

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

Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre 2020, 31 de diciembre 2019, y por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

CONTENIDO

Estados Intermedios de Situación Financiera

Estados Intermedios de Resultados Integrales

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Intermedios

M\$ : Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

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

Estados Intermedios de Situación Financiera  
al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>30-09-2020 M\$</b>	<b>31-12-2019 M\$</b>
Efectivo y depósitos en bancos	5	1.427.920	3.792.724
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	28.217.373	31.486.239
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	12.718.474	13.083.617
Impuestos corrientes		-	-
Impuestos diferidos		6.233.684	2.597.953
Otros activos	8	<u>1.300.652</u>	<u>1.338.032</u>
Totales activos		<u>49.898.103</u>	<u>52.298.565</u>
<b>Pasivos</b>			
Obligaciones con bancos	10	16.533.994	23.963.047
Otras obligaciones financieras	11	-	857
Impuestos corrientes		34.710	72.241
Impuestos diferidos		4.878.695	5.106.688
Provisiones	12	2.641.884	1.752.060
Otros pasivos	13	<u>386.919</u>	<u>239.365</u>
Totales pasivos		<u>24.476.202</u>	<u>31.134.258</u>
<b>Patrimonio</b>			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	15(d.i)	2.309.048	2.309.048
Cuentas de valoración	15(d.i.i.i)	892.906	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)	5.221.516	1.569.153
Menos: provisión para dividendos mínimos	15(d.iv)	<u>(1.566.455)</u>	<u>(470.746)</u>
Totales patrimonio		<u>25.421.901</u>	<u>21.164.307</u>
Totales pasivos y patrimonio		<u>49.898.103</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 Intermedios de Resultados Integrales del Período  
por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019

<b>Estado de resultados</b>	<b>Nota</b>	<b>30-09-2020</b> <b>M\$</b>	<b>30-09-2019</b> <b>M\$</b>
Ingresos por intereses y reajustes	16	3.256.755	3.699.118
Gastos por intereses y reajustes	16	(774.069)	(1.361.178)
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>2.482.686</u>	<u>2.337.940</u>
Ingresos por comisiones	17(a)	11.747	12.259
Gastos por comisiones		-	-
Ingresos netos por comisiones		<u>11.747</u>	<u>12.259</u>
Utilidad neta de operaciones financieras		-	-
Otros ingresos operacionales	19(a)	356.265	330.390
Totales ingresos operacionales		<u>2.850.698</u>	<u>2.680.589</u>
Provisiones por activos riesgosos	20	(102.659)	(47.723)
Ingreso operacional neto		<u>2.748.039</u>	<u>2.632.866</u>
Remuneraciones y gastos del personal	21	(14.970)	(5.577)
Gastos de administración	22(b)	(271.001)	(323.319)
Otros gastos operacionales	19(b)	(992.962)	(829.728)
Totales gastos operacionales		<u>(1.278.933)</u>	<u>(1.158.624)</u>
Resultado operacional		1.469.106	1.474.242
Resultado antes de impuesto a la renta		1.469.106	1.474.242
Impuesto a la renta		3.752.409	(326.819)
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>5.221.515</u>	<u>1.147.423</u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		5.221.515	1.147.423
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		131.787	1.001.126
Totales otros resultados integrales		<u>131.787</u>	<u>1.001.126</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>5.353.302</u>	<u>2.148.549</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio  
por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019

