	-	-
Originación y reverso de diferencias temporarias	<u>4.336.188</u>	<u>(195.019)</u>
Cargo neto a resultados por impuesto a la renta	<u><u>4.059.820</u></u>	<u><u>(437.108)</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(8) Impuestos, continuación

(d) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	2020			2019		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	1.959.633	27,00	(529.101)	2.006.261	27,00	(541.690)
Diferencias permanentes	-	(47,4)	928.966	-	(5,22)	104.582
PPUA	-	-	-	-	-	-
Ajuste saldo inicial (*)	-	(186,8)	<u>3.659.955</u>	-	-	<u>-</u>
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente	-	(207,2)	<u>4.059.820</u>	-	21,78	<u>(437.108)</u>
Total ingreso por impuesto renta	-	-	<u>4.059.820</u>	-	-	<u>(437.108)</u>

(*) Ajuste saldo inicial corresponde al reconocimiento del activo por impuesto diferido originado por la aplicación del beneficio tributario DFL2 asociado a la cartera de leasing.

(9) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2020 M\$	2019 M\$
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	272.597	210.927
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	189.153	282.022
Documentos por cobrar (d)	96.000	112.051
Comisiones y gastos por recuperar (f)	21.380	7.274
Gastos pagados por anticipado (e)	19.213	23.883
Otros	100	100
Total otros activos	<u>1.300.218</u>	<u>1.338.032</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(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(i), y sus fechas de vencimiento son 2025 y 2026, de acuerdo con el siguiente detalle:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2020 M\$	2019 M\$
06-06-2002	BSABN-CBH	31-03-2025	4.590.745	4.590.745
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	4.592.986	4.160.085
Subtotales			9.183.731	8.750.830
Provisión por deterioro			(8.481.956)	(8.049.055)
Total de bonos subordinados			701.775	701.775

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

- (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 diferido.
- (f) Corresponden a comisiones por cobrar a patrimonios separados.

(10) Depósitos y otras obligaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene información que revelar.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(11) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

2020	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	8.968.449	7.796.132	16.764.581
Totales de obligaciones con bancos	8.968.449	7.796.132	16.764.581
2019	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	7.790.284	16.172.763	23.963.047
Totales de obligaciones con bancos	7.790.284	16.172.763	23.963.047

Corresponden a pagarés reajustables, los cuales devengan intereses a una tasa promedio anual de un 4,30% para el año 2020 y 2019, con vencimientos renovables entre 4 y 10 años.

(12) Otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, a Sociedad presenta la siguiente información:

	2020 M\$	2019 M\$
Otras obligaciones financieras	69	857
Totales de otros pasivos	69	857

(13) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle "Provisiones" es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Provisión dividendo mínimo	1.805.836	470.746
Provisión contingencia contratos (*)	879.945	1.094.593
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	148.148	163.912
Otras provisiones	23.648	22.809
Totales provisiones	2.857.577	1.752.060

(*) Corresponden a la provisión por contratos de ahorros metódicos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(13) Provisiones, continuación

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Provisión dividendo mínimo M\$	Provisión contingencia contratos M\$	Provisión Incobrable subsidio SERVIU por cobrar M\$	Otras Provisiones M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2020	470.746	1.094.593	163.912	22.809	1.752.060
Provisiones constituidas	3.103.880	600.358	55.951	265.519	4.025.708
Aplicación de provisiones	-	(815.006)	-	-	(815.006)
Liberación de provisiones	(1.768.790)	-	(71.715)	(264.680)	(2.105.185)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1.805.836	879.945	148.148	23.648	2.857.577

	Provisión dividendo mínimo M\$	Provisión contingencia contratos M\$	Provisión Incobrable subsidio SERVIU por cobrar M\$	Otras Provisiones M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2019	-	1.118.977	117.695	33.577	1.270.249
Provisiones constituidas	2.738.186	566.970	95.747	221.170	3.622.073
Aplicación de provisiones	-	(591.354)	-	-	(591.354)
Liberación de provisiones	(2.267.440)	-	(49.530)	(231.938)	(2.548.908)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	470.746	1.094.593	163.912	22.809	1.752.060

(14) Otros pasivos

	2020 M\$	2019 M\$
Cuentas y documentos por pagar	287.125	220.029
Ingresos percibidos por adelantado	18.608	18.470
Otros pasivos	58	866
Totales de otros pasivos	305.791	239.365

(15) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen contingencias, compromisos y responsabilidades que revelar.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(16) Patrimonio

