

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

Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020, y por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2021 y 2020.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

Estados Intermedios de Situación Financiera

Estados Intermedios de Resultados Integrales

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Intermedios

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados Intermedios de Situación Financiera
al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Activos	Nota	30-09-2021	31-12-2020
		M\$	M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	4.617.426	3.005.938
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	24.810.392	27.305.827
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	11.022.604	13.217.041
Impuestos corrientes		-	-
Impuestos diferidos		6.631.735	6.122.399
Otros activos	8	1.544.581	1.300.218
Totales activos		<u>48.626.738</u>	<u>50.951.423</u>
 Pasivos			
Obligaciones con bancos	10	14.094.950	16.764.581
Otras obligaciones financieras	11	143	69
Impuestos corrientes		194.981	103.768
Impuestos diferidos		4.363.790	4.504.472
Provisiones	12	1.552.738	2.857.577
Otros pasivos	13	676.569	305.791
Totales pasivos		<u>20.883.171</u>	<u>24.536.258</u>
 Patrimonio			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	15(d.i)	2.309.048	2.309.048
Cuentas de valoración	15(d.ii)	(10.293)	1.327.615
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	15(d.iii)	24.584.338	18.564.886
Utilidad (pérdida) del ejercicio	15(d.iii)	1.229.249	6.019.452
Menos: provisión para dividendos mínimos	15(d.iii)	(368.775)	(1.805.836)
Totales patrimonio		<u>27.743.567</u>	<u>26.415.165</u>
Totales pasivos y patrimonio		<u>48.626.738</u>	<u>50.951.423</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados Intermedios de Resultados Integrales
por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2021 y 2020

Estado de resultados	Nota	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	16	3.705.387	3.256.755
Gastos por intereses y reajustes	16	(943.182)	(774.069)
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>2.762.205</u>	<u>2.482.686</u>
Ingresos por comisiones	17(a)	10.854	11.747
Gastos por comisiones		-	-
Ingresos netos por comisiones		<u>10.854</u>	<u>11.747</u>
Utilidad neta de operaciones financieras		-	-
Otros ingresos operacionales	19(a)	340.579	356.265
Totales ingresos operacionales		<u>3.113.638</u>	<u>2.850.698</u>
Provisiones por activos riesgosos	20	(98.855)	(102.659)
Ingreso operacional neto		<u>3.014.783</u>	<u>2.748.039</u>
Remuneraciones y gastos del personal	21	-	(14.970)
Gastos de administración	22(b)	(283.042)	(271.001)
Otros gastos operacionales	19(b)	(1.216.579)	(992.962)
Totales gastos operacionales		<u>(1.499.621)</u>	<u>(1.278.933)</u>
Resultado operacional		1.515.162	1.469.106
Resultado antes de impuesto a la renta		1.515.162	1.469.106
Impuesto a la renta		(285.913)	3.752.409
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>1.229.249</u>	<u>5.221.515</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1.229.249	5.221.515
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		(1.337.908)	131.788
Totales otros resultados integrales		<u>(1.337.908)</u>	<u>131.788</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>(108.659)</u>	<u>5.353.303</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2021 y 2020

	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración (*) M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2021		2.309.048	-	1.327.615	22.778.502	26.415.165
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	(1.337.908)	-	(1.337.908)
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior		-	-	-	1.805.836	1.805.836
Utilidad del ejercicio	15(d)	-	-	-	1.229.249	1.229.249
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	(1.337.908)	3.035.085	1.697.177
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(368.775)	(368.775)
Saldos al 30 de septiembre de 2021		2.309.048	-	(10.293)	25.444.812	27.743.567
	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración (*) M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2020		2.309.048	-	761.119	18.564.886	21.635.053
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		-	-	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	15(d)	-	-	131.787	5.221.516	5.353.303
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	131.787	5.221.516	5.353.303
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(1.566.455)	(1.566.455)
Saldos al 30 de septiembre de 2020		2.309.048	-	892.906	22.219.947	25.421.901

(*) 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 intermedios.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo
por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2021 y 2020