	<b>Nota</b>	<b>Capital en acciones M\$</b>	<b>Reservas M\$</b>	<b>Cuentas de valoración (*) M\$</b>	<b>Utilidades retenidas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldos al 1 de enero de 2020		2.309.048	-	761.119	18.564.886	21.635.053
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	15(d)	-	-	131.787	5.221.516	5.353.303
<b>Totales de resultados integrales del ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>131.787</b>	<b>5.221.516</b>	<b>5.353.303</b>
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(1.566.455)	(1.566.455)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>		<b>2.309.048</b>	<b>-</b>	<b>892.906</b>	<b>22.219.947</b>	<b>25.421.901</b>
	<b>Nota</b>	<b>Capital en acciones M\$</b>	<b>Reservas M\$</b>	<b>Cuentas de valoración (*) M\$</b>	<b>Utilidades retenidas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
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		-	-	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	15(d)	-	-	1.001.126	1.147.423	2.148.549
<b>Totales de resultados integrales del ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.001.126</b>	<b>1.147.423</b>	<b>2.148.549</b>
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(344.227)	(344.227)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>		<b>2.309.048</b>	<b>-</b>	<b>758.493</b>	<b>17.798.929</b>	<b>20.866.470</b>

(\*) 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 Intermedios de Flujos de Efectivo  
por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019

	<b>Nota</b>	<b>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		5.221.515	1.147.423
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos		1.223.159	47.723
Impuesto a la renta		(3.752.409)	326.819
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		(1.726.485)	(1.001.676)
Ingreso neto por intereses y reajustes		1.457.539	412.788
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios en activos y pasivos de operación:		<u>2.423.319</u>	<u>933.077</u>
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		3.804.996	2.675.615
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		<u>1.068.810</u>	<u>316.286</u>
Subtotal por flujo operacional		<u>4.873.806</u>	<u>2.991.901</u>
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>(452.881)</u>	<u>926.762</u>
Subtotal por flujo de actividades de inversión		<u>(452.881)</u>	<u>926.762</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		<u>(9.209.048)</u>	<u>(7.364.576)</u>
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		<u>(9.209.048)</u>	<u>(7.364.576)</u>
Efectivo neto de actividades de operaciones		(4.788.123)	(3.445.913)
Flujo neto de efectivo		(2.364.804)	(2.512.836)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>3.792.724</u>	<u>4.481.839</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>1.427.920</u>	<u>1.969.003</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre 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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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 30 de septiembre de 2020 son los siguientes:

	<b>Participación</b>
	%
Scotiabank Chile	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	2,51

### (2) Principales criterios contables utilizados

#### (a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden la situación financiera, estados intermedios de resultados integrales, estados intermedios de cambios en el patrimonio y estados intermedios 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 CMF primarán estos últimos.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por el Directorio con fecha 27 de octubre de 2020.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(b) Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones 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.

#### **(c) Nuevos pronunciamientos contables**

##### **Nuevos pronunciamientos contables introducidos por la CMF**

##### **Circular N° 2.249, 20 de abril de 2020 Compendio de Normas Contables para Bancos (CNCB). Modifica Capítulo E. Posterga plazo de primera aplicación.**

Con el propósito que los bancos tengan mayor flexibilidad para reasignar sus recursos técnicos y humanos durante este periodo de contingencia sanitaria, la CMF ha determinado extender en un año el plazo de primera aplicación de las nuevas disposiciones del CNCB.

##### **Circular N° 2.247, 25 de marzo de 2020 Recopilación Actualizada de Normas. Capítulo 10-1 Bienes recibidos o adjudicados en pago. Amplia plazo de enajenación.**

Ante la coyuntura que afecta al país, la CMF ha resuelto otorgar un plazo adicional de dieciocho meses para la enajenación de todos los bienes que las instituciones financieras hayan recibido en pago o se adjudiquen entre el 1 de marzo de 2019 hasta el 30 de septiembre de 2020, permitiendo también que el castigo de dichos bienes se realice en parcialidades, proporcionales al número de meses comprendidos entre la fecha de su recepción y aquella que fije el banco para su enajenación.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### Modificaciones a las NIIF;

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2020.

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente.

##### Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2018 modificaciones de alcance limitado a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para mejorar la definición de un negocio y ayudar a las entidades a determinar si una adquisición realizada es un negocio o un grupo de activos.

Las modificaciones incluyen una elección para usar una prueba de concentración. Esta es una evaluación simplificada que da como resultado la adquisición de un activo si la totalidad del valor razonable de los activos brutos se concentra en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si no se aplica la prueba de concentración, o la prueba falla, la evaluación se enfoca en la existencia de un proceso sustantivo.

