

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en Unidades de Fomento



Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.



Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Claudia Klapp Salazar

KPMG Ltda.

Santiago, 22 de enero de 2024

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Activos:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	8.161.206	6.856.709
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	21.511.145	23.600.887
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	10.641.434	11.584.904
Impuestos diferidos	8(b)	5.671.354	4.255.513
Otros activos	9	1.051.133	1.466.032
Impuestos corrientes	8(a)	-	329.404
Total activos		47.036.272	48.093.449
Pasivos:			
Obligaciones con bancos	10	5.648.830	11.179.569
Otras obligaciones financieras	11	88	84
Impuestos corrientes	8(a)	790.093	-
Impuestos diferidos	8(b)	6.011.821	4.321.122
Provisiones	12	1.740.256	2.231.725
Otros pasivos	13	138.077	139.358
Total pasivos		14.329.165	17.871.858
Patrimonio:			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	15(d.i)	2.309.048	2.309.048
Reservas	15(d.ii)	(104.239)	(104.239)
Cuentas de valoración	15(d.iii)	(3.448)	150.806
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	15(d.iv)	28.300.343	26.852.447
Utilidad del ejercicio	15(d.iv)	3.150.575	1.447.898
Menos: provisión para dividendos mínimos	15(d.iv)	(945.172)	(434.369)
Totales patrimonio		32.707.107	30.221.591
Totales pasivos y patrimonio		47.036.272	48.093.449

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Resultados Integrales del Período
por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Estado de resultados	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	16	5.327.271	8.428.988
Gastos por intereses y reajustes	16	<u>(591.070)</u>	<u>(1.791.528)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>4.736.201</u>	<u>6.637.460</u>
Ingresos por comisiones	17(a)	9.744	12.966
Gastos por comisiones	17(b)	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos netos por comisiones		<u>9.744</u>	<u>12.966</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	18	-	-
Otros ingresos operacionales	19(a)	<u>1.493.452</u>	<u>924.253</u>
Totales ingresos operacionales		<u>6.239.397</u>	<u>7.574.679</u>
Provisiones por activos riesgosos	20	<u>181.130</u>	<u>(354.865)</u>
Ingreso operacional neto		6.420.527	7.219.814
Remuneraciones y gastos del personal	21	-	-
Gastos de administración	22	(556.785)	(447.190)
Otros gastos operacionales	19(b)	<u>(1.329.184)</u>	<u>(2.535.959)</u>
Totales gastos operacionales		<u>(1.885.969)</u>	<u>(2.983.149)</u>
Resultado operacional		4.534.558	4.236.665
Resultado antes de impuesto a la renta		4.534.558	4.236.665
Impuesto a la renta	8(c)	<u>(1.383.983)</u>	<u>(2.788.767)</u>
Utilidad del ejercicio		<u>3.150.575</u>	<u>1.447.898</u>
Otros resultados integrales			
Utilidad del ejercicio		3.150.575	1.447.898
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>(154.254)</u>	<u>165.150</u>
Totales otros resultados integrales		<u>(154.254)</u>	<u>165.150</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>2.996.321</u>	<u>1.613.048</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		3.150.575	1.447.898
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos		7.951	(206.584)
Impuesto a la renta	8(c)	1.383.983	2.788.767
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		967.866	2.054.376
Ingreso neto por intereses y reajustes		(3.212.346)	(5.300.895)
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios:			
En activos y pasivos de operación		2.298.029	783.562
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		3.131.528	6.355.557
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		<u>782.683</u>	<u>(2.519.130)</u>
Subtotal por flujo operacional		<u>3.914.211</u>	<u>3.836.427</u>
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>1.157.894</u>	<u>1.444.192</u>
Subtotal por flujo de actividades de inversión		<u>1.157.894</u>	<u>1.444.192</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		<u>(6.065.637)</u>	<u>(1.755.457)</u>
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		<u>(6.065.637)</u>	<u>(1.755.457)</u>
Efectivo neto de actividades de operaciones		(993.532)	3.525.162
Flujo neto de efectivo		1.304.497	4.308.724
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>6.856.709</u>	<u>2.547.985</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u><u>8.161.206</u></u>	<u><u>6.856.709</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

