

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

Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre 2021 y por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2022 y 2021

## 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

UF : Cifras expresadas en Unidades de Fomento

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

Estados Intermedios de Situación Financiera  
al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Efectivo y depósitos en bancos	5	5.990.671	2.547.985
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	23.889.845	24.602.864
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	10.965.845	11.085.715
Impuestos diferidos	8(b)	7.610.488	6.810.355
Otros activos	9	1.522.429	1.420.009
Impuestos corrientes	8(a)	313.542	-
Total activos		<u>50.292.820</u>	<u>46.466.928</u>
<b>Pasivos:</b>			
Obligaciones con bancos	10	11.681.135	11.143.499
Otras obligaciones financieras	11	82	74
Impuestos corrientes	8(a)	-	117.291
Impuestos diferidos	8(b)	4.337.635	4.368.732
Provisiones	12	2.746.642	2.017.637
Otros pasivos	13	144.471	352.977
Total pasivos		<u>18.909.965</u>	<u>18.000.210</u>
<b>Patrimonio:</b>			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	15(d.i)	2.309.048	2.309.048
Reservas	15(d.ii)	(104.239)	-
Cuentas de valoración	15(d.iii)	(314.240)	(14.344)
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	15(d.iv)	26.852.447	24.584.338
Utilidad del ejercicio	15(d.iv)	3.771.199	2.268.109
Menos: provisión para dividendos mínimos	15(d.iv)	(1.131.360)	(680.433)
Totales patrimonio		<u>31.382.855</u>	<u>28.466.718</u>
Totales pasivos y patrimonio		<u>50.292.820</u>	<u>46.466.928</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 2022 y 2021

<b>Estado de resultados</b>	<b>Nota</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>30-09-2021</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos por intereses y reajustes	16	6.528.825	3.705.387
Gastos por intereses y reajustes	16	<u>(1.428.949)</u>	<u>(943.182)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>5.099.876</u>	<u>2.762.205</u>
Ingresos por comisiones	17(a)	9.989	10.854
Gastos por comisiones	17(b)	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos netos por comisiones		<u>9.989</u>	<u>10.854</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	18	-	-
Otros ingresos operacionales	19(a)	<u>716.152</u>	<u>340.579</u>
Totales ingresos operacionales		5.826.017	3.113.638
Provisiones por activos riesgosos	20	<u>(296.129)</u>	<u>(98.855)</u>
Ingreso operacional neto		5.529.888	3.014.783
Remuneraciones y gastos del personal		-	-
Gastos de administración	21	(346.869)	(283.042)
Otros gastos operacionales	19(b)	<u>(1.930.661)</u>	<u>(1.214.057)</u>
Totales gastos operacionales		<u>(2.277.530)</u>	<u>(1.497.099)</u>
Resultado operacional		3.252.358	1.517.684
Resultado antes de impuesto a la renta		3.252.358	1.517.684
Impuesto a la renta	8(c)	<u>518.841</u>	<u>(288.435)</u>
Utilidad del ejercicio		<u>3.771.199</u>	<u>1.229.249</u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Utilidad del ejercicio		3.771.199	1.229.249
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>(299.896)</u>	<u>(1.337.908)</u>
Totales otros resultados integrales		<u>(299.896)</u>	<u>(1.337.908)</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u><u>3.471.303</u></u>	<u><u>(108.659)</u></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 periodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2022 y 2021

	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración (*) M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2022		2.309.048	-	(14.344)	26.172.014	28.466.718
Variación por valoración de inversiones disponibles para la venta (*)		-	-	(299.896)	-	(299.896)
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Primera Aplicación CNC		-	(104.239)	-	-	(104.239)
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior		-	-	-	680.433	680.433
Utilidad del ejercicio	15(d)	-	-	-	3.771.199	3.771.199
<b>Totales de resultados integrales del ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>(104.239)</b>	<b>(299.896)</b>	<b>4.451.632</b>	<b>4.047.497</b>
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(1.131.360)	(1.131.360)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>		<b>2.309.048</b>	<b>(104.239)</b>	<b>(314.240)</b>	<b>29.492.286</b>	<b>31.382.855</b>
	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 valoración 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
<b>Totales de resultados integrales del ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.337.908)</b>	<b>3.035.085</b>	<b>1.697.177</b>
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(368.775)	(368.775)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>		<b>2.309.048</b>	<b>-</b>	<b>(10.293)</b>	<b>25.444.812</b>	<b>27.743.567</b>

(\*) Corresponde a la valoración de Bono Minvu a valor razonable contra patrimonio y al impuesto diferido por la valoración del Bono Minvu 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 periodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2022 y 2021