	Nota	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1.229.249	5.221.515
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos		663.836	1.223.159
Impuesto a la renta		285.913	(3.752.409)
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		527.275	(1.726.485)
Ingreso neto por intereses y reajustes		(3.490.776)	1.457.539
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios:			
En activos y pasivos de operación		(784.503)	2.423.319
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		5.785.194	3.804.996
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		<u>(751.599)</u>	<u>1.068.810</u>
Subtotal por flujo operacional		<u>5.033.595</u>	<u>4.873.806</u>
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>975.209</u>	<u>(452.881)</u>
Subtotal por flujo de actividades de inversión		<u>975.209</u>	<u>(452.881)</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		<u>(3.612.813)</u>	<u>(9.209.048)</u>
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		<u>(3.612.813)</u>	<u>(9.209.048)</u>
Efectivo neto de actividades de operaciones		2.395.991	(4.788.123)
Flujo neto de efectivo		1.611.488	(2.364.804)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>3.005.938</u>	<u>3.792.724</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>4.617.426</u>	<u>1.427.920</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

ÍNDICE

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(1) Información general

Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. (en adelante "la Sociedad") es una Sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 3 de septiembre de 1996. Su objeto social es la adquisición de viviendas nuevas y usadas y la construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

La Sociedad constituida como filial del Scotiabank Chile, tiene como finalidad principal complementar el giro del Banco Matriz y, en consecuencia, se encuentra sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

Los accionistas y su participación en la Sociedad al 30 de septiembre de 2021 son los siguientes:

	Participación %
Scotiabank Chile	97,49
Concredicoop	2,51

(2) Principales criterios contables utilizados

(a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden la situación financiera, estados 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 CMF primarán estos últimos.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por el Directorio con fecha 29 de octubre de 2021.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(b) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

Nota 6 : Créditos y cuentas por cobrar a clientes.

Nota 12 : Provisiones.

Nota 20 : Provisiones por riesgo de crédito.

(c) Reclasificaciones

Al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad no ha efectuado reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos estados financieros intermedios.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Nuevos pronunciamientos contables

(i) Pronunciamientos contables vigentes

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

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Revelaciones de políticas contables</i> (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 <i>Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad</i>)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(i) Pronunciamientos contables vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) Fase 2

En agosto de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones que complementan las emitidas en 2019 (Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 1) y se enfocan en los efectos que pueden tener en la información financiera, cuando se reemplaza una tasa de interés referencial por otra.

Las modificaciones de esta Fase 2, abordan los aspectos que puedan afectar la información financiera durante la reforma de una tasa de interés referencial, incluidos los efectos en los cambios contractuales en los flujos de caja o en las relaciones de cobertura, que puedan existir al reemplazar la tasa de interés referencial por una equivalente. Como parte de las principales modificaciones, el Consejo consideró las siguientes modificaciones en la NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones, NIIF 4 Contratos de Seguros y NIIF 16 Arrendamientos:

- Cambios en la base para determinar flujos de caja contractuales relacionados con activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamientos;
- Contabilidad de coberturas; y
- Revelaciones.

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(i) Pronunciamientos contables vigentes, continuación

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

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

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

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

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

La administración evaluó y determinó que la adopción de esta modificación no tiene efectos en sus estados financieros.

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(ii) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

(ii.1) Nueva Norma

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

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

Las modificaciones incluyen:

- NIIF 1 Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera: Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir, si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros consolidados de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros. La modificación aclara que, para el propósito de realizar la “prueba del 10 por ciento” para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.
- NIIF 16 Arrendamientos. La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(c) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(ii) Pronunciamientos contables vigentes, continuación

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)

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

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(3) Cambios contables

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2021, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros intermedios.

(4) Hechos relevantes

En sesión ordinaria de Directorio, celebrada con fecha 24 de septiembre de 2021, se decide designar al señor Sergio Donoso Pérez como vicepresidente de la sociedad.

Conforme a lo anterior, el Directorio de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., queda integrado por José Miguel Abukhalil, Sergio Donoso Pérez, Álvaro Cumsille Capponi, Juan Pablo Román Rodríguez, Rodrigo Petric Araos, Alfonso Lecaros Eyzaguirre y Luis Molina Aiquel.

En sesión ordinaria de Directorio, celebrada con fecha 27 de agosto de 2021, se da a conocer la renuncia de la Sra. Elizabeth Valenzuela López a su cargo de Director Titular y vicepresidenta de la Sociedad, asumiendo las funciones de Director Titular el señor Álvaro Cumsille Capponi.