ÍNDICE

(1)	Información general.....	8
(2)	Principales criterios contables utilizados	8
(3)	Cambios contables	20
(4)	Hechos relevantes.....	27
(5)	Efectivo y depósitos en bancos	28
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes.....	28
(7)	Instrumentos de inversión disponibles para la venta	32
(8)	Impuestos.....	33
(9)	Otros activos	35
(10)	Obligaciones con bancos.....	36
(11)	Otras obligaciones financieras	36
(12)	Provisiones	36
(13)	Otros pasivos.....	37
(14)	Contingencias, compromisos y responsabilidades.....	37
(15)	Patrimonio	38
(16)	Intereses y reajustes	40
(17)	Comisiones	41
(18)	Resultado de operaciones financieras	41
(19)	Otros ingresos y gastos operacionales.....	41
(20)	Provisiones por riesgo de crédito.....	42
(21)	Remuneraciones y gastos de personal.....	43
(22)	Gastos de administración.....	43
(23)	Operaciones con partes relacionadas.....	44
(24)	Valor razonable	46
(25)	Administración del riesgo	48
(26)	Securitización de activos.....	55
(27)	Hechos posteriores	57

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 31 de diciembre de 2023 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 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) 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 fueron aprobados por el Directorio con fecha 22 de enero de 2024.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(b) Bases de medición

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

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

(c) Moneda funcional

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

(d) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento

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

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

(ii) Clasificación

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

(iii) Compensación

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(iv) Baja

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

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

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

(v) Medición al costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

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

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

(vii) Identificación y medición de deterioro

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

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

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

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

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

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(f) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

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

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

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

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

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

(g) Provisiones por riesgo de crédito

La Sociedad ha constituido las provisiones necesarias para cubrir los riesgos de pérdida de los activos, el modelo interno utilizado se basa en un porcentaje de provisión según el tramo de cuotas mora, tal como se describe en la nota 25 (f) de los presentes estados financieros.

Al 31 de diciembre 2023 se obtuvo una provisión por MM\$416 con un índice de riesgo de 1,90%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$92 con un índice de riesgo de 0,42%. El método asignado para cálculo de provisiones es el interno, ya que muestra un mayor volumen de provisión.

Al 31 de diciembre 2022 se obtuvo una provisión por MM\$398 con un índice de riesgo de 1.69%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$87 con un índice de riesgo de 0.37%. El método asignado para cálculo de provisiones es el interno, ya que muestra un mayor volumen de provisión.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(h) Instrumentos para negociación

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad no presenta activos mantenidos hasta el vencimiento.

(i) Instrumentos de inversión

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

(i) Mantenido hasta el vencimiento

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

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

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

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

(ii) Valor razonable con cambios en resultados

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión, continuación

(iii) Disponible para la venta

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

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

Otros cambios en el valor razonable son reconocidos directamente en patrimonio hasta que la inversión sea vendida o se deteriore, en cuyo caso las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio son reconocidas en resultados. En este rubro se encuentran clasificados los Bonos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

(j) Otros activos

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

(i) Viviendas adquiridas

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

(ii) Bonos securitizados subordinados

La Sociedad ha adquirido bonos securitizados subordinados emitidos por patrimonios separados, cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados y cedidos por Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.

Estos bonos se registran a su costo amortizado menos su deterioro. Este se mide utilizando un modelo de descuento de los flujos de caja netos que considera flujos contractuales netos de tasas de prepago, tasas de incumplimiento esperadas, pago de deuda senior y gastos asociados al negocio de la securitización. Adicionalmente se considera información interna del comportamiento de la cartera y sus viviendas.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

El impuesto diferido es reconocido en resultados, excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el mismo. Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

(l) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

Nota 6: Créditos y cuentas por cobrar a clientes.

Nota 8: Impuestos.

Nota 12: Provisiones.

Nota 20: Provisiones por riesgo de crédito.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(m) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

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

Los reajustes corresponden principalmente a la indexación por la variación de la Unidad de Fomento (UF), cuyo valor es de \$36.789,36 al 31 de diciembre de 2023 (\$35.110,98 en 2022).