	Nota	30-09-2022 M\$	30-09-2021 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		3.771.199	1.229.249
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos		(430.466)	663.836
Impuesto a la renta	8(c)	(518.841)	288.435
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		(1.539.021)	524.753
Ingreso neto por intereses y reajustes		<u>(4.167.464)</u>	<u>(3.490.776)</u>
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios:			
En activos y pasivos de operación		<u>(2.884.593)</u>	<u>(784.503)</u>
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		5.245.631	5.785.194
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		<u>905.170</u>	<u>(751.599)</u>
Subtotal por flujo operacional		<u>6.150.801</u>	<u>5.033.595</u>
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>1.067.790</u>	<u>975.209</u>
Subtotal por flujo de actividades de inversión		<u>1.067.790</u>	<u>975.209</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		<u>(891.312)</u>	<u>(3.612.813)</u>
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		<u>(891.312)</u>	<u>(3.612.813)</u>
Efectivo neto de actividades de operaciones		6.327.279	2.395.991
Flujo neto de efectivo		3.442.686	1.611.488
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>2.547.985</u>	<u>3.005.938</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>5.990.671</u>	<u>4.617.426</u>

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

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

### ÍNDICE

(1)	Información general .....	8
(2)	Principales criterios contables utilizados .....	8
(3)	Cambios contables .....	15
(4)	Hechos relevantes .....	15
(5)	Efectivo y depósitos en bancos .....	16
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes .....	16
(7)	Instrumentos de inversión disponibles para la venta .....	19
(8)	Impuestos .....	20
(9)	Otros activos .....	22
(10)	Obligaciones con bancos .....	23
(11)	Otras obligaciones financieras .....	23
(12)	Provisiones .....	23
(13)	Otros pasivos .....	24
(14)	Contingencias, compromisos y responsabilidades .....	24
(15)	Patrimonio .....	25
(16)	Intereses y reajustes .....	27
(17)	Comisiones .....	28
(18)	Resultado de operaciones financieras .....	28
(19)	Otros ingresos y gastos operacionales .....	28
(20)	Provisiones por riesgo de crédito .....	29
(21)	Gastos de administración .....	30
(22)	Operaciones con partes relacionadas .....	31
(23)	Securitización de activos .....	32
(24)	Hechos posteriores .....	34

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

### (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 2022 son los siguientes:

	Participación %
Scotiabank Chile	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	2,51

### (2) Principales criterios contables utilizados

#### (a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden la situación financiera, estados 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 intermedios fueron aprobados por el Directorio con fecha 21 de octubre de 2022.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

### (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 intermedios, 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 2022 y 2021 la Sociedad no ha efectuado reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos estados financieros intermedios.

#### (d) Nuevos pronunciamientos contables

##### Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

##### Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros intermedios. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

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

##### Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y 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.
<b>Modificaciones a las NIIF</b>	
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de estimación contable (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.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

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

##### (i) Pronunciamientos contables vigentes

##### **Modificaciones a las NIIF**

##### ***Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (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 incluye 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.

La solución práctica incluida en las modificaciones del 2020 solo aplica para las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021. En tal sentido, el Consejo ha extendido la aplicación del expediente práctico en 12 meses, permitiendo a los arrendatarios aplicarlo a las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022.

La Administración ha determinado que no hay impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

##### (ii) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

##### **Modificaciones a las NIIF**

##### ***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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

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

##### (ii) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

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 de la Sociedad evaluó el impacto de la modificación de esta Norma, y determinó que no existen efectos significativos en sus Estados Financieros Consolidados Intermedios.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

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

##### (ii) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

#### **Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)**

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas,
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

La Administración no estima impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros, las revelaciones están indicadas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y, en otros casos, de acuerdo con la importancia relativa de los saldos en los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

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

##### (ii) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

###### **Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)**

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

La Administración ha determinado que no hay impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

###### **Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)**

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

La Administración ha determinado que no hay impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

### (3) Cambios contables

Con fecha 1 de enero de 2022, entró en vigencia el nuevo Compendio de Normas Contables emitido por la CMF. Esta norma impactó los estados financieros de la Sociedad, en el criterio aplicado para suspensión del reconocimiento de los intereses y reajustes sobre base devengada.

Los efectos contables de esta primera aplicación se concentran en el reconocimiento de la suspensión de los intereses y reajustes de la cartera deteriorada al 31 de diciembre de 2021 y sus efectos en la provisión de riesgos e impuestos diferidos. Lo anterior, tiene un impacto de M\$104.239 en patrimonio, presentado en el ítem de "reservas" del estado de situación financiera.

