

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jorge Maldonado G.', written over a faint, larger version of the signature.

Jorge Maldonado G.

Santiago, 24 de febrero de 2020

KPMG SpA

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

Activos	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	3.792.724	4.481.839
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	31.486.239	34.809.792
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	13.083.617	12.290.633
Impuestos corrientes	8(c)	-	113.477
Impuestos diferidos	8(d)	2.597.953	2.713.347
Otros activos	9	1.338.032	1.137.319
Totales activos		52.298.565	55.546.407
 Pasivos			
Obligaciones con bancos	11	23.963.047	30.425.631
Otras obligaciones financieras	12	857	66
Impuestos corrientes	8(c)	72.241	-
Impuestos diferidos	8(d)	5.106.688	4.655.812
Provisiones	13	1.752.060	1.270.249
Otros pasivos	14	239.365	132.501
Totales pasivos		31.134.258	36.484.259
 Patrimonio			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	16(d.i)	2.309.048	2.309.048
Cuentas de valoración	16(d.i.i.i)	761.119	(242.633)
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	16(d.iv)	16.995.733	19.326.138
Utilidad (pérdida) del ejercicio	16(d.iv)	1.569.153	(2.330.405)
Menos: provisión para dividendos mínimos	16(d.iv)	(470.746)	-
Totales patrimonio		21.164.307	19.062.148
Totales pasivos y patrimonio		52.298.565	55.546.407

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 terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Estado de resultados	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	17	5.040.890	5.746.557
Gastos por intereses y reajustes	17	<u>(1.785.138)</u>	<u>(2.442.911)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>3.255.752</u>	<u>3.303.646</u>
Ingresos por comisiones	18(a)	16.218	26.645
Gastos por comisiones		<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos netos por comisiones		<u>16.218</u>	<u>26.645</u>
Utilidad neta de operaciones financieras		-	-
Otros ingresos operacionales	20(a)	<u>422.395</u>	<u>667.087</u>
Totales ingresos operacionales		<u>3.694.365</u>	<u>3.997.378</u>
Provisiones por activos riesgosos	21	<u>(119.110)</u>	<u>(193.794)</u>
Ingreso operacional neto		<u>3.575.255</u>	<u>3.803.584</u>
Remuneraciones y gastos del personal	22	(6.003)	(7.043)
Gastos de administración	23	(446.765)	(394.399)
Otros gastos operacionales	20(b)	<u>(1.116.226)</u>	<u>(6.729.084)</u>
Totales gastos operacionales		<u>(1.568.994)</u>	<u>(7.130.526)</u>
Resultado operacional		2.006.261	(3.326.942)
Resultado antes de impuesto a la renta		2.006.261	(3.326.942)
Impuesto a la renta	8(e)	<u>(437.108)</u>	<u>996.537</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>1.569.153</u>	<u>(2.330.405)</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1.569.153	(2.330.405)
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>1.003.752</u>	<u>266.518</u>
Totales otros resultados integrales		<u>1.003.752</u>	<u>266.518</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>2.572.905</u>	<u>(2.063.887)</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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración (*) M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2019		2.309.048	-	(242.633)	16.995.733	19.062.148
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	1.003.752	-	1.003.752
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	1.569.153	1.569.153
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	1.003.752	1.569.153	2.572.905
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(470.746)	(470.746)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		2.309.048	-	761.119	18.094.140	21.164.307
	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración (*) M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2018		2.309.048	-	(509.151)	18.654.069	20.453.966
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	266.518	-	266.518
Distribución de dividendos		-	-	-	672.069	672.069
Utilidad del ejercicio	16(d)	-	-	-	(2.330.405)	(2.330.405)
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	266.518	(1.658.336)	(1.391.818)
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018		2.309.048	-	(242.633)	16.995.733	19.062.148

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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.Estados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1.569.153	(2.330.405)
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos		1.042.628	193.794
Impuesto a la renta	8(e)	437.108	(996.537)
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		(1.127.360)	6.607.962
Ingreso neto por intereses y reajustes		2.345.903	(397.805)
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios:			
En activos y pasivos de operación		4.267.433	3.077.009
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		3.921.792	2.899.419
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		758.733	(568.139)
Subtotal por flujo operacional		<u>4.680.525</u>	<u>2.331.280</u>
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>(844.967)</u>	<u>783.621</u>
Subtotal por flujo de actividades de inversión		<u>(844.967)</u>	<u>783.621</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		<u>(8.792.105)</u>	<u>(4.056.846)</u>
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		<u>(8.792.105)</u>	<u>(4.056.846)</u>
Efectivo neto de actividades de operaciones		(4.956.548)	(941.945)
Flujo neto de efectivo		(689.115)	2.135.064
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>4.481.839</u>	<u>2.346.775</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>3.792.724</u>	<u>4.481.839</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

ÍNDICE

(1)	Información general	8
(2)	Principales criterios contables utilizados.....	8
(3)	Cambios contables.....	23
(4)	Hechos relevantes	23
(5)	Efectivo y depósitos en bancos	25
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes.....	25
(7)	Instrumentos de inversión	27
(8)	Impuestos	27
(9)	Otros activos	30
(10)	Depósitos y otras obligaciones	31
(11)	Obligaciones con bancos	31
(12)	Otras obligaciones financieras	32
(13)	Provisiones.....	32
(14)	Otros pasivos	33
(15)	Contingencias, compromisos y responsabilidades	33
(16)	Patrimonio	33
(17)	Intereses y reajustes.....	35
(18)	Comisiones	36
(19)	Resultado de operaciones financieras	37
(20)	Otros ingresos y gastos operacionales	37
(21)	Provisiones por riesgo de crédito.....	38
(22)	Remuneraciones y gastos de personal	39
(23)	Gastos de administración.....	39
(24)	Operaciones con partes relacionadas	40
(25)	Valor razonable	41
(26)	Administración del riesgo.....	44
(27)	Securitización de activos	49
(28)	Fusión Scotiabank y BBVA Chile	51
(29)	Hechos posteriores	55

