

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

Estados Financieros al 31 de marzo de 2020, 31 de diciembre 2019, y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

Activos	Nota	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	2.008.781	3.792.724
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	30.581.060	31.486.239
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	12.747.986	13.083.617
Impuestos corrientes		-	-
Impuestos diferidos		2.736.350	2.597.953
Otros activos	8	<u>1.751.173</u>	<u>1.338.032</u>
Totales activos		<u>49.825.350</u>	<u>52.226.324</u>
Pasivos			
Obligaciones con bancos	10	21.135.677	23.963.047
Otras obligaciones financieras	11	136	857
Impuestos corrientes		99.531	72.241
Impuestos diferidos		5.216.365	5.106.688
Provisiones	12	1.886.216	1.752.060
Otros pasivos	13	<u>139.086</u>	<u>239.365</u>
Totales pasivos		<u>28.477.011</u>	<u>31.134.258</u>
Patrimonio			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	15(d.i)	2.309.048	2.309.048
Cuentas de valoración	15(d.i.i.i)	599.634	761.119
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	15(d.iv)	18.564.886	16.995.733
Utilidad (pérdida) del ejercicio	15(d.iv)	493.596	1.569.153
Menos: provisión para dividendos mínimos	15(d.iv)	<u>(618.825)</u>	<u>(470.746)</u>
Totales patrimonio		<u>21.348.339</u>	<u>21.164.307</u>
Totales pasivos y patrimonio		<u>49.825.350</u>	<u>52.298.565</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 ejercicios de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

Estado de resultados	Nota	31-03-2020 M\$	31-03-2019 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	16	1.354.061	955.233
Gastos por intereses y reajustes	16	(419.732)	(332.831)
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>934.329</u>	<u>622.402</u>
Ingresos por comisiones	17(a)	3.953	4.131
Gastos por comisiones		-	-
Ingresos netos por comisiones		<u>3.953</u>	<u>4.131</u>
Utilidad neta de operaciones financieras		-	-
Otros ingresos operacionales	19(a)	177.015	140.245
Totales ingresos operacionales		<u>1.115.297</u>	<u>766.778</u>
Provisiones por activos riesgosos	20	(88.544)	(70.813)
Ingreso operacional neto		<u>1.026.753</u>	<u>695.965</u>
Remuneraciones y gastos del personal	21	(14.970)	(1.787)
Gastos de administración	22	(89.793)	(93.858)
Otros gastos operacionales	19(b)	(307.242)	(227.426)
Totales gastos operacionales		<u>(412.005)</u>	<u>(323.071)</u>
Resultado operacional		614.748	372.894
Resultado antes de impuesto a la renta		614.748	372.894
Impuesto a la renta		(121.152)	(100.685)
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>493.596</u>	<u>272.209</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		493.596	272.209
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		(161.485)	166.055
Totales otros resultados integrales		<u>(161.485)</u>	<u>166.055</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>332.111</u>	<u>438.264</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 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		-	-	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	15(d)			(161.485)	493.596	332.111
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	(161.485)	493.596	332.111
Provisión para dividendos mínimos					(148.079)	(148.079)
Saldos al 31 de marzo de 2020		2.309.048	-	599.634	18.439.657	21.348.339
	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)	19.326.138	21.392.553
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	(2.330.405)	(2.330.405)
Utilidad del ejercicio	15(d)			166.055	272.209	438.264
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	166.055	(2.058.196)	(1.892.141)
Provisión para dividendos mínimos					(81.663)	(81.663)
Saldos al 31 de marzo de 2019		2.309.048	-	(76.578)	17.186.279	19.418.749

(*) Corresponde a la valorización de Bono Serviú a valor razonable contra patrimonio y al impuesto diferido por la valorización del Bono Serviú a valor razonable.