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2022, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros intermedios.

### (4) Hechos relevantes

En sesión ordinaria de Directorio, celebrada con fecha 29 de julio de 2022, se da a conocer la renuncia de la Sr. Sergio Donoso Pérez a su cargo de Director asumiendo las funciones de Director Titular el señor José Antonio Soffia Ahumada.

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 25 de marzo de 2022 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 2021.
- El presidente comentó a la junta sobre las utilidades correspondientes al ejercicio 2021 que ascienden a \$2.268.108.685 y propone no distribuir dichas utilidades ya que existen obligaciones a corto plazo.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2022.

Durante el mes de enero de 2022 se da a conocer la renuncia del Sr. Álvaro Cumsille Capponi a su cargo de Director Titular, por lo que, el Directorio de la Sociedad, queda integrado por José Miguel Abukhalil, Sergio Donoso Pérez, Juan Pablo Román Rodríguez, Rodrigo Petric Araos, Alfonso Lecaros Eyzaguirre y Luis Molina Aiquel.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

**(5) Efectivo y depósitos en bancos**

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

	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Depósito a Plazo	3.565.217	-
Depósitos en bancos nacionales	2.425.454	2.547.985
<b>Totales – Efectivo y depósitos en bancos</b>	<b>5.990.671</b>	<b>2.547.985</b>

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo con el siguiente detalle:

<b>Al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>Activos antes de provisiones</b>			<b>Provisiones constituidas</b>			<b>Activo Neto M\$</b>
	<b>Cartera normal M\$</b>	<b>Cartera deteriorada M\$</b>	<b>Total M\$</b>	<b>Cartera normal M\$</b>	<b>Cartera deteriorada M\$</b>	<b>Total M\$</b>	
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	22.754.429	1.532.886	24.287.315	(120.695)	(276.775)	(397.470)	23.889.845
<b>Totales</b>	<b>22.754.429</b>	<b>1.532.886</b>	<b>24.287.315</b>	<b>(120.695)</b>	<b>(276.775)</b>	<b>(397.470)</b>	<b>23.889.845</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Cartera normal M\$</b>	<b>Cartera deteriorada M\$</b>	<b>Total M\$</b>	<b>Cartera normal M\$</b>	<b>Cartera deteriorada M\$</b>	<b>Total M\$</b>	<b>Activo Neto M\$</b>
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	23.361.190	1.514.950	24.876.140	(119.757)	(153.519)	(273.276)	24.602.864
<b>Totales</b>	<b>23.361.190</b>	<b>1.514.950</b>	<b>24.876.140</b>	<b>(119.757)</b>	<b>(153.519)</b>	<b>(273.276)</b>	<b>24.602.864</b>



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

#### (b) Resumen del movimiento de Provisiones constituidas - Colocaciones Vivienda

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

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	30-09-2022			31-12-2021		
	Cartera Normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$	Cartera Normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$
Saldo Inicial	(119.757)	(153.519)	(273.276)	(133.818)	(220.619)	(354.437)
Cambios sin reclasificación	(20.866)	(93.413)	(114.279)	6.200	4.841	11.041
Cambios con reclasificación						
Normal a Incumplimiento	31.551	(239.001)	(207.450)	(87.863)	29.608	(58.255)
Incumplimiento a normal	(14.873)	41.060	26.187	89.400	(6.414)	82.986
Pago de créditos	3.250	4.893	8.143	6.324	11.121	17.445
Aplicación por castigos	-	163.205	163.205	-	27.944	27.944
<b>Saldo Final</b>	<b>(120.695)</b>	<b>(276.775)</b>	<b>(397.470)</b>	<b>(119.757)</b>	<b>(153.519)</b>	<b>(273.276)</b>

#### (c) Colocaciones para vivienda y sus provisiones constituidas por días de mora

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021 presentan los siguientes días de mora:

##### Al 30 de septiembre de 2022

Colocaciones para vivienda:	Días de mora al cierre del periodo					
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	Total M\$
PVG <= 40%	16.656.766	3.038.557	1.798.409	1.260.697	1.532.886	24.287.315
<b>Totales</b>	<b>16.656.766</b>	<b>3.038.557</b>	<b>1.798.409</b>	<b>1.260.697</b>	<b>1.532.886</b>	<b>24.287.315</b>

##### Provisiones constituidas:

	Días de mora al cierre del periodo					
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	Total M\$
PVG <= 40%	(48.844)	(23.763)	(25.709)	(22.379)	(276.775)	(397.470)
<b>Totales</b>	<b>(48.844)</b>	<b>(23.763)</b>	<b>(25.709)</b>	<b>(22.379)</b>	<b>(276.775)</b>	<b>(397.470)</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