(a) Dividendos mínimos

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

En el año 2020 la Entidad ha provisionado como dividendos mínimos M\$1.805.836 en función a la normativa vigente.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital suscrito y pagado asciende a M\$2.309.048, representado por 457.934 acciones sin valor nominal. La distribución de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	Número de acciones M\$	% de participación M\$
2020		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	11.486	2,51
Concredicoop	-	-
Totales	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>
2019		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	-	-
Concredicoop	11.486	2,51
Totales	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>

(c) Dividendos pagados y reservas

Durante el año 2020 y 2019, la Sociedad no distribuyó dividendos, debido a que se decidió no repartir utilidades.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(16) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2020	2019
	M\$	M\$
Capital pagado	2.309.048	2.309.048
Totales capital pagado	<u>2.309.048</u>	<u>2.309.048</u>

(ii) Reservas

	2020	2019
	M\$	M\$
Reservas	-	-
Totales reservas	<u>-</u>	<u>-</u>

(iii) Cuentas de valoración

	2020	2019
	M\$	M\$
Saldo al 1 de enero	761.119	(242.633)
Inversiones disponibles para la venta	776.022	1.375.003
Impuesto diferido	(209.526)	(371.251)
Saldo al 31 de diciembre	<u>1.327.615</u>	<u>761.119</u>

(iv) Utilidades retenidas

	2020	2019
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	18.094.140	16.995.733
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior	470.746	-
Subtotal resultados integrales del ejercicio	18.564.886	16.995.733
Utilidad del ejercicio	6.019.452	1.569.153
Menos: provisión dividendos mínimos	(1.805.836)	(470.746)
Totales utilidades retenidas	<u>22.778.502</u>	<u>18.094.140</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(17) Intereses y reajustes

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

2020

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	2.789.392	774.598	3.563.990
Instrumentos de inversión	628.210	-	628.210
Otros activos (Bonos Subordinados)	432.900	-	432.900
	<u>3.850.502</u>	<u>774.598</u>	<u>4.625.100</u>
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>3.850.502</u>	<u>774.598</u>	<u>4.625.100</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	(660.097)	(470.955)	(1.131.052)
	<u>(660.097)</u>	<u>(470.955)</u>	<u>(1.131.052)</u>
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(660.097)</u>	<u>(470.955)</u>	<u>(1.131.052)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>3.190.405</u>	<u>303.643</u>	<u>3.494.048</u>

2019

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	3.104.084	886.429	3.990.513
Instrumentos de inversión	658.271	-	658.271
Otros activos (Bonos Subordinados)	392.106	-	392.106
	<u>4.154.461</u>	<u>886.429</u>	<u>5.040.890</u>
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>4.154.461</u>	<u>886.429</u>	<u>5.040.890</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	(1.077.658)	(707.480)	(1.785.138)
	<u>(1.077.658)</u>	<u>(707.480)</u>	<u>(1.785.138)</u>
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(1.077.658)</u>	<u>(707.480)</u>	<u>(1.785.138)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>3.076.803</u>	<u>178.949</u>	<u>3.255.752</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(18) Comisiones

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

(a) Ingresos por comisiones

	2020	2019
	M\$	M\$
Comisiones por administración de contratos	15.531	16.218
Totales	15.531	16.218

(b) Gastos por comisiones

	2020	2019
	M\$	M\$
Otras comisiones	-	-
Totales	-	-
Total ingresos y gastos por comisiones	15.531	16.218

(19) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no registra resultado por operaciones financieras.

(20) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2020	2019
	M\$	M\$
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	182.288	195.450
Recuperación bienes castigados	88.955	(524)
Recuperación de gastos operacionales	80.180	103.731
Otros ingresos operacionales	24.385	39.985
Comisión Administración de Seguros	23.275	21.340
Recuperación Castigo Contratos	-	62.413
Totales de otros ingresos operacionales	399.083	422.395

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(20) Otros ingresos y gastos operacionales, continuación

(b) Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de "Otros gastos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2020	2019
	M\$	M\$
Provisión contingencia contratos	(595.826)	(566.972)
Provisión por deterioro	(432.900)	(392.106)
Castigo de bienes recuperados	(194.553)	(32.726)
Gastos seguro cuenta Minvu	(33.483)	(59.196)
Gastos en bienes recuperados	(28.657)	(18.224)
Otros gastos	(3.126)	(785)
Provisión SERVIU	15.764	(46.217)
	<hr/>	<hr/>
Total otros gastos operacionales	<u>(1.272.781)</u>	<u>(1.116.226)</u>