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

	Nota	31-03-2020	31-03-2019
		M\$	M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		493.596	272.209
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos		821.416	70.813
Impuesto a la renta		121.152	100.685
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		(263.950)	(438.505)
Ingreso neto por intereses y reajustes		1.937.218	(41.635)
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios:			
En activos y pasivos de operación		3.109.432	(36.433)
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		1.486.219	1.208.707
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		<u>(123.195)</u>	<u>294.936</u>
Subtotal por flujo operacional		<u>1.363.024</u>	<u>1.503.643</u>
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>(1.326.960)</u>	<u>306.889</u>
Subtotal por flujo de actividades de inversión		<u>(1.326.960)</u>	<u>306.889</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		<u>(4.929.439)</u>	<u>(59.644)</u>
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		<u>(4.929.439)</u>	<u>(59.644)</u>
Efectivo neto de actividades de operaciones		(4.893.375)	1.750.888
Flujo neto de efectivo		(1.783.943)	1.714.455
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>3.792.724</u>	<u>4.481.839</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>2.008.781</u>	<u>6.196.294</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

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

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

	Participación
	%
Scotiabank Chile	97,49
Concredicoop	2,51

(2) Principales criterios contables utilizados

(a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden la situación financiera, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, han sido preparados de acuerdo con las normas e instrucciones dispuestas por la 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 28 de abril de 2020.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(b) Estacionalidad

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

(c) 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 12 : Provisiones.

Nota 20 : Provisiones por riesgo de crédito.

(3) Cambios contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2020, se reeligió como Presidente al señor Luis Alberto Aubele. Conforme a lo anterior, el Directorio de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. está integrado por los siguientes miembros:

1. Luis Alberto Aubele Ramírez	Presidente
2. Luis Molina Aiquele	Director
3. Sergio Donoso Pérez	Director
4. Juan Pablo Román Rodríguez	Director
5. Alfonso Lecaros Eyzaguirre	Director
6. Rodrigo Petric Araos	Director
7. Elizabeth Valenzuela López	Director

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(4) Hechos relevantes, continuación

La emergencia sanitaria generada por el COVID-19, ha provocado incertidumbre en el escenario económico a nivel mundial. Chile no está ajeno a esta realidad, ya que, según lo anunciado por las autoridades del país, se esperan impactos que afectarán el desarrollo normal de las actividades económicas del presente año, lo cual se estima sea revertido a contar de 2021.

En concordancia con lo anterior, el Gobierno ha dispuesto medidas de ayuda económica, financiera y regulatoria para empresas y personas, medidas que probablemente se deberán seguir tomando de acuerdo al desarrollo de la emergencia sanitaria.

Para afrontar esta situación, la sociedad, por su parte, y de acuerdo a su política de inversiones y excedentes de caja, mantiene una adecuada posición de liquidez, lo que ha permitido enfrentar las complejidades del mercado bajo este nuevo escenario.

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.

Al 31 de marzo de 2020, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.

(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:

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Depósitos en bancos nacionales	<u>2.008.781</u>	<u>3.792.724</u>
Totales – Efectivo y depósitos en bancos	<u>2.008.781</u>	<u>3.792.724</u>

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

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

Al 31 de marzo 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	28.044.640	3.007.267	31.051.907	(470.847)	(470.847)	30.581.060	28.044.640
Totales	<u>28.044.640</u>	<u>3.007.267</u>	<u>31.051.907</u>	<u>(470.847)</u>	<u>(470.847)</u>	<u>30.581.060</u>	<u>28.044.640</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

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

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes, continuación

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	28.936.575
Totales	28.936.575	2.973.160	31.909.735	(423.496)	(423.496)	31.486.239	28.936.575

(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 marzo de 2020 y al 31 de diciembre 2019, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	Provisiones individuales M\$	31-03-2020 Provisiones globales M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	31-12-2019 Provisiones globales M\$	Total M\$
Saldo inicial	-	(423.496)	(420.773)	-	(420.773)	(335.493)
Castigos de cartera deteriorada	-	-	-	-	-	-
Colocaciones para vivienda	-	41.193	41.193	-	116.387	108.514
Total de castigos	-	41.193	41.193	-	116.387	108.514
Provisiones constituidas	-	(88.544)	(88.544)	-	(119.110)	(193.794)
Provisiones liberadas	-	-	-	-	-	-
Total	-	(470.847)	(468.124)	-	(423.496)	(420.773)

(c) Operaciones de leasing

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

31-03-2020	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	8.357.087	(2.790.430)	5.566.657
Entre 1 año y 5 años	18.852.544	(7.119.862)	11.732.682
Más de 5 años	22.173.641	(8.421.073)	13.752.568
Total operaciones de leasing	49.383.272	(18.331.365)	31.051.907