**(c) Colocaciones para vivienda y sus provisiones constituidas por días de mora, continuación**

**Al 31 de diciembre de 2021**

Colocaciones para vivienda	Días de mora al cierre del periodo					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	18.200.857	2.749.139	1.524.713	886.481	1.514.950	24.876.140
<b>Totales</b>	<b>18.200.857</b>	<b>2.749.139</b>	<b>1.524.713</b>	<b>886.481</b>	<b>1.514.950</b>	<b>24.876.140</b>

Provisiones constituidas	Días de mora al cierre del periodo					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	(53.856)	(24.075)	(23.482)	(18.344)	(153.519)	(273.276)
<b>Totales</b>	<b>(53.856)</b>	<b>(24.075)</b>	<b>(23.482)</b>	<b>(18.344)</b>	<b>(153.519)</b>	<b>(273.276)</b>

**Al 30 de septiembre de 2022**

Colocaciones para vivienda:	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$	Cartera normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$	
	0 días	16.656.766	-	16.656.766	(48.844)	-	
1 a 29 días	3.038.557	-	3.038.557	(23.763)	-	(23.763)	3.014.794
30 a 59 días	1.798.409	-	1.798.409	(25.709)	-	(25.709)	1.772.700
60 a 89 días	1.260.697	-	1.260.697	(22.379)	-	(22.379)	1.238.318
Más de 90 días	-	1.532.886	1.532.886	-	(276.775)	(276.775)	1.256.111
<b>Totales</b>	<b>22.754.429</b>	<b>1.532.886</b>	<b>24.287.315</b>	<b>(120.695)</b>	<b>(276.775)</b>	<b>(397.470)</b>	<b>23.889.845</b>

**Al 31 de diciembre de 2021**

Colocaciones para vivienda:	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$	Cartera normal M\$	Cartera deteriorada M\$	Total M\$	
	0 días	18.200.857	-	18.200.857	(53.856)	-	
1 a 29 días	2.749.139	-	2.749.139	(24.075)	-	(24.075)	2.725.064
30 a 59 días	1.524.713	-	1.524.713	(23.482)	-	(23.482)	1.501.231
60 a 89 días	886.481	-	886.481	(18.344)	-	(18.344)	868.137
Más de 90 días	-	1.514.950	1.514.950	-	(153.519)	(153.519)	1.361.431
<b>Totales</b>	<b>23.361.190</b>	<b>1.514.950</b>	<b>24.876.140</b>	<b>(119.757)</b>	<b>(153.519)</b>	<b>(273.276)</b>	<b>24.602.864</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

**(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 2022 y al 31 de diciembre 2021 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

<b>30-09-2022</b>	<b>Cuentas por cobrar M\$</b>	<b>Intereses diferidos M\$</b>	<b>Saldo neto por cobrar M\$</b>
Vencimiento:			
A la vista	393.435	-	393.435
Hasta un mes	444.703	(111.194)	333.509
Más de un mes hasta tres meses	767.217	(221.330)	545.887
Más de tres meses hasta un año	3.414.658	(994.272)	2.420.386
Más de un año hasta tres años	8.620.885	(2.606.829)	6.014.056
Más de tres años hasta cinco años	7.315.406	(2.430.126)	4.885.280
Más de cinco años	16.179.495	(6.484.733)	9.694.762
<b>Total operaciones de leasing</b>	<b>37.135.799</b>	<b>(12.848.484)</b>	<b>24.287.315</b>
<b>31-12-2021</b>	<b>Cuentas por cobrar M\$</b>	<b>Intereses diferidos M\$</b>	<b>Saldo neto por cobrar M\$</b>
Vencimiento:			
A la vista	347.543	-	347.543
Hasta un mes	485.223	(108.348)	376.875
Más de un mes hasta tres meses	861.497	(229.980)	631.517
Más de tres meses hasta un año	3.499.709	(1.013.630)	2.486.079
Más de un año hasta tres años	8.445.617	(2.652.296)	5.793.321
Más de tres años hasta cinco años	7.323.901	(2.483.983)	4.839.918
Más de cinco años	17.492.229	(7.091.342)	10.400.887
<b>Total operaciones de leasing</b>	<b>38.455.719</b>	<b>(13.579.579)</b>	<b>24.876.140</b>

**(7) Instrumentos de inversión disponibles para la venta**

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

	<b>30-09-2022 M\$</b>	<b>31-12-2021 M\$</b>
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>10.965.845</u>	<u>11.085.715</u>
<b>Total de instrumentos de inversión disponible para la venta</b>	<b><u>10.965.845</u></b>	<b><u>11.085.715</u></b>