La Sociedad suspende sobre base devengada el reconocimiento de ingresos por intereses y reajustes de las colocaciones deterioradas con alto riesgo de irrecuperabilidad, lo anterior sucede luego de 90 días desde la fecha de mora del contrato.

(n) Ingresos y gastos por comisiones

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

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

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

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

(o) Provisiones

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(p) Deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

(q) Distribución de dividendos

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(r) Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas durante el período 2023 y 2022, están de acuerdo con los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, todos los saldos vigentes con estas partes relacionadas son valorizados en condiciones de independencia mutua y deben ser liquidados en efectivo dentro del período establecido. Ninguno de los saldos está garantizado y corresponden exclusivamente a operaciones del giro, sometidas a los procesos de negocio de la Sociedad.

(s) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no ha efectuado reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2023:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
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.

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La entidad o Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<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 2024. 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
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos emitidos son aplicables para la preparación de los informes de sostenibilidad. La entidad o Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF de Sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
<i>NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.

La promulgación de las NIIF de sostenibilidad S1 y S2, será aplicable para Chile una vez que la Comisión de Principios y Normas del Colegio de Contadores de Chile A.G. efectúe un pronunciamiento para efectos de la aplicación de estas normas para las entidades que reportan en el país.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables vigentes

Modificaciones a las NIIF

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.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF

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.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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 a las Ganancias, 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.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF, continuación

Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12).

En mayo de 2023, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, para responder a las preocupaciones de las partes interesadas sobre las posibles implicaciones de la implementación inminente de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) sobre el impuesto a las ganancias.

Las modificaciones incorporan los siguientes aspectos:

- Introduce una excepción a los requisitos de la NIC 12 Impuestos a las Ganancias respecto con el reconocimiento y revelación de los impuestos diferidos relacionados con la implementación de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE, la cual es efectiva de manera inmediata y se aplica de manera retrospectiva, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Asimismo, se establece que la entidad debe revelar que ha aplicado la excepción señalada.
- Requerimientos de revelación durante el período que el modelo del Segundo Pilar esté promulgado, pero aún no esté vigente. Una entidad debe revelar información conocida o que pueda estimarse de manera razonable y que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad a los impuestos a las ganancias que pueden originarse del modelo del Segundo Pilar.

Los requerimientos de revelación aplican para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables 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.

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 2024. 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 no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes

Nuevas normas

NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera

El 25 de junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) emitió las primeras Normas de Sostenibilidad. La NIIF S1 establece los requisitos generales de revelación de información sobre temas de sostenibilidad relacionadas con información financiera que sea útil para los usuarios principales en la toma de decisiones.

Esta Norma requiere que una entidad revele información sobre todos los temas relevantes relacionados con la sostenibilidad en las áreas de gobernanza, estrategia, gestión de riesgos y métricas y objetivos. Adicionalmente, establece requerimientos de revelación acerca de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que podrían afectar los flujos de efectivo, el acceso a financiamiento o el costo de capital a corto, mediano o largo plazo.

Su fecha de aplicación es efectiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, con la aplicación de manera conjunta con la NIIF S2 Información a Revelar Relacionada con el Clima.

NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima

El 25 de junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) emitió las primeras Normas de Sostenibilidad. La NIIF S2 establece la información que una entidad debe revelar sobre su exposición a riesgos y oportunidades significativas relacionadas con el Clima, con el objeto de que:

- Los usuarios de la información financiera con propósito general puedan evaluar el efecto de los riesgos y oportunidades en el valor empresarial de la entidad.
- Comprendan cómo el uso de los recursos por parte de la entidad y los correspondientes insumos, actividades, productos y resultados apoyan la respuesta y la estrategia de la entidad para gestionar sus riesgos y oportunidades significativas relacionadas con el cambio climático.
- Evaluar la capacidad de la entidad para adaptar su planificación, modelo de negocio y operaciones a los riesgos y oportunidades identificadas.