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(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 diciembre de 2019 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 24 de febrero de 2020.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(b) Bases de medición

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

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

(c) Moneda funcional

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

(d) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento

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

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

(ii) Clasificación

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

(iii) Compensación

Los activos o pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre la base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados netos sólo cuando lo permiten las normas de contabilidad, o en el caso de las ganancias y pérdidas que surjan de un grupo de transacciones similares como la actividad de negociación de la Sociedad.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(iv) Baja

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

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

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

(v) Medición al costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

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

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

(vii) Identificación y medición de deterioro

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

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

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

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

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

(f) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

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

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

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

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

(g) Provisiones por riesgo de crédito

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

- Entre 1 y 6 Cuotas mora: 1%.
- Entre 7 y 35 cuotas mora: 20%.
- Mayor o igual a 36 cuotas mora: 100%.

Al 31 de diciembre 2019 se obtuvo una provisión por MM\$423 con un índice de riesgo de 3.42%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$283 con un índice de riesgo de 2.29%. El método asignado para cálculo de provisiones es el interno, ya que muestra un mayor volumen de provisión.

(h) Instrumentos para negociación

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión

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

(i) Mantenido hasta el vencimiento

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

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

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

- Ventas o reclasificaciones cuya fecha están muy cerca a la fecha de vencimiento del instrumento, que cualquier cambio en tasas de mercado no tuviera un efecto significativo en el valor razonable del respectivo instrumento financiero.
- Ventas o reclasificaciones ocurridas luego que la Sociedad haya cobrado sustancialmente el capital original de la inversión.
- Ventas o reclasificaciones atribuibles a eventos no recurrentes que están fuera del control de la Sociedad y cuyos efectos no pudieron ser medidos de forma fiable.

(ii) Valor razonable con cambios en resultados

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

(iii) Disponible para la venta

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión, continuación

(iii) Disponible para la venta, continuación

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

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

(j) Activo fijo

(i) Reconocimiento y medición

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

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

(ii) Costos posteriores

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

(iii) Depreciación

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(j) Activo fijo, continuación

(iii) Depreciación, continuación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la vida útil de los bienes de los activos fijos es la siguiente:

Descripción	Vida útil estimada
Equipos	6 años
Muebles	2 - 10 años

(k) Otros activos

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

(i) Viviendas adquiridas

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

(ii) Bonos securitizados subordinados

La Sociedad ha adquirido bonos securitizados subordinados emitidos por patrimonios separados, cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados y cedidos por Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Estos bonos se registran a su costo amortizado. Este se mide utilizando un modelo de descuento de los flujos de caja netos que considera flujos contractuales netos de tasas de prepago, tasas de incumplimiento esperadas, pago de deuda senior y gastos asociados al negocio de la securitización. Adicionalmente se considera información interna del comportamiento de la cartera y sus viviendas.

(l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos, continuación

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

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

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

(m) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

Nota 6 : Créditos y cuentas por cobrar a clientes.

Nota 8 : Impuestos

Nota 13 : Provisiones.

Nota 21 : Provisiones por riesgo de crédito.

(n) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

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

Los reajustes corresponden principalmente a la indexación por la variación de la Unidad de Fomento (UF), cuyo valor es de \$28.309,94 al 31 de diciembre de 2019 (\$27.565,79 en 2018).

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(n) Ingresos y gastos por intereses y reajustes, continuación

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

(o) Ingresos y gastos por comisiones

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

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

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

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

(p) Provisiones

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

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

(q) Deterioro de activos no financieros

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(q) Deterioro de activos no financieros, continuación

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

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

(r) Distribución de dividendo

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

(s) Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas durante el período 2019 y 2018, están de acuerdo a los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, todos los saldos vigentes con estas partes relacionadas, son valorizados en condiciones de independencia mutua y deben ser liquidados en efectivo dentro del período establecido. Ninguno de los saldos está garantizado y corresponden exclusivamente a operaciones del giro, sometidas a los procesos de negocio de la Sociedad.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Reclasificaciones

Se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre algunos ítems del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, con el objeto de mantener una adecuada comparabilidad de dicho estado respecto del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019.

De acuerdo a lo señalado, se presentan a continuación las reclasificaciones para efectos comparativos:

	31-12-2018	Reclasificaciones	31-12-2018
	M\$	M\$	reclasificados
Pasivos			M\$
Otras obligaciones financieras	-	66	66
Cuentas y documentos por pagar	112.442	(112.442)	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	66	(66)	-
Otros pasivos	20.059	112.442	132.501
Totales pasivos	132.567	-	132.567

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

(u) Nuevos pronunciamientos contables

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

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
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.
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Períodos anuales que comienzan en o después del 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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

Adopción de la norma NIIF 16 “Arrendamientos”

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La administración luego de la revisión y evaluación de sus contratos de arrendamientos ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento por tener un plazo de arrendamiento menor a 12 meses y por ser arrendamientos de activos de bajo valor. Por lo tanto, la Sociedad al 1 de enero de 2019, reconoció los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, lo cual, no tuvo un impacto significativo en los estados financieros.

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

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La administración luego de la revisión y evaluación de sus contratos de arrendamientos ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento por tener un plazo de arrendamiento menor a 12 meses y por ser arrendamientos de activos de bajo valor. Por lo tanto, la Sociedad al 1 de enero de 2019, reconoció los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, lo cual, no tuvo un impacto significativo en los estados financieros.