(\*) 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 2022, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una pérdida no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$430.466 (pérdida de M\$19.650 al 31 de diciembre de 2021). Dicha pérdida se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

**(8) Impuestos**

**(a) Impuestos corrientes**

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera intermedio según el siguiente detalle:

<b>Activos</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Impuesto por recuperar operación renta	-	-
Provisión impuesto renta	(198.925)	-
Pagos provisionales mensuales	512.467	-
	<hr/>	<hr/>
Total activo por impuesto corriente	<u>313.542</u>	<u>-</u>
	<hr/>	<hr/>
<b>Pasivos</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión impuesto renta	-	(491.225)
Pagos provisionales mensuales	-	373.934
	<hr/>	<hr/>
Total pasivo por impuesto corriente	<u>-</u>	<u>(117.291)</u>
	<hr/>	<hr/>

**(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos**

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el detalle de los saldos por impuestos diferidos es el siguiente:

<b>Activos por Impuestos diferidos</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Bienes dados en leasing	3.333.219	3.313.590
Provisión bonos subordinados	2.708.416	2.471.293
Intereses castigados bonos subordinados	887.931	583.744
Otras provisiones	424.582	354.828
Provisión incobrable contratos leasing	107.317	73.784
Inversiones financieras disponibles para la venta	116.225	5.307
Intereses y reajustes suspendidos	22.986	-
Intereses y reajustes devengados	9.812	7.809
	<hr/>	<hr/>
Total activo por impuestos diferidos	<u>7.610.488</u>	<u>6.810.355</u>
	<hr/>	<hr/>
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Depreciación bienes en leasing	(4.337.635)	(4.368.732)
	<hr/>	<hr/>
Totales pasivos por impuestos diferidos	<u>(4.337.635)</u>	<u>(4.368.732)</u>
	<hr/>	<hr/>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

**(8) Impuestos, continuación**

**(c) Resultado por impuestos**

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2022 y 2021, se compone de los siguientes conceptos:

	<b>30-09-2022</b>	<b>30-09-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gastos por impuesto a la renta:		
Impuesto año corriente	(198.925)	(387.177)
Reajustes impto. Renta Art 72	(3.904)	(2.523)
Efecto año anterior	24.347	(156.463)
Cargo por impuestos diferidos:		
Originación y reverso de diferencias temporarias	716.636	257.728
Efecto año anterior	<u>(19.313)</u>	<u>-</u>
Cargo neto a resultados por impuesto a la renta	<u><u>518.841</u></u>	<u><u>(288.435)</u></u>

**(d) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva**

	<b>30-09-2022</b>			<b>30-09-2021</b>		
	<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>Tasa de impuesto %</b>	<b>Monto M\$</b>	<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>Tasa de impuesto %</b>	<b>Monto M\$</b>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	3.252.358	27,00	(878.137)	1.517.685	27,00	(409.775)
Diferencias permanentes		(42,50)	1.380.739		(20,85)	316.417
PPUA		-	-		-	-
Ajustes años anteriores		(0,01)	1.131		10,48	(158.986)
Otros ajustes DFL 2		(0,50)	<u>15.108</u>		2,38	<u>(36.091)</u>
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente		(16,00)	<u>518.841</u>		(23,03)	<u>(288.435)</u>
Total ingreso por impuesto renta			<u><u>518.841</u></u>			<u><u>(288.435)</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

### (9) Otros activos

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	424.439	362.258
Documentos por cobrar (d)	222.333	242.026
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	116.339	79.605
Gastos pagados por anticipado (e)	53.365	14.667
Comisiones y gastos por recuperar (f)	4.178	19.578
Otros	-	100
Total otros activos	<u>1.522.429</u>	<u>1.420.009</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., y sus fechas de vencimiento son 2025 y 2026, de acuerdo con el siguiente detalle:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	30-09-2022	31-12-2021
			<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
06-06-2002	BSABN-CBH	31-03-2025	4.590.745	4.590.745
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	6.142.200	5.263.968
Subtotales			10.732.945	9.854.713
Provisión por deterioro			(10.031.170)	(9.152.938)
Total de bonos subordinados			<u>701.775</u>	<u>701.775</u>

- (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 gastos diferidos asociados a la cartera de leasing.
- (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 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

### (10) Obligaciones con bancos

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

<b>30-09-2022</b>	<b>Vencimiento hasta un año M\$</b>	<b>Vencimiento a más de un año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Bancos:			
Scotiabank Chile	2.770.951	8.910.184	11.681.135
Totales de obligaciones con bancos	<u>2.770.951</u>	<u>8.910.184</u>	<u>11.681.135</u>
<b>31-12-2021</b>	<b>Vencimiento hasta un año M\$</b>	<b>Vencimiento a más de un año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Bancos:			
Scotiabank Chile	3.246.643	7.896.856	11.143.499
Totales de obligaciones con bancos	<u>3.246.643</u>	<u>7.896.856</u>	<u>11.143.499</u>

Corresponden a pagarés reajustables, los cuales devengan intereses a una tasa promedio anual de un 2,3% para el año 2022 y 2021, con vencimientos renovables entre 4 y 10 años.