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones:

- aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

##### **Modificaciones a las NIIF, continuación;**

##### **Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3), continuación**

- añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

La Administración evaluó el impacto de la adopción de esta Norma, y determinó que no tuvo efectos en sus Estados Financieros Intermedios.

##### **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 redefinió su definición de material. Ahora está alineado a través de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que "La información es material si se puede esperar razonablemente que la omisión, la distorsión o el ensombrecimiento de la misma influyan en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman sobre la base de esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad de reporte específica".

El Consejo ha promovido la inclusión del concepto de "ensombrecimiento" en la definición, junto con las referencias existentes a "omitir" y "declarar erróneamente". 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 evaluó el impacto de la adopción de esta Norma, y determinó que no tuvo efectos en sus Estados Financieros Intermedios.

##### **Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).**

En septiembre de 2019, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 para abordar incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas de oferta interbancarias (IBOR por sus siglas en inglés).

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

##### **Modificaciones a las NIIF, continuación;**

##### **Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).**

Las modificaciones abordan aspectos que afectan la información financiera en el período previo a la reforma de IBOR y son aplicables a las transacciones de cobertura directamente afectadas por incertidumbres respecto a la reforma de IBOR. Como parte de las principales modificaciones, las entidades afectadas por la reforma de IBOR considerarán lo siguiente:

- Asumirán que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos no se modifica como resultado de la reforma de IBOR al evaluar si los flujos de efectivo futuros son altamente probables. Además, para las coberturas discontinuadas, se aplica el mismo supuesto para determinar si se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos.
- Evaluarán si la relación económica entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura existe con base en los supuestos de que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan el elemento cubierto y el instrumento de cobertura no se modifica como un resultado de la reforma del IBOR.
- No interrumpirán una transacción de cobertura durante el período de incertidumbre que surge de la reforma de IBOR únicamente porque los resultados reales de la cobertura están fuera del rango de 80-125 por ciento.
- Aplicarán el criterio de identificable por separado solo al inicio de la relación de cobertura. También se proporciona una excepción similar para componentes cubiertos donde la re designación tiene lugar con frecuencia, es decir, macro coberturas.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

La Administración evaluó el impacto de la adopción de esta Norma, y determinó que no tuvo efectos significativos en sus Estados Financieros Intermedios.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

##### **Modificaciones a las NIIF, continuación;**

##### **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 en 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.

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 evaluó el impacto de la adopción de esta Norma, y determinó que no tuvo efectos en sus Estados Financieros Intermedios.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### Modificaciones a las NIIF, continuación;

##### Pronunciamientos Contables emitidos aun no vigentes

El IASB ha emitido una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que aún no han entrado en vigencia y, no han sido adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios. Estas nuevas disposiciones serán aplicadas a partir de su fecha de entrada en vigencia considerando lo que la CMF determine, aun cuando se permite su adopción anticipada

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la 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
Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

##### **Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).**

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3, Combinaciones de Negocios. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

##### **Pronunciamientos Contables emitidos aun no vigentes, continuación**

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

NIIF 1 Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera: Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros consolidados de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.

NIIF 9 Instrumentos Financieros. La modificación aclara que, para el propósito de realizar la "prueba del 10 por ciento" para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.

NIIF 16 Arrendamientos. La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.

La Administración se encuentra evaluando el impacto de la adopción de estas modificaciones.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

##### **Pronunciamientos Contables emitidos aun no vigentes, continuación**

##### **Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)**

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. Como consecuencia de esta modificación las entidades que actualmente aplican el enfoque de "costos incrementales", se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- Los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

La Administración se encuentra evaluando el impacto de la adopción de esta modificación.

##### **Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)**

Con el objetivo de proveer una guía en la contabilización de las ventas y costos que las entidades pueden generar en el proceso de hacer que un ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté disponible para su uso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 16.