En sesión ordinaria de Directorio, celebrada con fecha 26 de marzo de 2021, se da a conocer la renuncia de don José Miguel Abukhalil a su cargo de Gerente General de la Sociedad, asumiendo estas labores don Marcos Corbalán Aybar. Adicionalmente, se procedió a realizar el nombramiento del presidente y vicepresidente del Directorio.

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 23 de marzo de 2021 se procedió a la renovación total del Directorio de la Sociedad conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley N°18.046. En dicha junta, se conoció y trató las siguientes materias:

- Aprobación del estado de situación general, estados de otros resultados integrales e informe de los auditores externos KPMG Auditores Consultores Limitada por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.
- El presidente comentó a la junta sobre las utilidades correspondientes al ejercicio 2020 que ascienden a \$24.584.338.109 y propone no distribuir dichas utilidades ya que existen próximos vencimientos de crédito a cubrir en el mes de abril.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2021.

Impactos por pandemia COVID – 19

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

El foco ha estado en la salud de la población y en la ayuda económica a quienes se han visto más afectados. La senda de recuperación comenzó en junio de 2020, con registros de actividad interanual cada vez menos negativos, y crecimiento desestacionalizado mes contra mes que se ha mantenido durante el resto de ambos años.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(4) Hechos relevantes, continuación

Impactos por pandemia COVID – 19

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

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

El nivel de actividad presenta una recuperación sostenida en el tiempo, repunte que ha sido explicado por la moderación de las restricciones a la movilidad, y los apoyos monetarios provenientes de los retiros de fondos previsionales, así como las transferencias directas fiscales.

El Banco Central y agentes privados, han elevado la proyección de crecimiento del PIB hasta el rango entre 10% y 12%, con una relevante recuperación del empleo total y del consumo privado. Adicional al alza de tasas de interés generado por la incertidumbre política, escenario de alta liquidez y mayor premio por plazos, se ha unido un temprano proceso de normalización en la tasa de política monetaria, que intenta detener el alza inflacionaria.

En este contexto, el Gobierno Corporativo de la matriz Scotiabank Chile, de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., ha continuado implementando planes de acción para enfrentar esta emergencia sanitaria, tanto de cara a sus clientes como a sus colaboradores, cuyo cuidado y protección ha sido la prioridad desde el inicio de la crisis.

Al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad no obtuvo ayudas gubernamentales para cumplir con sus compromisos a corto ni a mediano plazo, ni tampoco ayudas de su matriz dado que generó sus propios ingresos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(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:

	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Depósitos en bancos nacionales	4.617.426	3.005.938
Totales – Efectivo y depósitos en bancos	4.617.426	3.005.938

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo con lo siguiente:

Al 30 de septiembre de 2021	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	Provisiones globales M\$	Total M\$	
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	23.481.975	1.604.484	25.086.459	-	(276.067)	(276.067)	24.810.392
Totales	23.481.975	1.604.484	25.086.459	-	(276.067)	(276.067)	24.810.392

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

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

(c) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

30-09-2021	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	5.180.564	(1.382.225)	3.798.339
Entre 1 año y 5 años	16.571.867	(5.214.126)	11.357.741
Más de 5 años	<u>17.392.538</u>	<u>(7.462.158)</u>	<u>9.930.380</u>
Total operaciones de leasing	<u>39.144.969</u>	<u>(14.058.509)</u>	<u>25.086.460</u>
31-12-2020	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	6.781.266	(2.545.868)	4.235.398
Entre 1 año y 5 años	17.743.532	(6.436.073)	11.307.459
Más de 5 años	<u>19.125.877</u>	<u>(7.008.470)</u>	<u>12.117.407</u>
Total operaciones de leasing	<u>43.650.675</u>	<u>(15.990.411)</u>	<u>27.660.264</u>

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	Provisiones individuales M\$	30-09-2021 Provisiones globales M\$	Total M\$	Provisiones individuales M\$	31-12-2020 Provisiones globales M\$	Total M\$
Saldo inicial	-	(354.437)	(354.437)	-	(423.496)	(423.496)
Castigos de cartera deteriorada	-	-	-	-	-	-
Colocaciones para vivienda	-	208.610	208.610	-	236.898	236.898
Total de castigos	-	208.610	208.610	-	236.898	236.898
Provisiones constituidas	-	(177.126)	(177.126)	-	(367.353)	(367.353)
Provisiones liberadas	-	46.886	46.886	-	199.514	199.514
Total	-	(276.067)	(276.067)	-	(354.437)	(354.437)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(7) Instrumentos de inversión

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

	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>11.022.604</u>	<u>13.217.041</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u>11.022.604</u>	<u>13.217.041</u>

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

(*) Al 30 de septiembre de 2021, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una pérdida neta no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$14.100 (utilidad de M\$1.818.651 al 31 de diciembre de 2020).