### (11) Otras obligaciones financieras

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta la siguiente información:

	<b>30-09-2022 M\$</b>	<b>31-12-2021 M\$</b>
Otras obligaciones financieras	82	74
Totales de otros pasivos	<u>82</u>	<u>74</u>

### (12) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el detalle "Provisiones" es el siguiente:

	<b>30-09-2022 M\$</b>	<b>31-12-2021 M\$</b>
Provisión contingencia contratos (*)	1.346.041	1.067.928
Provisión dividendo mínimo	1.131.360	680.433
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	195.860	224.810
Otras provisiones	73.381	44.466
Totales provisiones	<u>2.746.642</u>	<u>2.017.637</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

**(12) Provisiones, continuación**

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Provisión contingencia contratos M\$	Provisión dividendo mínimo M\$	Provisión Incobrable subsido SERVIU por cobrar M\$	Otras Provisiones M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2022	1.067.928	680.433	224.810	44.466	2.017.637
Provisiones constituidas	868.434	1.131.360	23.259	504.702	2.527.755
Aplicación de provisiones	(590.321)	-	-	(475.787)	(1.066.108)
Liberación de provisiones	-	(680.433)	(52.209)	-	(732.642)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>1.346.041</u>	<u>1.131.360</u>	<u>195.860</u>	<u>73.381</u>	<u>2.746.642</u>

	Provisión contingencia contratos M\$	Provisión dividendo mínimo M\$	Provisión Incobrable subsido SERVIU por cobrar M\$	Otras Provisiones M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2021	879.945	1.805.836	148.148	23.648	2.857.577
Provisiones constituidas	655.337	680.433	76.662	54.577	1.467.009
Aplicación de provisiones	(467.354)	-	-	(33.759)	(501.113)
Liberación de provisiones	-	(1.805.836)	-	-	(1.805.836)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>1.067.928</u>	<u>680.433</u>	<u>224.810</u>	<u>44.466</u>	<u>2.017.637</u>

**(13) Otros pasivos**

	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Cuentas y documentos por pagar	126.074	332.633
Ingresos percibidos por adelantado	18.301	20.146
Otros pasivos	<u>96</u>	<u>198</u>
Totales de otros pasivos	<u>144.471</u>	<u>352.977</u>

**(14) Contingencias, compromisos y responsabilidades**

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existen contingencias, compromisos y responsabilidades que revelar.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

### (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.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre del 2021 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$1.131.360 y M\$680.433 respectivamente en función a la normativa vigente.

#### (b) Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el capital suscrito y pagado asciende a M\$2.309.048, representado por 457.934 acciones sin valor nominal. La distribución de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	Número de acciones	% de participación
<b>30-09-2022</b>		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	11.486	2,51
Totales	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>
<b>31-12-2021</b>		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	11.486	2,51
Totales	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>

#### (c) Dividendos pagados y reservas

En junta de accionistas de la Sociedad con fecha 25 de marzo del 2022 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2021.

En junta de accionistas de la Sociedad con fecha 23 de marzo del 2021 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2020.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

**(15) Patrimonio, continuación**

**(d) Patrimonio contable**

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
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

	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Reservas	<u>(104.239)</u>	<u>-</u>
Totales reservas	<u>(104.239)</u>	<u>-</u>

(iii) Cuentas de valoración

	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial	(14.344)	1.327.615
Inversiones disponibles para la venta	(410.816)	(1.838.301)
Impuesto diferido	<u>110.920</u>	<u>496.342</u>
Totales	<u>(314.240)</u>	<u>(14.344)</u>

(iv) Utilidades retenidas

	<b>30-09-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	26.172.014	22.778.502
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior	<u>680.433</u>	<u>1.805.836</u>
Subtotal resultados integrales del ejercicio	26.852.447	24.584.338
Utilidad del ejercicio	3.771.199	2.268.109
Menos: provisión dividendos mínimos	<u>(1.131.360)</u>	<u>(680.433)</u>
Totales utilidades retenidas	<u>29.492.286</u>	<u>26.172.014</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