Adopción inicial CINIIF 23 “Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”

En junio de 2017, el IASB emitió la CINIIF 23 “Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”, para aclarar la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición de la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos a aplicar. La Interpretación aborda los siguientes temas: aplicación conjunta o independiente de los tratamientos tributarios; los supuestos a realizar sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales; cómo determinar la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas; y cómo considerar los cambios en hechos y circunstancias.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

Adopción inicial CINIIF 23 "Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias", continuación

La incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias puede afectar tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El umbral para reflejar los efectos de la incertidumbre es si es probable que la autoridad tributaria acepte o no un tratamiento tributario incierto, suponiendo que la autoridad tributaria examinará las cantidades que tiene derecho a examinar y tiene pleno conocimiento de toda la información relacionada.

Esta Interpretación proporciona orientación sobre la contabilidad de los pasivos y activos por impuestos corrientes y diferidos bajo circunstancias en las que existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias. La Interpretación requiere que:

- La sociedad identifique si los tratamientos fiscales inciertos deben considerarse por separado o en grupo, según el enfoque que proporcione una mejor predicción de la resolución.
- Se determine la probabilidad de que las autoridades fiscales acepten el tratamiento fiscal incierto.
- Si no es probable que se acepte el tratamiento fiscal incierto, mida la incertidumbre basada en el importe más probable o el valor esperado, según corresponda al método que mejor prediga la resolución.

Esta medición se basa en que las autoridades fiscales tendrán a su disposición todos los importes y pleno conocimiento de toda la información relacionada al hacer las revisiones correspondientes.

Esta interpretación comenzó su aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación de la CINIIF 23 "Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias", es coherente con los requisitos de la Interpretación y su aplicación no ha generado impacto en los estados financieros de la Sociedad.

Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores)

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".

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores), continuación

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

La Sociedad presenta sus estados financieros de acuerdo a lo indicado con las normas de la Comisión para el Mercado Financieros. La Sociedad no espera impactos materiales con la adopción de estas modificaciones.

(3) Cambios contables

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

(4) Hechos relevantes

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

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(4) Hechos relevantes, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(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:

	2019	2018
	M\$	M\$
Depósitos en bancos nacionales	3.792.724	4.481.839
Totales – Efectivo y depósitos en bancos	3.792.724	4.481.839

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo a lo siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2018	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto
	Cartera normal	Cartera deteriorada	Total	Provisiones individuales	Provisiones globales	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	32.587.822	2.642.743	35.230.565	-	(420.773)	(420.773)	34.809.792
Totales	32.587.822	2.642.743	35.230.565	-	(420.773)	(420.773)	34.809.792

(b) 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
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	Provisiones individuales M\$	2019 Provisiones globales M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	2018 Provisiones globales M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero	-	(420.773)	(420.773)	-	(335.493)	(335.493)
Castigos de cartera deteriorada	-			-	-	-
Colocaciones para vivienda	-	116.387	116.387	-	108.514	108.514
Total de castigos	-	116.387	116.387	-	108.514	108.514
Provisiones constituidas	-	(119.110)	(119.110)	-	(193.794)	(193.794)
Provisiones liberadas	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre	-	(423.496)	(423.496)	-	(420.773)	(420.773)

(c) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2019 y 2018 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

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	50.968.000	(19.058.265)	31.909.735
2018	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	7.800.863	(2.954.330)	4.846.533
Entre 1 año y 5 años	22.109.580	(8.151.603)	13.957.977
Más de 5 años	27.321.620	(10.895.565)	16.426.055
Total operaciones de leasing	57.232.063	(22.001.498)	35.230.565

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(7) Instrumentos de inversión

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

	2019 M\$	2018 M\$
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>13.083.617</u>	<u>12.290.633</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u><u>13.083.617</u></u>	<u><u>12.290.633</u></u>

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

(*) Al 31 de diciembre de 2019, 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\$1.042.628 (pérdida de M\$332.374 al 31 de diciembre de 2018). Dicha pérdida se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

(8) Impuestos

(a) Cambio de tasa impositiva

Con la publicación de la reforma tributaria y de su posterior simplificación, la tasa del impuesto de primera categoría aplicable para la base imponible determinada para el año comercial 2017 alcanza un 25,5%, y para los años sucesivos, es decir, a partir del año comercial 2018, será de un 27%.

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que por defecto les aplican a la fecha de balance. Para efectos de estados financieros la tasa a utilizar al 31 de diciembre de 2017 y para los años sucesivos será de un 27%.

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

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(8) Impuestos, continuación

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

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

(c) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera según el siguiente detalle:

Activos	2019 M\$	2018 M\$
Impuesto por recuperar operación renta	-	113.477
Total activo por impuesto corriente	<u>-</u>	<u>113.477</u>
Pasivos	2019 M\$	2018 M\$
Provisión impuesto renta	(72.241)	-
Total pasivo por impuesto corriente	<u>(72.241)</u>	<u>-</u>
Total (Pasivo) Activo neto por impuesto corriente	<u>(72.241)</u>	<u>113.477</u>

(d) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

Activos por Impuestos diferidos	2019 M\$	2018 M\$
Provisión bonos subordinados	2.173.245	2.067.376
Otras provisiones	359.250	342.471
Intereses castigados bonos subordinados	201.409	65.572
Contratos de leasing	114.344	113.609
Castigo bienes recuperados	13.037	15.018
Castigos financieros de colocaciones	12.299	14.656
Intereses y reajustes devengados	4.308	4.619
Corrección monetaria otros activos	1.571	285
Total activo por impuestos diferidos	<u>2.879.463</u>	<u>2.623.606</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(8) Impuestos, continuación

(d) Activos y pasivos por impuestos diferidos, continuación

Activos por Impuestos diferidos con efecto en patrimonio	2019 M\$	2018 M\$
Inversiones financieras disponibles para la venta	(281.510)	89.741
Totales activo por impuestos diferidos	<u>(281.510)</u>	<u>89.741</u>
Totales activos por impuestos diferidos	<u><u>2.597.953</u></u>	<u><u>2.713.347</u></u>
Pasivos por Impuestos diferidos	2019 M\$	2018 M\$
Depreciación bienes en leasing	(5.106.688)	(4.655.812)
Totales pasivos por impuestos diferidos	<u>(5.106.688)</u>	<u>(4.655.812)</u>