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(8) Otros activos

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	30-09-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	363.768	272.597
Documentos por cobrar (d)	290.027	96.000
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	121.540	189.153
Gastos pagados por anticipado (e)	51.128	19.213
Comisiones y gastos por recuperar (f)	16.243	21.380
Otros	100	100
Total de otros activos	1.544.581	1.300.218

(a) La Sociedad ha adquirido dos Bonos Subordinados emitidos por patrimonios separados cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados o adquiridos por Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Sus fechas de vencimiento son 2025 y 2026, se acuerdo al siguiente detalle:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	30-09-2021	31-12-2020
			M\$	M\$
06-06-2002	BSABN-CBH	31-03-2025	5.018.215	4.590.745
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	4.590.746	4.592.986
	Sub totales		9.608.961	9.183.731
	Provisión por deterioro		(8.907.186)	(8.481.956)
	Total de bonos subordinados		701.775	701.775

- (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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(9) Depósitos y otras obligaciones

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene información que revelar.

(10) Obligaciones con bancos

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

30-09-2021	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	<u>6.478.337</u>	<u>7.616.613</u>	<u>14.094.950</u>
Totales de obligaciones con bancos	<u><u>6.478.337</u></u>	<u><u>7.616.613</u></u>	<u><u>14.094.950</u></u>
31-12-2020	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	<u>8.968.449</u>	<u>7.796.132</u>	<u>16.764.581</u>
Totales de obligaciones con bancos	<u><u>8.968.449</u></u>	<u><u>7.796.132</u></u>	<u><u>16.764.581</u></u>

(11) Otras obligaciones financieras

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta la siguiente información:

	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Otras obligaciones financieras	<u>143</u>	<u>69</u>
Totales de otros pasivos	<u><u>143</u></u>	<u><u>69</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(12) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el detalle "Provisiones" es el siguiente:

	30-09-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Provisión Contingencia Contratos (*)	965.849	879.945
Provisión dividendo mínimo	368.775	1.805.836
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	212.063	148.148
Otras provisiones	6.051	23.648
	1.552.738	2.857.577

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

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Provisión dividendo mínimo M\$	Provisión contingencia contratos M\$	Provisión Incobrable subsidio SERVIU por cobrar M\$	Otras Provisiones M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2021	1.805.836	879.945	148.148	23.648	2.857.577
Liberación de provisiones	(1.805.836)	-	-	-	(1.805.836)
Provisiones constituidas	368.775	517.799	63.915	10.074	960.563
Aplicación de provisiones	-	(431.895)	-	(27.671)	(459.566)
	368.775	965.849	212.063	6.051	1.552.738

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

(13) Otros pasivos

	30-09-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Cuentas y documentos por pagar	655.858	287.125
Ingresos percibidos por adelantado	20.711	18.608
Otros pasivos	-	58
	676.569	305.791

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(14) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no existen contingencias, compromisos y responsabilidades, debido a que la Sociedad no administra contratos de compra y venta a Securitizadoras.

(15) Patrimonio

(a) Dividendos mínimos

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

En el año 2021 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$368.775 en función a la normativa vigente (M\$1.805.836 al 31 de diciembre de 2020)

(b) Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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:

30-09-2021	Número de acciones M\$	% de participación M\$
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Concredicoop (*)	11.486	2,51
Totales	457.934	100,00

(*) Con fecha 29 de junio de 2021 se informa cambio de la participación de Conavicoop a Concredicoop (Cooperativa de Ahorro y Crédito Concrédito)

31-12-2020	Número de acciones M\$	% de participación M\$
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Conavicoop, Cooperativa abierta de vivienda	11.486	2,51
Totales	457.934	100,00