De acuerdo con estas modificaciones, el producto de la venta de los bienes obtenidos en el proceso que un ítem de Propiedad, Planta y Equipo está disponible para su uso, deberá ser reconocido en el estado de resultados junto con los costos de producir tales bienes. Deberá ser aplicada la NIC 2 Inventarios en la identificación y medición de estos bienes.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

##### **Pronunciamientos Contables emitidos aun no vigentes, continuación**

##### **Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16), continuación**

Las entidades tendrán la necesidad de diferenciar entre:

- Los costos asociados con la producción y venta de los bienes y servicios antes de que el ítem de Propiedad, Planta y Equipos este en uso; y
- Los costos asociados con la puesta en funcionamiento del ítem de Propiedad, Planta y Equipos para su uso previsto.

La Administración se encuentra evaluando el impacto de la adopción de esta modificación.

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### **(2) Principales criterios contables utilizados, continuación**

#### **(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

##### **Pronunciamientos Contables emitidos aun no vigentes, continuación**

##### **Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16), continuación**

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

La Administración se encuentra evaluando el impacto de la adopción de esta modificación.

### **(3) Cambios contables**

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2020, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros intermedios.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (4) Hechos relevantes

En sesión ordinaria de Directorio, celebrada el 25 de junio de 2020, Don Luis Alberto Aubele Ramírez presenta su renuncia al Directorio de la sociedad y, por tanto, a la presidencia de la sociedad. El mismo día se elige a Juan Carlos Contreras como Presidente del Directorio. Conforme a lo anterior, el Directorio de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. está integrado por los siguientes miembros:

1. Juan Carlos Contreras	Presidente
2. Elizabeth Valenzuela	Vicepresidente
3. Jose Miguel Abukhalil	Gerente General
4. Luis Molina Aiquele	Director
5. Sergio Donoso Pérez	Director
6. Juan Pablo Román Rodríguez	Director
7. Alfonso Lecaros Eyzaguirre	Director
8. Rodrigo Petric Araos	Director
9. Elizabeth Valenzuela López	Director

Con fecha 03 de marzo de 2020 se produce el traspaso de acciones de Concredicoop a Conavicoop quedando como nuevo accionista de la sociedad.

### Impactos por pandemia COVID-19

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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (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:

	<b>30-09-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Depósitos en bancos nacionales	1.427.920	3.792.724
Totales – Efectivo y depósitos en bancos	1.427.920	3.792.724

### (6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

#### (a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre 2019, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo a lo siguiente:

<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Activos antes de provisiones</b>			<b>Provisiones grupales</b>	<b>Total</b>	<b>Activo Neto</b>
	<b>Cartera normal</b>	<b>Cartera deteriorada</b>	<b>Total</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Colocaciones comerciales:						
Cuentas por cobrar a clientes	26.337.695	2.279.720	28.617.415	(400.042)	(400.042)	28.217.373
Totales	26.337.695	2.279.720	28.617.415	(400.042)	(400.042)	28.217.373

<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Activos antes de provisiones</b>			<b>Provisiones grupales</b>	<b>Total</b>	<b>Activo Neto</b>
	<b>Cartera normal</b>	<b>Cartera deteriorada</b>	<b>Total</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Colocaciones comerciales:						
Cuentas por cobrar a clientes	28.936.575	2.973.160	31.909.735	(423.496)	(423.496)	31.486.239
Totales	28.936.575	2.973.160	31.909.735	(423.496)	(426.496)	31.486.239

#### (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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre 2019, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	Provisiones individuales M\$	30-09-2020 Provisiones globales M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	31-12-2019 Provisiones globales M\$	Total M\$
Saldo inicial	-	(423.496)	(423.496)	-	(420.773)	(420.773)
Castigos de cartera deteriorada	-	-	-	-	-	-
Colocaciones para vivienda	-	126.113	126.113	-	116.387	116.387
Total de castigos	-	126.113	126.113	-	116.387	116.387
Provisiones constituidas	-	(270.970)	(270.970)	-	(119.110)	(119.110)
Provisiones liberadas	-	168.311	168.311	-	-	-
Total	-	(400.042)	(400.042)	-	(423.496)	(423.496)