(e) Resultado por impuestos

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se compone de los siguientes conceptos:

	2019 M\$	2018 M\$
Gastos por impuesto a la renta:		
Impuesto año corriente	(242.089)	(180.920)
Cargo por impuestos diferidos:		
Absorción de pérdidas tributarias	-	-
Originación y reverso de diferencias temporarias	<u>(195.019)</u>	<u>1.177.457</u>
Cargo neto a resultados por impuesto a la renta	<u><u>(437.108)</u></u>	<u><u>996.537</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(8) Impuestos, continuación

(f) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	2019			2018		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	2.006.261	27,00	(541.690)	(3.326.942)	27,00	898.274
Diferencias permanentes PPUA	-	(5,22)	104.582	-	2,95	98.263
Diferencia cambio tasa del 24% al 25,5% - 27%	-	-	-	-	-	-
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente	-	21,78	<u>(437.108)</u>	-	29,95	<u>996.537</u>
Total ingreso por impuesto renta	-	-	<u><u>(437.108)</u></u>	-	-	<u><u>(996.537)</u></u>

(9) Otros activos

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

	2019 M\$	2018 M\$
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	282.022	119.680
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	210.927	176.954
Documentos por cobrar (d)	112.051	95.591
Gastos pagados por anticipado (e)	23.883	29.321
Comisiones y gastos por recuperar (f)	7.274	13.898
Otros	100	100
Total de otros activos	<u>1.338.032</u>	<u>1.137.319</u>

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

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2019 M\$	2018 M\$
06-06-2002	BSABN-CBH	31-03-2025	4.590.745	4.590.745
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	4.160.085	3.767.979
	Sub totales		<u>8.750.830</u>	<u>8.358.724</u>
	Provisión por deterioro		<u>(8.049.055)</u>	<u>(7.656.949)</u>
	Total de bonos subordinados		<u>701.775</u>	<u>701.775</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(9) Otros activos, continuación

(a) Continuación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

(10) Depósitos y otras obligaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene información que revelar.

(11) Obligaciones con bancos

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

2019	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	<u>7.790.284</u>	<u>16.172.763</u>	<u>23.963.047</u>
Totales de obligaciones con bancos	<u>7.790.284</u>	<u>16.172.763</u>	<u>23.963.047</u>
2018	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	<u>10.124.114</u>	<u>20.301.517</u>	<u>30.425.631</u>
Totales de obligaciones con bancos	<u>10.124.114</u>	<u>20.301.517</u>	<u>30.425.631</u>

Corresponden a pagarés reajustables, los cuales devengan intereses a una tasa promedio anual de un 4,30% para el año 2019 y 2018, con vencimientos renovables entre 4 y 10 años.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(12) Otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, a Sociedad presenta la siguiente información:

	2019 M\$	2018 M\$
Otras obligaciones financieras	857	66
Totales de otros pasivos	857	66

(13) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle "Provisiones" es el siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Provisión Contingencia Contratos (*)	1.094.593	1.118.977
Provisión dividendo mínimo	470.746	-
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	163.912	117.695
Otras provisiones	22.809	33.577
Totales provisiones	1.752.060	1.270.249

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

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 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
	1.088.980	672.069	81.434	33.819	1.876.302
Saldo al 1 de enero de 2018	1.088.980	672.069	81.434	33.819	1.876.302
Provisiones constituidas	540.966	-	99.189	320.097	960.252
Aplicación de provisiones	(510.969)	-	-	-	(510.969)
Liberación de provisiones	-	(672.069)	(62.928)	(320.339)	(1.055.336)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.118.977	-	117.965	33.577	1.270.249

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(14) Otros pasivos

	2019 M\$	2018 M\$
Cuentas y documentos por pagar	220.029	112.442
Ingresos percibidos por adelantado	18.470	19.380
Otros pasivos	866	679
Totales de otros pasivos	<u>239.365</u>	<u>132.501</u>

(15) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen contingencias, compromisos y responsabilidades, debido a que la Sociedad no administra contratos de compra y venta a Securitizadoras.

(16) Patrimonio

(a) Dividendos mínimos

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

En el año 2019 la Entidad ha provisionado como dividendos mínimos M\$470.746 en función a la normativa vigente.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(16) Patrimonio, continuación

(b) Capital suscrito y pagado, continuación

2018	Número de acciones M\$	% de participación M\$
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 2019 y 2018, la Sociedad no distribuyó dividendos, debido a que se decidió no repartir utilidades.

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2019 M\$	2018 M\$
Capital pagado	<u>2.309.048</u>	<u>2.309.048</u>
Totales capital pagado	<u>2.309.048</u>	<u>2.309.048</u>

(ii) Reservas

	2019 M\$	2018 M\$
Reservas	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales reservas	<u>-</u>	<u>-</u>

(iii) Cuentas de valoración

	2.019 M\$	2.018 M\$
Saldo al 1 de enero	(242.633)	(509.151)
Inversiones disponibles para la venta	1.375.003	365.093
Impuesto diferido	<u>(371.251)</u>	<u>(98.575)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>761.119</u>	<u>(242.633)</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(16) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable, continuación

(iv) Utilidades retenidas

	2019	2018
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	16.995.733	19.326.138
Distribución dividendos	-	-
Menos: provisión dividendos mínimos	(470.746)	-
Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>1.569.153</u>	<u>(2.330.405)</u>
Totales utilidades retenidas	<u>18.094.140</u>	<u>16.995.733</u>

(17) Intereses y reajustes

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

2019

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(17) Intereses y reajustes, continuación