### (16) Intereses y reajustes

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

#### 30-09-2022

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	1.750.125	2.435.296	4.185.421
Instrumentos de inversión	231.263	1.127.475	1.358.738
Depósito a plazo	106.433	-	106.433
Otros activos (Bonos Subordinados)	319.780	558.453	878.233
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>2.407.601</u>	<u>4.121.224</u>	<u>6.528.825</u>
<b>Gastos</b>			
Obligaciones con bancos	<u>(292.759)</u>	<u>(1.136.190)</u>	<u>(1.428.949)</u>
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(292.759)</u>	<u>(1.136.190)</u>	<u>(1.428.949)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>2.114.842</u>	<u>2.985.034</u>	<u>5.099.876</u>

Con fecha 1 de enero de 2022, entró en vigencia el nuevo Compendio de Normas Contables emitido por la CMF, el cual impactó el criterio de reconocimiento de intereses y reajustes de la cartera, suspendiendo el devengo a los 90 días de mora. En el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 el efecto asciende a M\$149.541.

#### 30-09-2021

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	1.779.436	887.197	2.666.633
Instrumentos de inversión	268.567	344.957	613.524
Otros activos (Bonos Subordinados)	282.549	142.681	425.230
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>2.330.552</u>	<u>1.374.835</u>	<u>3.705.387</u>
<b>Gastos</b>			
Obligaciones con bancos	<u>(421.006)</u>	<u>(522.176)</u>	<u>(943.182)</u>
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(421.006)</u>	<u>(522.176)</u>	<u>(943.182)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>1.909.546</u>	<u>852.659</u>	<u>2.762.205</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

**(17) Comisiones**

Durante el ejercicio al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

**(a) Ingresos por comisiones**

	30-09-2022 M\$	30-06-2021 M\$
Comisiones por administración de contratos	<u>9.989</u>	<u>10.854</u>
Totales	<u><u>9.989</u></u>	<u><u>10.854</u></u>

**(b) Gastos por comisiones**

	30-09-2022 M\$	30-06-2021 M\$
Otras comisiones	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u>-</u>	<u>-</u>
Total ingresos y gastos por comisiones	<u><u>9.989</u></u>	<u><u>10.854</u></u>

**(18) Resultado de operaciones financieras**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Sociedad no registra resultado por operaciones financieras.

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

**(a) Otros ingresos operacionales**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	30-09-2022 M\$	30-09-2021 M\$
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	270.686	157.058
Viviendas recuperadas por sentencias judiciales	161.172	-
Recuperación bienes castigados	86.612	68.693
Recuperación subvención prima cesantía	80.356	-
Ingreso subsidio SERVIU	52.209	-
Recuperación de gastos operacionales	46.704	26.620
Otros ingresos operacionales	18.413	72.239
Comisión administración de seguros	<u>-</u>	<u>15.969</u>
Totales de otros ingresos operacionales	<u><u>716.152</u></u>	<u><u>340.579</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

**(b) Otros gastos operacionales**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el detalle de "Otros gastos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	<b>30-09-2022</b>	<b>30-09-2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión por deterioro	(878.232)	(425.230)
Provisión contingencia contratos	(868.434)	(518.326)
Contribuciones por sobre tasa	(80.398)	(60.212)
Gastos en bienes recuperados	(29.650)	(21.500)
Gastos seguro cuenta Minvu	(28.897)	(31.135)
Provisión Subsidio SERVIU	(23.259)	(63.915)
Castigo de bienes recuperados	(21.094)	(92.740)
Otros gastos	<u>(697)</u>	<u>(999)</u>
Total otros gastos operacionales	<u><u>(1.930.661)</u></u>	<u><u>(1.214.057)</u></u>

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

<b>30-09-2022</b>	<b>Cartera normal</b>	<b>Cartera en incumplimiento</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	<u>(22.267)</u>	<u>(311.092)</u>	<u>(333.359)</u>
Resultado por constitución de provisiones	<u>(22.267)</u>	<u>(311.092)</u>	<u>(333.359)</u>
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	<u>19.914</u>	<u>17.316</u>	<u>37.230</u>
Resultado por liberación de provisiones	<u>19.914</u>	<u>17.316</u>	<u>37.230</u>
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	<u><u>(2.353)</u></u>	<u><u>(293.776)</u></u>	<u><u>(296.129)</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

<b>30-09-2021</b>	<b>Cartera normal M\$</b>	<b>Cartera en Incumplimiento M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(9.629)	(147.168)	(156.797)
Resultado por constitución de provisiones	(9.629)	(147.168)	(156.797)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	17.755	40.187	57.942
Resultado por liberación de provisiones	17.755	40.187	57.942
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	8.126	(106.981)	(98.855)