#### (c) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

<b>30-09-2020</b>	<b>Cuentas por cobrar M\$</b>	<b>Intereses diferidos M\$</b>	<b>Saldo neto por cobrar M\$</b>
Vencimiento:			
Menos de 1 año	7.090.580	(2.507.801)	4.582.779
Entre 1 año y 5 años	18.060.709	(6.657.557)	11.403.152
Más de 5 años	20.085.875	(7.454.391)	12.631.484
Total operaciones de leasing	<u>45.237.164</u>	<u>(16.619.749)</u>	<u>28.617.415</u>
<b>31-12-2019</b>	<b>Cuentas por cobrar M\$</b>	<b>Intereses diferidos M\$</b>	<b>Saldo neto por cobrar M\$</b>
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>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (7) Instrumentos de inversión

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

	<b>30-09-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>12.718.474</u>	<u>13.083.617</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u>12.718.474</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 30 de septiembre 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\$1.223.159 (utilidad de M\$1.042.628 al 31 de diciembre de 2019). Dicha utilidad se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

### (8) Otros activos

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	<b>30-09-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	268.266	210.927
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	151.389	282.022
Documentos por cobrar (d)	103.000	112.051
Gastos pagados por anticipado (e )	58.309	23.883
Comisiones y gastos por recuperar (f)	17.813	7.274
Otros	<u>100</u>	<u>100</u>
Total de otros activos	<u>1.300.652</u>	<u>1.338.032</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre 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, de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	30-09-2020 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	4.371.939	4.160.085
	Sub totales		8.962.684	8.750.830
	Provisión por deterioro		(8.260.909)	(8.049.055)
	Total de bonos subordinados		701.775	701.775

Al 30 de septiembre 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) Corresponden a comisiones por cobrar a patrimonios separados.
- (f) Corresponde a impuestos al crédito diferidos.

### (9) Depósitos y otras obligaciones

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene información que revelar sobre depósitos u otras obligaciones.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (10) Obligaciones con bancos

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

<b>30-09-2020</b>	<b>Vencimiento hasta un año M\$</b>	<b>Vencimiento a más de un año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Bancos:			
Scotiabank Chile	8.990.536	7.543.458	16.533.994
Totales de obligaciones con bancos	<u>8.990.536</u>	<u>7.543.458</u>	<u>16.533.994</u>
<b>31-12-2019</b>	<b>Vencimiento hasta un año M\$</b>	<b>Vencimiento a más de un año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta la siguiente información:

	<b>30-09-2020 M\$</b>	<b>31-12-2019 M\$</b>
Otras obligaciones financieras	-	857
Totales de otros pasivos	<u>-</u>	<u>857</u>

### (12) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el detalle "Provisiones" es el siguiente:

	<b>30-09-2020 M\$</b>	<b>31-12-2019 M\$</b>
Provisión dividendo mínimo	1.566.455	470.746
Provisión Contingencia Contratos (*)	882.819	1.094.593
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	166.282	163.912
Otras provisiones	26.328	22.809
Totales provisiones	<u>2.641.884</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 Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (12) Provisiones, continuación

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<b>Provisión Contingencia Contratos M\$</b>	<b>Provisión dividendo mínimo M\$</b>	<b>Provisión Incobrable subsidio SERVIU por cobrar M\$</b>	<b>Otras Provisiones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo al 1 de enero de 2020	1.094.593	470.746	163.912	22.809	1.752.060
Provisiones constituidas	430.015	1.566.455	45.645	208.906	2.251.021
Aplicación de provisiones	(641.789)	-	-	-	(641.789)
Liberación de provisiones	-	(470.746)	(43.275)	(205.387)	(719.408)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	882.819	1.566.455	166.282	26.328	2.641.884