2018

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

(18) Comisiones

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

(a) Ingresos por comisiones

	2019 M\$	2018 M\$
Comisiones por administración de contratos	<u>16.218</u>	<u>26.645</u>
Totales	<u>16.218</u>	<u>26.645</u>

(b) Gastos por comisiones

	2019 M\$	2018 M\$
Otras comisiones	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales Ingresos y gastos por comisiones	<u>-</u>	<u>-</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(19) Resultado de operaciones financieras

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

(20) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	195.450	249.669
Recuperación de gastos operacionales	103.731	91.613
Recuperación Castigo Contratos	62.413	78.786
Otros ingresos operacionales	39.985	99.705
Comisión Administración de Seguros	21.340	28.052
Recuperación bienes castigados	(524)	119.262
	<u>422.395</u>	<u>667.087</u>
Totales de otros ingresos operacionales	<u>422.395</u>	<u>667.087</u>

(b) Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de "Otros gastos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Provisión contingencia contratos	(566.972)	(540.967)
Provisión por deterioro (*)	(392.106)	(5.926.949)
Gastos seguro cuenta Minvu	(59.196)	(84.416)
Provisión SERVIU	(46.217)	(36.261)
Castigo de bienes recuperados	(32.726)	(103.785)
Gastos en bienes recuperados	(18.224)	(36.457)
Otros gastos	(785)	(249)
	<u>(1.116.226)</u>	<u>(6.729.084)</u>
Totales de otros gastos operacionales	<u>(1.116.226)</u>	<u>(6.729.084)</u>

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(21) Provisiones por riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

2019	Créditos y cuentas por cobrar a clientes		
	Colocaciones vivienda M\$	Adicionales M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(268.905)	-	(268.905)
Resultado por constitución de provisiones	(268.905)	-	(268.905)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	149.795	-	149.795
Resultado por liberación de provisiones	-	-	-
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	(119.110)	-	(119.110)
2018	Créditos y cuentas por cobrar a clientes		
	Colocaciones vivienda M\$	Adicionales M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(325.596)	-	(325.596)
Resultado por constitución de provisiones	(325.596)	-	(325.596)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	131.802	-	131.802
Resultado por liberación de provisiones	-	-	-
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	(193.794)	-	(193.794)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(22) Remuneraciones y gastos de personal

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

	2019 M\$	2018 M\$
Remuneraciones del personal	(4.845)	(5.293)
Gratificaciones, Asignaciones y Bonos	(1.212)	(1.251)
Otros gastos del personal	(227)	(218)
Provisión de Vacaciones	281	(281)
	<hr/>	<hr/>
Totales remuneraciones y gastos del personal	<u>(6.003)</u>	<u>(7.043)</u>

(23) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle los "Gastos de Administración" corresponde a lo siguiente:

(a) No relacionados

	2019 M\$	2018 M\$
Gastos judiciales y notariales	(222.635)	(179.111)
Gastos de informática y comunicaciones	(83.626)	(83.894)
Patentes	(68.635)	(63.197)
Honorarios por servicios profesionales	(35.822)	(12.251)
Otros gastos generales de administración	(2.513)	(5.993)
Otros impuestos	(4.669)	(4.669)
Primas de seguro	(770)	(14.048)
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	<u>(418.670)</u>	<u>(363.163)</u>

(b) Relacionados

	2019 M\$	2018 M\$
Asesorías administrativas Scotiabank Chile	(16.180)	(18.989)
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile S.A.	(11.119)	(11.470)
Administración y Custodia Scotia Azul Corredores de Bolsa Ltda.	(796)	(777)
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	<u>(28.095)</u>	<u>(31.236)</u>
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>(446.765)</u>	<u>(394.399)</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(24) Operaciones con partes relacionadas

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

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

(a) Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

				Movimientos del año			Efecto en resultados (cargo) abono M\$
Nombre	RUT	Relación Descripción	Moneda	Activo	Pasivo M\$		
2019							
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	3.792.724	-	-
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	23.963.047	(1.785.138)
			Asesorías administrativas	CLP	-	-	(16.180)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	CLP	-	790	(11.119)
Scotiabank Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Coligada	Administración y custodia	CLP	-	67	(796)
2018							
Movimientos del año							
Nombre	RUT	Relación Descripción	Moneda	Activo	Pasivo M\$	Efecto en resultados (cargo) abono M\$	
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	CLP	4.481.839	-	-
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	30.425.631	(2.442.911)
			Asesorías administrativas	CLP	-	-	(18.989)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	CLP	-	-	(11.470)
Scotiabank Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Coligada	Administración y custodia	CLP	-	66	(777)

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019 y 2018

(24) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(b) Pagos al personal clave de la Gerencia

	2019 M\$	2018 M\$
Remuneraciones	1.145	6.762
Totales	<u>1.145</u>	<u>6.762</u>

(25) Valor razonable

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

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

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(25) Valor razonable, continuación

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

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

2019	Valor libro	Valor razonable estimado	Valor razonable estimado Nivel 1	Valor razonable estimado Nivel 2	Valor razonable estimado Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	3.792.724	-	3.792.724	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	31.486.239	46.406.223	-	46.406.223	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	13.083.617	-	13.083.617	-	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	-	-	-	-	-
Totales	48.362.580	46.406.223	16.876.341	46.406.223	-
Pasivos					
Obligaciones con bancos	23.963.047	25.744.483	-	25.744.483	-
Totales	23.963.047	25.744.483	-	25.744.483	-
2018					
	Valor libro	Valor razonable estimado	Valor razonable estimado Nivel 1	Valor razonable estimado Nivel 2	Valor razonable estimado Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	4.481.839	-	4.481.839	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	34.809.792	23.919.602	-	23.919.602	-
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	12.290.633	-	12.290.633	-	-
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	-	-	-	-	-
Totales	51.582.264	23.919.602	16.772.472	23.919.602	-
Pasivos					
Obligaciones con bancos	30.425.631	29.646.887	-	29.646.887	-
Totales	30.425.631	29.646.887	-	29.646.887	-