(21) Provisiones por riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

2020	Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda	Adicionales	Total
	M\$	M\$	M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(568.163)	-	(568.163)
	<hr/>		<hr/>
Resultado por constitución de provisiones	(568.163)	-	(538.163)
	<hr/>		<hr/>
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	398.898	-	398.898
	<hr/>		<hr/>
Resultado por liberación de provisiones	-	-	-
	<hr/>		<hr/>
Recuperación de activos castigados	-	-	-
	<hr/>		<hr/>
Resultado neto	(169.265)	-	(169.265)
	<hr/>		<hr/>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(21) Provisiones por riesgo de crédito, continuación

2019	Créditos y cuentas por cobrar a clientes colocaciones vivienda M\$	Adicionales M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(268.905)	-	(268.905)
Resultado por constitución de provisiones	(268.905)	-	(268.905)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	149.795	-	149.795
Resultado por liberación de provisiones	-	-	-
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	(119.110)	-	(119.110)

(22) Remuneraciones y gastos de personal

La composición del gasto por remuneraciones y gastos del personal durante el ejercicio, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Indemnizaciones al personal	(14.935)	-
Otros gastos del personal	(35)	(227)
Remuneraciones del personal	-	(4.845)
Gratificaciones, asignaciones y bonos	-	(1.212)
Provisión de vacaciones	-	281
Tota remuneraciones y gastos del personal	(14.970)	(6.003)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(23) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle los "Gastos de Administración" corresponde a lo siguiente:

(a) No relacionados

	2020 M\$	2019 M\$
Contribuciones de bienes raíces	(121.009)	-
Gastos judiciales y notariales	(115.652)	(222.635)
Patentes	(111.334)	(68.635)
Gastos de informática y comunicaciones	(82.161)	(83.626)
Honorarios por servicios profesionales	(16.228)	(35.822)
Otros impuestos	(4.669)	(4.669)
Otros gastos generales de administración	(2.067)	(2.513)
Primas de seguro	-	(770)
Subtotal	<u>(453.120)</u>	<u>(418.670)</u>

(b) Relacionados

	2020 M\$	2019 M\$
Asesorías administrativas Scotiabank Chile	(24.116)	(16.180)
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile S.A.	(13.958)	(11.119)
Administración y Custodia Scotia Azul Corredores de Bolsa Ltda.	<u>(820)</u>	<u>(796)</u>
Subtotal	<u>(38.894)</u>	<u>(28.095)</u>
Totales	<u>(492.014)</u>	<u>(446.765)</u>

(24) Operaciones con partes relacionadas

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(24) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(a) Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Sociedad	Rut	Moneda	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Efecto en resultados (cargo)/abono	
						2020 Monto M\$	2019 Monto M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	\$	Chile	Matriz	Créditos	(1.131.052)	(1.785.138)
					Servicios	(24.111)	(16.180)
					Arriendo	(13.958)	(11.119)
Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	96.535.720-3	\$	Chile	Coligada	Administración y custodia	(820)	(796)

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han celebrado contratos con partes relacionadas por transacciones distintas a las operaciones habituales del giro.

(b) Pagos al personal clave de la Gerencia

	2020 M\$	2019 M\$
Remuneraciones	-	1.145
Totales	-	1.145

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(25) Valor razonable

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

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

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

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

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

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

2020	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado		
			Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	3.005.938	-	3.005.938	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	27.305.827	39.014.334	-	-	39.014.334
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	13.217.041	-	13.217.041	-	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	-	-	-	-	-
Totales	43.528.806	39.014.334	16.222.979	-	30.014.334
Pasivos					
Obligaciones con bancos	16.764.581	18.566.779	-	-	18.566.779
Totales	16.764.581	18.566.779	-	-	18.566.779

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(25) Valor razonable, continuación

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

2019	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado		
			Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	3.792.724	-	3.792.724	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	31.486.239	46.406.223	-	46.406.223	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	13.083.617	-	13.083.617	-	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	-	-	-	-	-
Totales	<u>48.362.580</u>	<u>46.406.223</u>	<u>16.876.341</u>	<u>46.406.223</u>	<u>-</u>
Pasivos					
Obligaciones con bancos	<u>23.963.047</u>	<u>25.744.483</u>	<u>-</u>	<u>25.744.483</u>	<u>-</u>
Totales	<u>23.963.047</u>	<u>25.744.483</u>	<u>-</u>	<u>25.744.483</u>	<u>-</u>