(c) Dividendos pagados y reservas

Durante el año 2021 y 2020, la Sociedad no distribuyó dividendos, debido a que se decidió no repartir utilidades.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(15) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	30-09-2021 M\$	31-12-2020 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) Cuentas de valoración

	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Saldo inicial	1.327.615	761.119
Inversiones disponibles para la venta	(1.832.751)	776.022
Impuesto diferido	<u>494.843</u>	<u>(209.526)</u>
Totales	<u>(10.293)</u>	<u>1.327.615</u>

(iii) Utilidades retenidas

	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	22.778.502	18.094.140
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior	1.805.836	470.746
Subtotal resultados integrales del ejercicio	<u>24.584.338</u>	<u>18.564.886</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio	1.229.249	6.019.452
Menos: provisión dividendos mínimos	<u>(368.775)</u>	<u>(1.805.836)</u>
Totales utilidades retenidas	<u>25.444.812</u>	<u>22.778.502</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(16) Intereses y reajustes

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

30-09-2021

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	1.779.436	887.197	2.666.633
Instrumentos de inversión	613.524	-	613.524
Otros activos (Bonos Subordinados)	425.230	-	425.230
Totales ingresos por intereses y reajustes	2.818.190	887.197	3.705.387
Gastos			
Obligaciones con bancos	(421.006)	(522.176)	(943.182)
Totales gastos por intereses y reajustes	(421.006)	(522.176)	(943.182)
Ingresos netos de intereses y reajustes	2.397.184	365.021	2.762.205

30-09-2020

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(17) Comisiones

Durante el ejercicio al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

(a) Ingresos por comisiones

	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$
Comisiones por administración de contratos	<u>10.854</u>	<u>11.747</u>
Totales	<u><u>10.854</u></u>	<u><u>11.747</u></u>

(b) Gastos por comisiones

	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$
Otras comisiones	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales Ingresos y gastos por comisiones	<u><u>10.854</u></u>	<u><u>11.747</u></u>

(18) Resultado de operaciones financieras

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Sociedad no registra resultado por operaciones financieras.

(19) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	157.058	164.221
Otros ingresos operacionales	72.239	19.219
Recuperación bienes castigados	68.693	84.165
Recuperación de gastos operacionales	26.620	65.385
Comisión Administración de Seguros	15.969	23.275
Recuperación Castigo Contratos	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de otros ingresos operacionales	<u><u>340.579</u></u>	<u><u>356.265</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(19) Otros ingresos y gastos operacionales, continuación

(b) Otros gastos operacionales

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el detalle de "Otros gastos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	30-09-2021	30-09-2020
	M\$	M\$
Provisión contingencia contratos	518.325	427.119
Provisión por deterioro	425.230	293.793
Castigo de bienes recuperados	92.740	128.704
Provisión SERVIU	63.915	2.370
Contribuciones Sobre tasa bienes raíces	60.212	90.755
Gastos seguro cuenta Minvu	31.135	27.844
Gastos en bienes recuperados	21.500	20.009
Otros gastos	3.522	2.368
	<hr/>	<hr/>
Totales de otros gastos operacionales	<u>1.216.579</u>	<u>992.962</u>

(20) Provisiones por riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

30-09-2021	Créditos y cuentas por cobrar a clientes		
	Colocaciones vivienda	Adicionales	Total
	M\$	M\$	M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	106.980	-	106.980
	<hr/>		<hr/>
Resultado por constitución de provisiones	106.980	-	106.980
	<hr/>		<hr/>
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(8.125)	-	(8.125)
	<hr/>		<hr/>
Resultado por liberación de provisiones	(8.125)	-	(8.125)
	<hr/>		<hr/>
Recuperación de activos castigados	-	-	-
	<hr/>		<hr/>
Resultado neto	98.855	-	98.855
	<hr/>		<hr/>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(20) Provisiones por riesgo de crédito, continuación

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

(21) Remuneraciones y gastos de personal

La composición del gasto por remuneraciones y gastos del personal durante el ejercicio, al 30 de septiembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$
Indemnizaciones al personal	-	14.935
Otros gastos del personal	-	35
Total remuneraciones y gastos del personal	-	14.970

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(22) Gastos de administración

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el detalle los "Gastos de Administración" corresponde a lo siguiente:

(a) No relacionados

	30-09-2021	30-09-2020
	M\$	M\$
Patentes	112.332	73.407
Gastos judiciales y notariales	64.787	87.010
Gastos de informática y comunicaciones	61.773	61.673
Honorarios por servicios profesionales	13.051	13.771
Otros gastos generales de administración	4.996	811
Otros impuestos	3.502	3.502
Primas de seguro	-	-
Subtotal	260.441	240.174

(b) Relacionados

	30-09-2021	30-09-2020
	M\$	M\$
Asesorías administrativas Scotiabank Chile	15.502	19.057
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile S.A.	6.465	11.157
Administración y Custodia Scotia Azul Corredores de Bolsa Ltda.	634	613
Subtotal	22.601	30.827
Totales	283.042	271.001

(23) Operaciones con partes relacionadas

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(23) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(a) Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 30 de septiembre de 2021 y 2020:

30-09-2021				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	4.617.426	-	-
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	14.094.950	(943.182)
			Asesorías administrativas	CLP	-	-	(15.502)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	CLP	-	-	(6.465)
Scotiabank Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Coligada	Administración y custodia	CLP	-	143	(634)
30-09-2020				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	1.427.920	-	-
			Créditos en moneda nacional	CLP	-	16.533.994	(774.069)
			Asesorías administrativas	CLP	-	-	(19.057)
			Arriendos de oficinas y gastos comunes	CLP	-	-	(11.157)
Scotiabank Azul Corredora de Bolsa Ltda.	96.535.720-3	Coligada	Administración y custodia	CLP	-	66	(613)

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

Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020, no se han celebrado contratos con partes relacionadas por transacciones distintas a las operaciones habituales del giro.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(23) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(b) Pagos al personal clave de la Gerencia

	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$
Remuneraciones	-	-
Totales	-	-

(24) Securitización de activos

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(24) Securitización de activos, continuación

	30-06-2021 (*) P.S. N° 2 SUDAMERICANA M\$	30-06-2021 (*) P.S. N° 2 FINTESA M\$
Activos		
Activos circulantes	3.169.793	2.446.127
Otros activos	3.351.220	1.537.501
	<hr/>	<hr/>
Totales activos	6.521.013	3.983.628
	<hr/>	<hr/>
Pasivos		
Pasivos circulantes	1.016.575	2.144.936
Pasivos a largo plazo	14.579.928	8.418.670
Excedentes del período (déficit)	(9.075.490)	(6.579.978)
	<hr/>	<hr/>
Totales pasivos	6.521.013	3.983.628
	<hr/>	<hr/>
Totales ingresos	296.791	191.900
	<hr/>	<hr/>
Totales gastos	(891.074)	(514.138)
	<hr/>	<hr/>
Déficit del ejercicio (**)	(594.283)	(322.238)
	<hr/>	<hr/>
	30-06-2020 (*) P.S. N° 2 SUDAMERICANA M\$	30-06-2021 (*) P.S. N° 2 FINTESA M\$
Activos		
Activos circulantes	2.782.440	675.407
Otros activos	4.910.362	3.534.004
	<hr/>	<hr/>
Totales activos	7.692.802	4.209.411
	<hr/>	<hr/>
Pasivos		
Pasivos circulantes	819.205	44.506
Pasivos a largo plazo	14.874.588	10.326.595
Excedentes del período (déficit)	(8.000.991)	(6.161.690)
	<hr/>	<hr/>
Totales pasivos	7.692.802	4.209.411
	<hr/>	<hr/>
Totales ingresos	287.088	204.666
	<hr/>	<hr/>
Totales gastos	(954.811)	(472.592)
	<hr/>	<hr/>
Déficit del ejercicio (**)	(667.723)	(267.926)
	<hr/>	<hr/>

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero, al 30 de septiembre de 2021 y 2020.

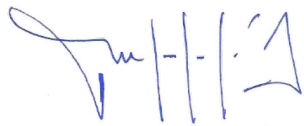
(**) Al 31 de agosto de 2019 la Administración de la Sociedad ha efectuado una evaluación de deterioro para los Bonos Subordinados, y como se señala en nota 8 a los Estados financieros, la Sociedad ajustó por deterioro el valor contable de dichos Bonos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020

(25) Hechos posteriores

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



Marcos Corbalán Aybar
Gerente General



Paola Vera Nayán
Contador General