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(25) Valor razonable, continuación

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

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

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

(b) Medida del valor razonable y jerarquía

- Nivel 1: Los saldos considerados en este nivel corresponden a aquellos cuyos flujos de vencimiento no superan los 3 meses, en virtud de lo cual se considera que su valor de liquidación se corresponde con su valor en libros y a aquellos instrumentos financieros cuya valorización fue realizada sobre la base de precios de mercados, cotizados en mercados activos para la misma clase de instrumentos. Estos instrumentos financieros en la actualidad son contabilizados a su valor de razonable.
- Nivel 2: Corresponde a aquellos instrumentos donde la determinación del precio para el descuento de sus flujos no se encuentra disponible directamente en el mercado, pero tienen su sustento en precios cotizados y sus inputs no son significativos o son sustentables en estudios estadísticos regresivos, en virtud de lo cual sus precios pueden ser extrapolados a partir de condiciones de mercado y elementos particulares del tipo de flujo.
- Nivel 3: Corresponde a aquel valor razonable determinado por técnicas de valorización donde una porción significativa de los input no está basado en datos de mercado observables.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(26) Administración del riesgo

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

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

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

(a) Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

En la atención a la naturaleza de los negocios de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., estas políticas de riesgo son aplicables solo en aquella parte que tenga relación con sus activos y pasivos financieros específicos. De acuerdo a lo anterior, la exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está asociada principalmente con los créditos y colocaciones incluidas en el rubro de Deudores comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (colocaciones de leasing inmobiliario), donde se realizan evaluaciones grupales. La Sociedad administra el riesgo de crédito a través de la implementación de políticas y controles que se enmarcan dentro de una estrategia global establecidas por su matriz Scotiabank Chile, donde se indican límites y modelos diferenciados en función de las características de los clientes y en función del entorno en el que opera.

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

(b) Riesgo de mercado

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(26) Administración del riesgo, continuación

(c) Riesgo de precios

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

(i) Exposiciones globales de mercado

Instrumentos a valor de mercado	2019 M\$	2018 M\$
Renta fija	13.083.617	12.290.633
Totales	13.083.617	12.290.633

(ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2019 no existían posiciones propias de acciones.

(iii) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija

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

Instrumentos a valor de mercado	2019 M\$	2018 M\$
DPN	-	-
MINVU	13.083.617	12.290.633
Totales	13.083.617	12.290.633

(iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

Emisores	2019 M\$	2018 M\$
Bonos MINVU	13.083.617	12.290.633
Instituciones Financieras	-	-
Totales	13.083.617	12.290.633

(v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2019 y 2018 no presenta operaciones forward.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(26) Administración del riesgo, continuación

(d) Riesgo de tipo de cambio

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

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

(e) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

Instrumentos	2019	
	Sensibilidad	Duración (días)
Bonos MINVU	15.448.917	4.636
Instituciones Financieras	-	-
Total instrumentos de renta fija	<u>15.448.917</u>	

(f) Riesgo de crédito

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(26) Administración del riesgo, continuación

(f) Riesgo de crédito, continuación

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

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

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

(i) Máxima exposición al riesgo de crédito

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

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes (antes de provisiones)	31.909.735	35.230.565
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	13.083.617	12.290.633
Instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento	-	-
Otros activos	1.338.032	1.137.319
Totales	46.331.384	48.658.517

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

	31-12-2019		31-12-2018	
	Máxima exposición bruta M\$	Máxima exposición neta M\$	Máxima exposición bruta M\$	Máxima exposición neta M\$
Contratos de leasing para la vivienda	31.909.735	31.486.239	35.230.565	34.890.792
Totales	31.909.735	31.486.239	35.230.565	34.890.792

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(26) Administración del riesgo, continuación

(g) Riesgo de Liquidez

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

Entenderemos por riesgo de liquidez a la imposibilidad de:

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

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

Al 31 de diciembre 2018	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vcto M\$
Disponibles	-	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	8.358.725
Bonos Vivienda	-	518	3.039	12.290.633
Totales	-	518	3.039	20.649.358

Distinguimos dos fuentes de riesgo:

(i) Endógenas

Situaciones de riesgo derivadas de decisiones corporativas controlables.

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(26) Administración del riesgo, continuación

(g) Riesgo de Liquidez, continuación

(ii) Exógenas

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

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

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

(h) Riesgo Operacional

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

(27) Securitización de activos

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(27) Securitización de activos, continuación

	30-09-2019 (*) P.S. N° 2 Sudamericana M\$	30-09-2019 (*) P.S. N° 2 Fintesa M\$
Activos		
Activos circulantes	2.742.423	866.374
Otros activos	5.400.889	3.432.378
Totales activos	<u>8.143.312</u>	<u>4.298.752</u>
Pasivos		
Pasivos circulantes	766.193	47.252
Pasivos a largo plazo	14.090.476	9.791.654
Excedentes del período (déficit)	<u>(6.713.357)</u>	<u>(5.540.154)</u>
Totales pasivos	<u>8.143.312</u>	<u>4.298.752</u>
Totales ingresos	<u>421.672</u>	<u>286.942</u>
Totales gastos	<u>(1.047.975)</u>	<u>(621.363)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(626.303)</u>	<u>(334.421)</u>
	30-09-2018 (*) P.S. N° 2 Sudamericana M\$	30-09-2018 (*) P.S. N° 2 Fintesa M\$
Activos		
Activos circulantes	3.388.157	702.399
Otros activos	5.797.847	3.676.564
Totales activos	<u>9.186.004</u>	<u>4.378.963</u>
Pasivos		
Pasivos circulantes	747.824	62.264
Pasivos a largo plazo	14.245.594	9.510.965
Excedentes del período (déficit)	<u>(5.807.414)</u>	<u>(5.194.266)</u>
Totales pasivos	<u>9.186.004</u>	<u>4.378.963</u>
Totales ingresos	<u>487.133</u>	<u>392.152</u>
Totales gastos	<u>(1.176.871)</u>	<u>(693.828)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(689.738)</u>	<u>(301.676)</u>