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

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

(b) Medida del valor razonable y jerarquía

Nivel 1: Los saldos considerados en este nivel corresponden a aquellos cuyos flujos de vencimiento no superan los 3 meses, en virtud de lo cual se considera que su valor de liquidación se corresponde con su valor en libros y a aquellos instrumentos financieros cuya valorización fue realizada sobre la base de precios de mercados, cotizados en mercados activos para la misma clase de instrumentos. Estos instrumentos financieros en la actualidad son contabilizados a su valor de razonable.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(25) Valor razonable, continuación

(b) Medida del valor razonable y jerarquía, continuación

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 inputs no está basado en datos de mercado observables.

(26) Administración del riesgo

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

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

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

(a) Modelo de riesgo de crédito

(i) Exposición al riesgo de crédito

En la atención a la naturaleza de los negocios de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., estas políticas de riesgo son aplicables solo en aquella parte que tenga relación con sus activos y pasivos financieros específicos. De acuerdo con lo anterior, la exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está asociada principalmente con los créditos y colocaciones incluidas en el rubro de Deudores comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (colocaciones de leasing inmobiliario), donde se realizan evaluaciones grupales.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

(i) Exposición al riesgo de crédito, continuación

La Sociedad administra el riesgo de crédito a través de la implementación de políticas y controles que se enmarcan en una estrategia global establecidas por su matriz Scotiabank Chile, donde se indican límites y modelos diferenciados en función de las características de los clientes y en función del entorno en el que opera.

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

(ii) Modelos de provisiones

El modelo de provisión de la Sociedad se basa en la obtención empírica de los parámetros de riesgo (PD, LGD y EAD) mediante la construcción de matrices de transición por Cadenas de Markov. Los actuales Modelos en producción contaron con la aprobación del Directorio de la Sociedad.

Los parámetros del Modelo Interno de Provisiones al cierre del 2020, son los siguientes:

<u>Clientes</u>	<u>PD</u>	<u>LGD</u>
Al Día	2,28%	
Tramo 1 - 29	6,68%	
Tramo 30 - 59	12,01%	10,35%
Tramo 60 - 89	16,05%	

Los deudores se clasifican según morosidad y su distribución es la siguiente:

<u>Bucket de Mora</u>	<u>Distribución</u>	<u>Monto (M\$)</u>
Al día	70,92%	56.650
Tramo 1 - 29	13,07%	28.825
Tramo 30 - 59	6,40%	26.628
Tramo 60 - 89	4,01%	21.715
Tramo 90 - 119	1,96%	71.406
Tramo 120 - 149	0,77%	37.445
Tramo 150 - 179	0,04%	420
Tramo 180 - 209	0,03%	8.797
Tramo 210 - 239	0,26%	7.608
Tramo 240 - 269	0,21%	5.272
Tramo 270 - 299	0,09%	4.176
Tramo 300 - 329	0,13%	4.637
Tramo 330 - 359	0,09%	3.999
Tramo 360 - 719	1,15%	45.980
Tramo 720 - 1079	0,60%	30.880

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

(ii) Modelos de provisiones, continuación

Al cierre de mes se lleva a cabo el cálculo de provisiones según el compendio de normas contables B1, donde se realiza la comparación entre el modelo interno vs la matriz estándar propuesta por la CMF para los contratos de leasing inmobiliario. Al cierre de diciembre 2020, el portafolio de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. cerró con una provisión por concepto de Modelo Interno de M\$354.438 y M\$165.487 por concepto de matriz estándar, alcanzando un Índice de Riesgo de 1.27%, para su registro contable.

(b) Riesgo de mercado

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

(c) Riesgo de precios

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

(i) Exposiciones globales de mercado

Instrumentos a valor de mercado	2020 M\$	2019 M\$
Renta fija	13.217.041	13.083.617
Totales	13.217.041	13.083.617

(ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2020 no existían posiciones propias de acciones.

(iii) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija

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

Instrumentos a valor de mercado	2020 M\$	2019 M\$
DPN	-	-
MINVU	13.217.041	13.083.617
Totales	13.217.041	13.083.617

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(c) Riesgo de precios, continuación

(iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

Emisores	2020 M\$	2019 M\$
Bonos MINVU	13.217.041	13.083.617
Instituciones Financieras	-	-
Totales	<u>13.217.041</u>	<u>13.083.617</u>

(v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2020 y 2019 no presenta operaciones forward.