	<b>Provisión Contingencia Contratos M\$</b>	<b>Provisión dividendo mínimo M\$</b>	<b>Provisión Incobrable subsidio SERVIU por cobrar M\$</b>	<b>Otras Provisiones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
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	1.094.593	470.746	163.912	22.809	1.752.060

### (13) Otros pasivos

	<b>30-09-2020 M\$</b>	<b>31-12-2019 M\$</b>
Cuentas y documentos por pagar	363.711	220.029
Ingresos percibidos por adelantado	23.124	18.470
Otros pasivos	84	866
Totales de otros pasivos	386.919	239.365

### (14) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 30 de septiembre 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 Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre 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\$1.566.455 en función a la normativa vigente (M\$470.746 al 31 de diciembre de 2019)

#### (b) Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre 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:

<b>30-09-2020</b>	<b>N° de acciones</b>	<b>% de participación</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Acciones:		
Scotiabank Chile S.A	446.448	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	11.486	2,51
Concredicoop	-	-
Totales	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>

<b>31-12-2019</b>	<b>N° de acciones</b>	<b>% de participación</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Acciones:		
Scotiabank Chile S.A	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 Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (15) Patrimonio, continuación

#### (d) Patrimonio contable

Al 30 de septiembre 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

	<b>30-09-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Capital pagado	2.309.048	2.309.048
Totales capital pagado	2.309.048	2.309.048

(ii) Reservas

	<b>30-09-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Reservas	-	-
Totales reservas	-	-

(iii) Cuentas de valoración

	<b>30-09-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial	761.119	(242.633)
Inversiones disponibles para la venta	180.530	1.375.003
Impuesto diferido	(48.743)	(371.251)
Totales	892.906	761.119

(iv) Utilidades retenidas

	<b>30-09-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	18.094.140	16.995.733
Reversa provisión dividendos año anterior	470.746	-
Menos: provisión dividendos mínimos	(1.566.455)	(470.746)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	5.221.516	1.569.153
Totales utilidades retenidas	22.219.947	18.094.140

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre 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:

#### 30-09-2020

<b>Ingresos</b>	<b>Intereses M\$</b>	<b>Reajustes M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Colocaciones para vivienda	2.127.221	430.606	2.557.827
Instrumentos de inversión	405.135	-	405.135
Otros activos (Bonos Subordinados)	293.793	-	293.793
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>2.826.149</u>	<u>430.606</u>	<u>3.256.755</u>
<b>Gastos</b>			
Obligaciones con bancos	(510.190)	(263.879)	(774.069)
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(510.190)</u>	<u>(269.879)</u>	<u>(774.069)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>2.315.959</u>	<u>166.727</u>	<u>2.482.686</u>

#### 30-09-2019

<b>Ingresos</b>	<b>Intereses M\$</b>	<b>Reajustes M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Colocaciones para vivienda	2.370.844	586.067	2.956.911
Instrumentos de inversión	463.083	-	463.083
Otros activos (Bonos Subordinados)	279.124	-	279.124
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>3.113.051</u>	<u>586.067</u>	<u>3.699.118</u>
<b>Gastos</b>			
Obligaciones con bancos	(872.361)	(488.817)	(1.361.178)
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(872.361)</u>	<u>(488.817)</u>	<u>(1.361.178)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>2.240.690</u>	<u>97.250</u>	<u>2.337.940</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (17) Comisiones

Durante el ejercicio al 30 de septiembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

#### (a) Ingresos por comisiones

	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$
Comisiones por administración de contratos	11.747	12.259
Totales	11.747	12.259

#### (b) Gastos por comisiones

	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$
Otras comisiones	-	-
Totales	-	-
Totales Ingresos y gastos por comisiones	11.747	12.259

### (18) Resultado de operaciones financieras

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, la Sociedad no registra resultado por operaciones financieras.