**(21) Gastos de administración**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el detalle los gastos de administración corresponde a lo siguiente:

**(a) No relacionados**

	<b>30-09-2022 M\$</b>	<b>30-09-2021 M\$</b>
Patentes	(114.977)	(112.332)
Gastos judiciales y notariales	(98.886)	(64.787)
Gastos de informática y comunicaciones	(74.536)	(61.773)
Honorarios por servicios profesionales	(21.527)	(13.051)
Otros gastos generales de administración	(14.136)	(4.996)
Otros impuestos	(2.400)	(3.502)
Subtotal	<u>(326.462)</u>	<u>(260.441)</u>

**(b) Relacionados**

	<b>30-09-2022 M\$</b>	<b>30-09-2021 M\$</b>
Asesorías administrativas Scotiabank Chile	(17.104)	(15.502)
Arriendo de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile	(2.604)	(6.465)
Adm. y Custodia Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	(699)	(634)
Subtotal	<u>(20.407)</u>	<u>(22.601)</u>
Totales	<u>(346.869)</u>	<u>(283.042)</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

### (22) 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 30 de septiembre de 2022 y 2021:

30-09-2022					Movimientos del año		
Sociedad	Rut	Moneda	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Activo M\$	Pasivo M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	\$	Matriz	Cta Corriente	2.425.454	-	-
				Depósito a plazo	3.565.217		
				Obligaciones con Banco	-	11.681.135	(1.428.949)
				Servicios	-	-	(17.104)
Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	96.535.720-3	\$	Coligada	Arriendo	-	-	(2.604)
				Administración y custodia	-	82	(699)
30-09-2021					Movimientos del año		
Sociedad	Rut	Moneda	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Activo M\$	Pasivo M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	\$	Matriz	Cta Corriente	4.617.426	-	-
				Créditos	-	(14.094.950)	(943.182)
				Servicios	-		(15.502)
				Arriendo			(6.465)
Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	96.535.720-3	\$	Coligada	Administración y custodia	-	143	(634)

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

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

Durante los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, no se han celebrado otros contratos con partes relacionadas por transacciones distintas a las operaciones habituales del giro.

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

Al 30 de septiembre del 2022 y 2021, la Sociedad no cuenta con personal.

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

	30-06-2022 (*) P.S. N°2 Sudamericana M\$	30-06-2022 (*) P.S. N°2 Fintesa M\$
Activos:		
Activos circulantes	3.196.264	807.626
Otros activos	2.455.601	904.726
Totales activos	5.651.865	1.712.352
Pasivos:		
Pasivos circulantes	1.086.396	326.692
Pasivos a largo plazo	16.032.842	9.503.764
Excedentes del período (déficit)	(11.467.373)	(8.118.104)
Totales pasivos	5.651.865	1.712.352
Totales ingresos	384.989	86.726
Totales gastos	(1.008.103)	(1.002.860)
Déficit del ejercicio (**)	(623.114)	(916.134)



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

**(23) Securitización de activos, continuación**

	<b>30-06-2021 (*) P.S. N°2 Sudamericana M\$</b>	<b>30-06-2021 (*) P.S. N°2 Fintesa M\$</b>
Activos:		
Activos circulantes	3.169.793	2.446.127
Otros activos	<u>3.351.220</u>	<u>1.537.501</u>
Totales activos	<u>6.521.013</u>	<u>3.983.628</u>
Pasivos:		
Pasivos circulantes	1.016.575	2.144.936
Pasivos a largo plazo	14.579.928	8.418.670
Excedentes del período (déficit)	<u>(9.075.490)</u>	<u>(6.579.978)</u>
Totales pasivos	<u>6.521.013</u>	<u>3.983.628</u>
Totales ingresos	<u>296.791</u>	<u>191.900</u>
Totales gastos	<u>(891.074)</u>	<u>(514.138)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(594.283)</u>	<u>(322.238)</u>

(\*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

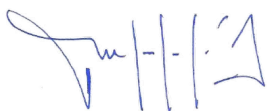
(\*\*) Al 31 de agosto de 2020 la Administración de la Sociedad ha efectuado una evaluación de deterioro para los Bonos Subordinados, y como se señala en nota 9 a los Estados financieros intermedios, la Sociedad ajustó por deterioro el valor contable de dichos Bonos.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021

### (24) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de octubre de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, 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.



---

Marcos Corbalán Aybar  
Gerente General



---

Paola Vera Nayán  
Contador General