(d) Riesgo de tipo de cambio

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

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

(e) Riesgo de tasa de interés

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(e) Riesgo de tasa de interés, continuación

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

Instrumentos	2020	
	Sensibilidad	Duración (días)
Bonos MINVU	16.155.675	4.400
Instituciones Financieras	-	-
Total instrumentos de renta fija	<u>16.155.675</u>	

(f) 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 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(f) Riesgo de crédito, continuación

(i) Máxima exposición al riesgo de crédito

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

	2020	2019
	M\$	M\$
Contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes (antes de provisiones)	27.660.264	31.909.735
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	13.217.041	13.083.617
Instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento	-	-
Otros activos	1.300.218	1.338.032
Totales	42.177.523	46.331.384

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:

	2020		2019	
	Máxima exposición bruta M\$	Máxima exposición neta M\$	Máxima exposición bruta M\$	Máxima exposición neta M\$
Contratos de leasing para la vivienda	27.660.264	27.305.826	31.909.735	31.486.239
Totales	27.660.264	27.305.826	31.909.735	31.486.239

(g) Riesgo de liquidez

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

Entenderemos por riesgo de liquidez a la imposibilidad de:

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(g) Riesgo de liquidez, continuación

Al 31 de diciembre 2020	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vcto M\$
Disponible	-	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	9.183.731
Bonos Vivienda	-	308	7.090	13.217.041
Totales	-	308	7.090	22.400.772

Al 31 de diciembre 2019	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vcto M\$
Disponible	-	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	8.750.831
Bonos Vivienda	-	333	8.774	13.083.617
Totales	-	333	8.774	21.834.448

Distinguimos dos fuentes de riesgo:

(i) Endógenas

Situaciones de riesgo derivadas de decisiones corporativas controlables.

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

(ii) Exógenas

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(26) Administración del riesgo, continuación

(h) 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 permitan identificar, evaluar y seguir los riesgos operacionales para establecer las medidas de control/mitigación para cada caso.

(27) 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.

	30-09-2020 (*)	30-09-2020 (*)
	P.S. N°2	P.S. N°2
	Sudamericana	Fintesa
	M\$	M\$
Activos:		
Activos circulantes	2.717.432	713.653
Otros activos	4.468.752	3.316.074
Totales activos	7.186.184	4.029.727
Pasivos:		
Pasivos circulantes	788.799	558.246
Pasivos a largo plazo	14.327.580	9.538.993
Excedentes del período (déficit)	(7.930.195)	(6.067.512)
Totales pasivos	7.186.184	4.029.727
Totales ingresos	372.150	249.406
Totales gastos	(1.216.920)	(627.957)
Déficit del ejercicio (**)	(844.770)	(378.551)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(27) Securitización de activos, continuación

	30-09-2019 (*) P.S. N°2 Sudamericana M\$	30-09-2019 (*) P.S. N°2 Fintesa M\$
Activos:		
Activos circulantes	2.808.239	887.169
Otros activos	5.530.509	3.514.753
Totales activos	<u>8.338.748</u>	<u>4.401.922</u>
Pasivos:		
Pasivos circulantes	784.580	48.386
Pasivos a largo plazo	14.428.647	10.026.654
Excedentes del período (déficit)	<u>(6.874.479)</u>	<u>(5.673.118)</u>
Totales pasivos	<u>8.338.748</u>	<u>4.401.922</u>
Totales ingresos	<u>431.790</u>	<u>293.828</u>
Totales gastos	<u>(1.073.125)</u>	<u>(636.275)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(641.335)</u>	<u>(342.447)</u>

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero, al 31 de septiembre de 2020 y 2019.

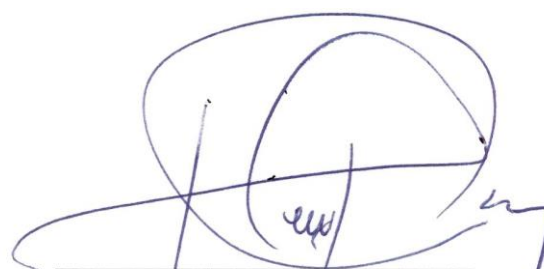
(**) Al 31 de agosto de 2019 la Administración de la Sociedad ha efectuado una evaluación de deterioro para los Bonos Subordinados, y como se señala en nota 9 a los Estados financieros, la Sociedad ajustó por deterioro el valor contable de dichos Bonos.

(28) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellas presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.



 José Miguel Abukhalil
 Gerente General



 Paola Vera Nayán
 Contador General