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero, al 30 de septiembre 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 diciembre de 2019 y 2018

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile

Con el objeto de informar sobre la fusión entre Banco Scotiabank Chile y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile (BBVA Chile) que se materializó el 1 de septiembre de 2018, a continuación se resume los principales aspectos de esta combinación de negocios:

(a) Antecedentes generales de la operación

- Con fecha 28 de noviembre de 2017, The Bank of Nova Scotia (en adelante “BNS”) matriz indirecta de Scotiabank Chile, realizó una oferta vinculante a BBVA, para la adquisición de las acciones que este último tenía directa o indirectamente en Banco BBVA Chile. BBVA a través de BBVA Inversiones Chile S.A. era propietario del 68,19% de Banco BBVA Chile.
- BNS ofreció adquirir la participación de BBVA en BBVA Chile y de ciertas subsidiarias por un monto aproximado de MMUS\$2.200. Esta operación coincide con la estrategia de Scotiabank Chile de aumentar su alcance en el sector bancario chileno duplicando su participación a un 14% y convertirse en el tercer banco no estatal más importante del país.
- Con fecha 5 de diciembre de 2017, BBVA aceptó formalmente la oferta de adquisición del 68,19% de las acciones en BBVA Chile, así como la participación en ciertas subsidiarias, celebrándose un acuerdo definitivo con BBVA. En esta transacción se contempló fusionar las operaciones de BBVA Chile con Scotiabank Chile en el segundo semestre de 2018, previa aprobación de los organismos reguladores.
- Con fecha 9 de marzo de 2018, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, autorizó a BNS a adquirir indirectamente las acciones de BBVA Chile a través de la sociedad chilena denominada Nova Scotia Inversiones Limitada (NSIL), filial de The Bank of Nova Scotia y accionista controlador de Scotiabank Chile. Dicha autorización se otorgó con el preciso objeto de fusionar BBVA Chile con Scotiabank Chile, dentro del plazo de un año contado desde el cierre de la operación de compra de las referidas acciones.
- Con fecha 31 de mayo de 2018, la Fiscalía Nacional Económica aprobó la adquisición por parte de NSIL del control de entidades objeto de la transacción perteneciente a BBVA.
- Con fecha 6 de junio de 2018, NSIL, ofreció adquirir hasta el 100% de las acciones suscritas de BBVA Chile a través de una Oferta Pública de Acciones (OPA). A dicha fecha equivalían a 413.822.027 acciones.
- Asimismo, con fecha 6 de julio de 2018, NSIL materializó la compra a BBVA, pasando a ser la nueva accionista controladora de BBVA Chile, cuyas acciones se tranzaban en la Bolsa de Comercio de Santiago.
- Con fecha 9 de julio de 2018, la Junta Extraordinaria de Accionistas de BBVA Chile aprobó las modificaciones a sus estatutos. Dichas modificaciones consistieron en el cambio razón social del banco BBVA Chile a “Scotiabank Azul”.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

(a) Antecedentes generales de la operación, continuación

- Con fecha 2 de agosto, la Junta Extraordinaria de Accionistas de Scotiabank Chile acordó la capitalización de reservas sociales y un aumento de capital del banco en la suma de MM\$324.341 mediante la emisión de 5.605.522.687 nuevas acciones nominativas, todas de una misma serie y sin valor nominal, las que quedarían íntegramente suscritas y pagadas con la incorporación del patrimonio de BBVA Chile, como sociedad absorbida, una vez que se materializara la fusión y se entregaran las acciones a canjear a los accionistas del banco absorbido.
- Mediante Resolución N° 390 de 20 de agosto de 2018, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras aprobó la fusión de ambos Bancos y la reforma de estatutos que regiría al banco fusionado.
- La fusión tendría efecto el primer día del mes siguiente al otorgamiento de la escritura de cumplimiento de condiciones suspensivas copulativas convenidas en el acuerdo de fusión, materializándose, en definitiva, la fusión el 1 de septiembre 2018, como consecuencia de lo cual BBVA Chile fue disuelto y Scotiabank Chile pasó a ser su continuador legal en el banco fusionado denominado Scotiabank Chile.

(b) Razones de la compra

- Consolidarse como uno de los bancos privado más grande de Chile, convirtiéndose en actor clave en la Región de la Alianza del Pacífico.
- Aumentar la participación de mercado de Scotiabank Chile desde un 6,7% (diciembre 2017) hasta un 12,9% en base a la participación de BBVA Chile a diciembre de 2017, permitiendo así alcanzar economías de escala relevante a nivel operacional.
- Bases sólidas de capital y un mejor perfil de financiamiento.
- Complementar segmentos, productos, tecnologías y sucursales.
- Generar sinergias relevantes.

(c) Descripción de las entidades fusionadas

Descripción de los Bancos pre-operación de compra

Scotiabank Chile es filial del grupo financiero global canadiense BNS, el cual ofrece una amplia gama de servicios bancarios a 23 millones de clientes en más de 55 países, y se encuentra en Chile hace 28 años. Sus principales áreas de negocios son:

- Comercial, con 41% de las colocaciones, donde atiende desde Pymes hasta grandes empresas.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

(c) Descripción de las entidades fusionadas, continuación

Descripción de los Bancos pre-operación de compra, continuación

- Hipotecario, con un 36% de las colocaciones, donde atiende principalmente empresas inmobiliarias y constructoras en el financiamiento de proyectos.
- Consumo, con 17% de las colocaciones combinadas entre créditos de consumo y tarjetas de crédito, donde satisface la necesidad financiera de la clase media, principalmente a través de su participación controladora en Negocios CAT (CAT Administradora de Tarjetas S.A.).