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

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

(c) Operaciones de leasing, continuación

31-12-2019	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

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

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>12.747.986</u>	<u>13.083.617</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u>12.747.986</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 marzo de 2020, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una utilidad neta no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$821.416 (utilidad de M\$1.042.628 al 31 de diciembre de 2019). Dicha pérdida se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

(8) Otros activos

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

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Documentos por cobrar (d)	528.481	112.051
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	238.797	282.022
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	230.160	210.927
Gastos pagados por anticipado (e)	40.455	23.883
Comisiones y gastos por recuperar (f)	11.405	7.274
Otros	100	100
Total de otros activos	<u>1.751.173</u>	<u>1.338.032</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

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

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
06-06-2002	BSABN-CBH	31-03-2025	4.590.745	4.590.745
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	4.279.033	4.160.085
	Sub totales		8.869.778	8.750.830
	Provisión por deterioro		(8.168.003)	(8.049.055)
	Total de bonos subordinados		701.775	701.775

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la sociedad ha realizado una recalibración de su modelo de valorización de Bonos Subordinados, lo que significó un ajuste a la estimación de flujos futuros a percibir de los contratos de leasing habitacional con ahorro metódico, y en consecuencia el valor esperado del Bono Subordinado.

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

(9) Depósitos y otras obligaciones

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(10) Obligaciones con bancos

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

31-03-2020	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	4.798.661	16.337.016	21.135.677
Totales de obligaciones con bancos	<u>4.798.661</u>	<u>16.337.016</u>	<u>21.135.677</u>
31-12-2019	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	<u>7.790.284</u>	<u>16.172.763</u>	<u>23.963.047</u>

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.

(11) Otras obligaciones financieras

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

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Otras obligaciones financieras	136	857
Totales de otros pasivos	<u>136</u>	<u>857</u>

(12) Provisiones

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

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Provisión Contingencia Contratos (*)	1.059.757	1.094.593
Provisión dividendo mínimo	618.825	470.746
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	166.597	163.912
Otras provisiones	41.037	22.809
Totales provisiones	<u>1.886.216</u>	<u>1.752.060</u>

(*) 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 marzo de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 31 de marzo de 2019

(12) Provisiones, continuación

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Provisión Contingencia Contratos M\$	Provisión dividendo mínimo M\$	Provisión Incobrable subsidio SERVIU por cobrar M\$	Otras Provisiones M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2020	1.094.593	470.746	163.912	22.809	1.752.060
Provisiones constituidas	155.157	148.079	19.344	33.866	356.446
Aplicación de provisiones	(189.993)	-	-	-	(189.993)
Liberación de provisiones	-	-	(16.659)	(15.638)	(32.297)
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u>1.059.757</u>	<u>618.825</u>	<u>166.597</u>	<u>41.037</u>	<u>1.886.216</u>
	Provisión Contingencia Contratos M\$	Provisión dividendo mínimo 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	566.970	2.738.186	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	<u>1.094.593</u>	<u>470.746</u>	<u>163.912</u>	<u>22.809</u>	<u>1.752.060</u>

(13) Otros pasivos

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Cuentas y documentos por pagar	121.895	220.029
Ingresos percibidos por adelantado	17.191	18.470
Otros pasivos	-	866
Totales de otros pasivos	<u>139.086</u>	<u>239.365</u>

(14) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen contingencias, compromisos y responsabilidades, debido a que la Sociedad no administra contratos de compra y venta a Securitizadoras.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(15) 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 Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$148.079 en función a la normativa vigente (M\$470.746 al 31 de diciembre de 2019)

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 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\$
31-03-2020		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Concredicoop	11.486	2,51
Totales	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>
31-12-2019		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
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 marzo de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 31 de marzo de 2019

(15) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 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

	31-03-2020	31-12-2019
	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

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Reservas	-	-
Totales reservas	<u>-</u>	<u>-</u>

(iii) Cuentas de valoración

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	761.119	(242.633)
Inversiones disponibles para la venta	(221.212)	1.375.003
Impuesto diferido	59.727	(371.251)
Totales	<u>599.634</u>	<u>761.119</u>

(iv) Utilidades retenidas

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	18.094.140	16.995.733
Distribución dividendos	-	-
Menos: provisión dividendos mínimos	(148.079)	(470.746)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	493.596	1.569.153
Totales utilidades retenidas	<u>18.439.657</u>	<u>18.094.140</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(16) Intereses y reajustes