### (19) Otros ingresos y gastos operacionales

#### (a) Otros ingresos operacionales

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	164.221	149.781
Recuperación bienes castigados	84.165	62.413
Recuperación de gastos operacionales	65.385	75.045
Comisión Administración de Seguros	23.275	18.993
Otros ingresos operacionales	19.219	22.492
Recuperación Castigo Contratos	-	1.666
Total de otros ingresos operacionales	356.265	330.390

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

**(19) Otros ingresos y gastos operacionales, continuación**

**(b) Otros gastos operacionales**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el detalle de "Otros gastos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	<b>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión contingencia contratos	(427.119)	(416.560)
Provisión por deterioro	(293.793)	(279.124)
Castigo de bienes recuperados	(128.704)	(32.726)
Contrib. Sobre tasa bienes raíces	(90.755)	-
Gastos seguro cuenta Minvu	(27.844)	(43.606)
Gastos en bienes recuperados	(20.009)	(16.895)
Provisión SERVIU	(2.370)	(40.776)
Otros gastos	(2.368)	(41)
Totales	<u>(992.962)</u>	<u>(829.728)</u>

**(20) Provisiones por riesgo de crédito**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

<b>30-09-2020</b>	<b>Créditos y cuentas por cobrar a clientes</b>		
	<b>Colocaciones vivienda</b>	<b>Adicionales</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(240.569)	-	(240.569)
Resultado por constitución de provisiones	<u>(240.569)</u>	-	<u>(240.569)</u>
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	264.023	-	264.023
Resultado por liberación de provisiones	-	-	-
Recuperación de activos castigados	(126.113)	-	(126.113)
Resultado neto	<u>(102.659)</u>	-	<u>(102.659)</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

**(20) Provisiones por riesgo de crédito, continuación**

<b>30-09-2019</b>	<b>Créditos y cuentas por cobrar a clientes Colocaciones vivienda M\$</b>	<b>Adicionales M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(81.131)	-	(81.131)
Resultado por constitución de provisiones	(81.131)	-	(81.131)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	96.473	-	96.473
Resultado por liberación de provisiones	-	-	-
Recuperación de activos castigados	(63.065)	-	(63.065)
Resultado neto	(47.723)	-	(47.723)

**(21) Remuneraciones y gastos de personal**

La composición del gasto por remuneraciones y gastos del personal durante el ejercicio, al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

	<b>30-09-2020 M\$</b>	<b>30-09-2019 M\$</b>
Indemnizaciones al personal	(14.935)	-
Otros gastos del personal	(35)	(163)
Remuneraciones del personal	-	(3.926)
Gratificaciones, Asignaciones y Bonos	-	(983)
Provisión de Vacaciones	-	(505)
Total remuneraciones y gastos del personal	(14.970)	(5.577)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (22) Gastos de administración

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el detalle los "Gastos de Administración" corresponde a lo siguiente:

#### (a) No relacionados

	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$
Gastos judiciales y notariales	(87.010)	(162.052)
Patentes	(73.407)	(50.200)
Gastos de informática y comunicaciones	(61.673)	(62.958)
Honorarios por servicios profesionales	(13.771)	(17.729)
Otros impuestos	(3.502)	(3.502)
Otros gastos generales de administración	(811)	(1.700)
Primas de seguro	-	(770)
Subtotal	<u>(240.174)</u>	<u>(298.911)</u>

#### (b) Relacionados

	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$
Asesorías administrativas Scotiabank Chile	(19.057)	(14.547)
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile S.A.	(11.157)	(9.266)
Administración y Custodia Scotia Azul Corredores de Bolsa Ltda.	<u>(613)</u>	<u>(595)</u>
Subtotal	<u>(30.827)</u>	<u>(24.408)</u>
Totales	<u><u>(271.001)</u></u>	<u><u>(323.319)</u></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 Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (23) Operaciones con partes relacionadas, continuación