BBVA Chile es filial del grupo financiero global español “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria”, el cual ofrece sus servicios a 73 millones de clientes en más de 30 países, y se encuentra en Chile hace 30 años. Sus principales áreas de negocio son.

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

Grupo Scotiabank

- Nova Scotia Inversiones Ltda. (NSIL), sociedad accionista controladora de Scotiabank Chile.
- Minoritarios Scotiabank Chile, accionistas tenedores del 0,4% de las acciones.
- Negocios CAT (4), Scotiabank Chile tiene una participación del 51% en las empresas CAT Administradora de Tarjetas S.A., CAT Corredores de Seguros y Servicios S.A., Servicios Integrales S.A. y Administradora y Procesos S.A.
- Filiales Scotiabank Chile (6), Scotia Corredora de Bolsa Chile S.A., Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A., Scotia Corredora de Seguros Chile Ltda., Scotia Asesorías Financieras Ltda., Centro de Recuperación y Cobranza Limitada y Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- Inversiones Scotiabank Chile (8), Nexus S.A., Redbanc S.A., Transbank S.A., Combanc S.A., Sociedad Interbancaria de Depósitos de Valores, Sociedad Servicios de Infraestructura y de Mercado OTC, Bolsa de Comercio Santiago y Bolsa Electrónica de Chile.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

(c) Descripción de las entidades fusionadas, continuación

Descripción de los Bancos pre-operación de compra, continuación

Grupo BBVA

- BBVA Inversiones Chile S.A, sociedad accionista controlador de Banco BBVA Chile.
- Familia Said, grupo accionista minoritario de Banco BBVA Chile.
- Minoritarios Banco BBVA Chile, accionistas tenedores del 0,2% de las acciones.
- Filiales Banco BBVA Chile (6), BBVA Corredores de Bolsa Limitada, BBVA Asset Management Administradora General de Fondos S.A., BBVA Corredora Técnica de Seguros Limitada, BBVA Asesorías Financieras S.A., BBVA Factoring Ltda. y BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- Inversiones Banco BBVA Chile. (9), Nexus S.A., Redbanc S.A., Transbank S.A., Combanc S.A., Sociedad Interbancaria de Depósitos de Valores, Sociedad Servicios de Infraestructura y de Mercado OTC, Bolsa de Comercio Santiago, Bolsa de Valores Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile.
- Filiales BBVA Inversiones S.A. (3), BBVA Seguros de Vida S.A., BBVA Servicios Corporativos S.A. e Inversiones DCV S.A.; sociedades consideradas dentro la operación, pero no consideradas en el análisis por no consolidar resultados en Scotiabank Chile ni en Banco BBVA Chile.

Nuevo Grupo Scotiabank:

- Nova Scotia Inversiones Ltda., sociedad accionista controlador de Scotiabank Chile.
- Minoritarios Scotiabank Chile, accionistas tenedores del 0,24% de las acciones.
- Negocios CAT (4), Scotiabank Chile tiene una participación del 51% en las empresas CAT Administradora de Tarjetas S.A., CAT Corredores de Seguros y Servicios S.A., Servicios Integrales S.A. y Administradora y Procesos S.A.
- Filiales Scotiabank Chile (12), Scotia Corredora de Bolsa Chile S.A., Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A., Scotia Corredora de Seguros Chile Ltda., Scotia Asesorías Financieras Ltda., Centro de Recuperación y Cobranza Limitada, Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., Scotia Azul Asset Management Administradora General de Fondos S.A., Scotia Azul Corredora Técnica de Seguros Limitada, Scotia Azul Corredores de Bolsa Limitada, Scotia Azul Asesorías Financieras S.A., Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. y Scotia Azul Factoring Ltda.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

(28) Fusión Scotiabank y BBVA Chile, continuación

(c) Descripción de las entidades fusionadas, continuación

Descripción de los Bancos pre-operación de compra, continuación


Nuevo Grupo Scotiabank, continuación

- Inversiones Scotiabank Chile (9), Nexus S.A., Redbanc S.A., Transbank S.A., Combanc S.A., Sociedad Interbancaria de Depósitos de Valores, Sociedad Servicios de Infraestructura y de Mercado OTC, Bolsa de Comercio Santiago, Bolsa de Valores Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile.
- Filiales Nova Scotia Inversiones Ltda. (3), Scotia Seguros de Vida S.A., Scotia Servicios Corporativos SpA. e Inversiones DCV S.A.

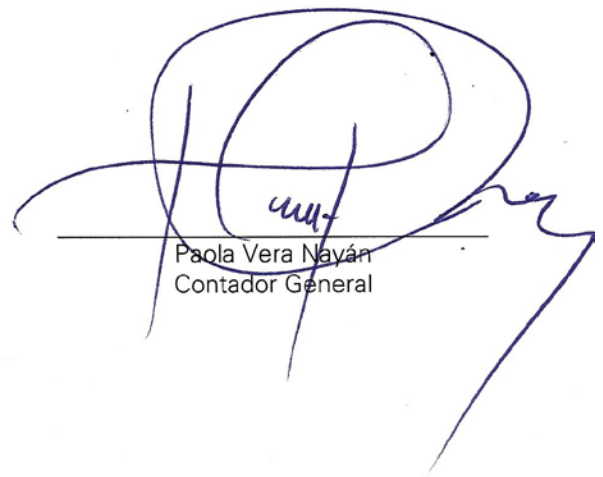
Mayor información sobre la fusión Scotiabank y BBVA Chile, está disponible en los estados financieros consolidados de nuestra Casa Matriz, Scotiabank Chile.

(29) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de enero 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 Naván
Contador General