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

31-03-2020

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	727.032	306.628	1.033.660
Instrumentos de inversión	201.454	-	201.454
Otros activos (Bonos Subordinados)	118.947	-	118.947
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>1.047.433</u>	<u>306.628</u>	<u>1.354.061</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	(195.738)	(223.994)	(419.732)
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(195.738)</u>	<u>(223.994)</u>	<u>(419.732)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>851.695</u>	<u>82.634</u>	<u>934.329</u>

31-03-2019

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(17) Comisiones

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

(a) Ingresos por comisiones

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Comisiones por administración de contratos	3.953	4.131
Totales	<u>3.953</u>	<u>4.131</u>

(b) Gastos por comisiones

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Otras comisiones	-	-
Totales	-	-
Totales Ingresos y gastos por comisiones	<u>-</u>	<u>-</u>

(18) Resultado de operaciones financieras

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

(19) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

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

	31-03-2020 M\$	31-03-2019 M\$
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	113.222	74.854
Recuperación bienes castigados	35.585	-
Recuperación de gastos operacionales	18.004	22.144
Otros ingresos operacionales	5.534	5.718
Comisión Administración de Seguros	4.670	7.161
Recuperación Castigo Contratos	-	30.368
Total de otros ingresos operacionales	<u>177.015</u>	<u>140.245</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(19) Otros ingresos y gastos operacionales, continuación

(b) Otros gastos operacionales

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

	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Provisión contingencia contratos	(155.157)	(125.781)
Provisión por deterioro	(118.948)	(68.102)
Castigo de bienes recuperados	(14.727)	-
Gastos seguro cuenta Minvu	(10.565)	(15.611)
Gastos en bienes recuperados	(4.959)	(7.646)
Provisión SERVIU	(2.684)	(10.271)
Otros gastos	<u>(202)</u>	<u>(15)</u>
Totales de otros gastos operacionales	<u><u>(307.242)</u></u>	<u><u>(227.426)</u></u>

(20) Provisiones por riesgo de crédito

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

31-03-2020	Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda	Adicionales	Total
	M\$	M\$	M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	<u>(47.351)</u>	-	<u>(47.351)</u>
Resultado por constitución de provisiones	<u>(47.351)</u>	-	<u>(47.351)</u>
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	<u>(41.193)</u>	-	<u>(41.193)</u>
Resultado por liberación de provisiones	-	-	-
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	<u><u>(88.544)</u></u>	-	<u><u>(88.544)</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(20) Provisiones por riesgo de crédito, continuación

31-03-2019	Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda M\$	Adicionales M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(70.813)	-	(70.813)
Resultado por constitución de provisiones	(70.813)	-	(70.813)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	-	-	-
Resultado por liberación de provisiones	-	-	-
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	(70.813)	-	(70.813)

(21) Remuneraciones y gastos de personal

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

	31-03-2020 M\$	31-03-2019 M\$
Indemnizaciones al personal	(14.935)	-
Otros gastos del personal	(35)	(54)
Remuneraciones del personal	-	(1.310)
Gratificaciones, Asignaciones y Bonos	-	(328)
Provisión de Vacaciones	-	(95)
Total remuneraciones y gastos del personal	(14.970)	(1.787)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(22) Gastos de administración

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

(a) No relacionados

	31-03-2020 M\$	31-03-2019 M\$
Gastos judiciales y notariales	(36.747)	(44.486)
Gastos de informática y comunicaciones	(20.498)	(20.704)
Patentes	(17.740)	(16.805)
Honorarios por servicios profesionales	(1.689)	(2.003)
Otros impuestos	(1.167)	(1.167)
Otros gastos generales de administración	(337)	(14)
Primas de seguro	-	(770)
Subtotal	<u>(78.178)</u>	<u>(85.949)</u>

(b) Relacionados

	31-03-2020 M\$	31-03-2019 M\$
Asesorías administrativas Scotiabank Chile	(9.040)	(4.811)
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile S.A.	(2.372)	(2.901)
Administración y Custodia Scotia Azul Corredores de Bolsa Ltda.	(203)	(197)
Subtotal	<u>(11.615)</u>	<u>(7.909)</u>
Totales	<u>(89.793)</u>	<u>(93.858)</u>