#### (a) Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 30 de septiembre de 2020 y 2019:

<b>30-09-2020</b>				<b>Movimientos del año</b>			<b>Efecto en resultados (cargo) abono M\$</b>
<b>Nombre</b>	<b>RUT</b>	<b>Relación</b>	<b>Descripción</b>	<b>Moneda</b>	<b>Activo</b>	<b>Pasivo M\$</b>	<b>M\$</b>
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	1.427.920	-	-
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	16.533.994	(774.069)
			Asesorías administrativas	CLP	-	-	(19.057)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	CLP	-	-	(11.157)
Scotiabank Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Coligada	Administración y custodia	CLP	-	66	(613)
<b>30-09-2019</b>				<b>Movimientos del año</b>			<b>Efecto en resultados (cargo) abono M\$</b>
<b>Nombre</b>	<b>RUT</b>	<b>Relación</b>	<b>Descripción</b>	<b>Moneda</b>	<b>Activo</b>	<b>Pasivo M\$</b>	<b>M\$</b>
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	1.969.003	-	-
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	23.539.088	(1.631.178)
			Asesorías administrativas	CLP	-	-	(14.547)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	CLP	-	-	(9.266)
Scotiabank Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Coligada	Administración y custodia	CLP	-	67	(595)

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

Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre 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 Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (23) Operaciones con partes relacionadas, continuación

#### (b) Pagos al personal clave de la Gerencia

	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$
Remuneraciones	-	5.072
Totales	-	5.072

### (24) 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 Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

### (24) Securitización de activos, continuación

	30-06-2020 (*) P.S. N° 2 SUDAMERICANA M\$	30-06-2020 (*) P.S. N° 2 FINTESA M\$
<b>Activos</b>		
Activos circulantes	2.685.754	651.935
Otros activos	4.739.731	3.411.203
Total activos	7.425.485	4.063.138
<b>Pasivos</b>		
Pasivos circulantes	790.738	42.959
Pasivos a largo plazo	14.357.710	9.967.756
Excedentes del período (déficit)	(7.722.963)	(5.947.577)
Total pasivos	7.425.485	4.063.138
Total ingresos	277.113	197.555
Total gastos	(921.632)	(456.171)
Déficit del ejercicio (**)	(644.519)	(258.616)
	30-06-2019 (*) P.S. N° 2 SUDAMERICANA M\$	30-06-2019 (*) P.S. N° 2 FINTESA M\$
<b>Activos</b>		
Activos circulantes	2.748.232	746.961
Otros activos	5.827.772	3.637.619
Total activos	8.576.004	4.384.580
<b>Pasivos</b>		
Pasivos circulantes	772.204	49.963
Pasivos a largo plazo	14.442.639	9.938.520
Excedentes del período (déficit)	(6.638.839)	(5.603.903)
Total pasivos	8.576.004	4.384.580
Total ingresos	291.403	183.494
Total gastos	(703.454)	(435.903)
Déficit del ejercicio (**)	(412.051)	(252.409)

(\*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero, al 30 de junio de 2020 y 2019.

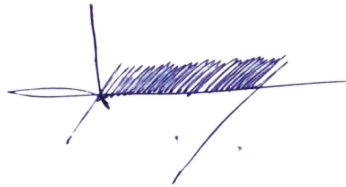
(\*\*) Al 31 de agosto de 2019 la Administración de la Sociedad ha efectuado una evaluación de deterioro para los Bonos Subordinados, y como se señala en nota 8 a los Estados financieros, la Sociedad ajustó por deterioro el valor contable de dichos Bonos.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019

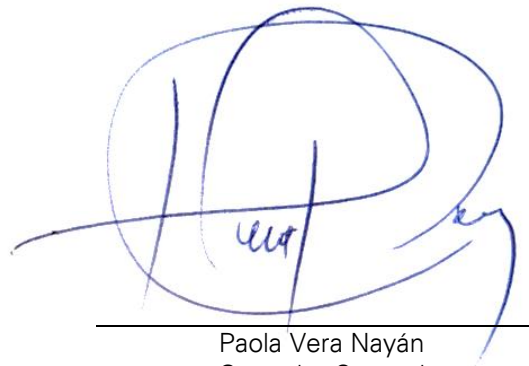
### (25) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de octubre 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