(23) 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 marzo de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 31 de marzo de 2019

(23) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(a) Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

31-03-2020				Movimientos del año			Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Activo	Pasivo M\$	
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	2.008.781	-	-
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	21.135.677	(419.732)
			Asesorías administrativas	CLP	-	-	(9.040)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	CLP	-	-	(2.372)
Scotiabank Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Coligada	Administración y custodia	CLP	-	66	(203)

31-03-2019				Movimientos del año			Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Nombre	RUT	Relación	Descripción	Moneda	Activo	Pasivo M\$	
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	6.196.294	-	-
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	30.422.645	(332.831)
			Asesorías administrativas	CLP	-	-	(4.811)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	CLP	-	-	(2.901)
Scotiabank Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Coligada	Administración y custodia	CLP	-	66	(197)

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(24) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(b) Pagos al personal clave de la Gerencia

	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Remuneraciones	-	1.691
Totales	-	1.691

(25) Securitización de activos

Durante el curso normal del negocio, la Sociedad vendió en forma definitiva y traspasó todos los riesgos relacionados a sociedades securitizadoras contratos de arrendamiento con promesa de compraventa garantizados por las respectivas propiedades. La Sociedad presta servicios de administración sobre esas carteras y ha adquirido los bonos securitizados subordinados que han emitido los patrimonios separados que se conformaron con las carteras cedidas. La Sociedad ha registrado estas ventas de carteras para efectos de securitización, de conformidad a las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes a esa fecha.

Las ganancias o pérdidas en las transacciones se determinaron a la fecha de la transferencia con base en los valores de los activos vendidos y a la evaluación respecto de la retención o traspaso de los riesgos y beneficios asociados a dichos activos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(25) Securitización de activos, continuación

	31-12-2019 (*) P.S. N° 2 SUDAMERICAN A M\$	31-12-2019 (*) P.S. N° 2 FINTESA M\$
Activos		
Activos circulantes	2.774.186	583.693
Otros activos	5.224.826	3.451.999
Totales activos	<u>7.999.012</u>	<u>4.035.692</u>
Pasivos		
Pasivos circulantes	781.464	46.511
Pasivos a largo plazo	14.198.261	9.678.142
Excedentes del período (déficit)	(6.980.713)	(5.688.961)
Totales pasivos	<u>7.999.012</u>	<u>4.035.692</u>
Totales ingresos	<u>565.112</u>	<u>393.551</u>
Totales gastos	<u>(1.405.009)</u>	<u>(731.018)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(839.897)</u>	<u>(337.467)</u>
	31-12-2018 (*) P.S. N° 2 SUDAMERICAN A M\$	31-12-2018 (*) P.S. N° 2 FINTESA M\$
Activos		
Activos circulantes	2.590.209	717.960
Otros activos	6.384.373	3.661.109
Totales activos	<u>8.974.582</u>	<u>4.379.069</u>
Pasivos		
Pasivos circulantes	767.871	57.491
Pasivos a largo plazo	14.347.527	9.673.072
Excedentes del período (déficit)	(6.140.816)	(5.351.494)
Totales pasivos	<u>8.974.582</u>	<u>4.379.069</u>
Totales ingresos	<u>682.272</u>	<u>470.040</u>
Totales gastos	<u>(1.660.281)</u>	<u>(782.148)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(978.009)</u>	<u>(312.108)</u>

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

(**) 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.

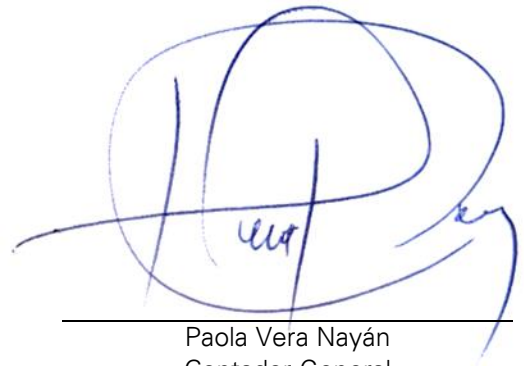
SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(26) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de abril de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellas presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

José Miguel Abukhalil
Gerente General



Paola Vera Nayán
Contador General