Su fecha de aplicación es efectiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, con la aplicación de manera conjunta con la NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes, continuación

Nuevas normas, continuación

NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima, continuación

La promulgación de las NIIF de sostenibilidad S1 y S2, será aplicable para Chile una vez que la Comisión de Principios y Normas del Colegio de Contadores de Chile A.G. efectúe un pronunciamiento para efectos de la aplicación de estas normas para las entidades que reportan en el país.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta nueva norma sobre sus estados financieros.

(u) Adopción de nuevas normas y modificaciones introducidas por la CMF

En resolución exenta N°368 de fecha 08 de enero de 2024, La Comisión para el Mercado Financiero (CMF) publicó la normativa que establece las menciones mínimas que deberán contener las políticas de operaciones habituales y que regula la difusión pública de las operaciones con partes relacionadas que se hubieren realizado.

(3) Cambios contables

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros intermedios.

(4) Hechos relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 24 de marzo de 2023 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 quedando integrado por Juan Pablo Román Rodríguez, Rodrigo Petric Araos, Alfonso Lecaros Eyzaguirre, Luis Molina Aiquel, José Antonio Soffía Ahumada, José Miguel Abukhalil Álamo y Mauricio Muñoz Muñoz.

Además, 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 2022.
- El presidente comentó a la junta sobre las utilidades correspondientes al ejercicio 2022 que ascienden a \$1.447.897.561 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 2023.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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:

	2023	2022
	M\$	M\$
Depósitos en bancos nacionales	636.881	532.769
Subtotal – Efectivo y depósitos en bancos	636.881	532.769
Instrumentos financieros de alta liquidez (*)	7.524.325	6.323.940
Total efectivo y depósitos en bancos	8.161.206	6.856.709

(*) Corresponden en su totalidad a depósitos a plazo fijo y/o renovable menores a 90 días tomado con Scotiabank Chile (Nota 23).

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo al siguiente detalle:

	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$	Cartera Normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Al 31 de diciembre de 2023							
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	20.597.074	1.329.878	21.926.952	(122.789)	(293.018)	(415.807)	21.511.145
Totales	20.597.074	1.329.878	21.926.952	(122.789)	(293.018)	(415.807)	21.511.145
Al 31 de diciembre de 2022							
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	22.195.320	1.803.623	23.998.943	(121.441)	(276.615)	(398.056)	23.600.887
Totales	22.195.320	1.803.623	23.998.943	(121.441)	(276.615)	(398.056)	23.600.887

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 el 100% de la cartera corresponde a contratos de arriendo con promesa de compraventa sobre viviendas.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	2023			2022		
	Cartera Normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$	Cartera Normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero	(121.441)	(276.615)	(398.056)	(119.757)	(153.519)	(273.276)
Cambios sin reclasificación	(5.235)	(21.850)	(27.085)	(40.676)	(131.297)	(171.973)
Cambios con reclasificación	-	-	-	-	-	-
Normal a incumplimiento	13.703	(155.538)	(141.835)	62.835	(255.888)	(193.053)
Incumplimiento a normal	(12.605)	105.879	93.274	(28.103)	36.526	8.423
Pago de créditos	2.789	10.856	13.645	4.260	6.207	10.467
Aplicación de castigos	-	44.250	44.250	-	221.356	221.356
Saldo al 31 de diciembre	<u>(122.789)</u>	<u>(293.018)</u>	<u>(415.807)</u>	<u>(121.441)</u>	<u>(276.615)</u>	<u>(398.056)</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2023 y 2022 presentan los siguientes días de mora:

Al 31 de diciembre de 2023

Colocaciones para vivienda:	Días de mora al cierre del año					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	13.926.371	2.883.883	2.160.393	1.626.427	1.329.878	21.926.952
Totales	<u>13.926.371</u>	<u>2.883.883</u>	<u>2.160.393</u>	<u>1.626.427</u>	<u>1.329.878</u>	<u>21.926.952</u>

Provisiones constituidas:	Días de mora al cierre del año					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	(41.195)	(23.115)	(29.879)	(28.600)	(293.018)	(415.807)
Totales	<u>(41.195)</u>	<u>(23.115)</u>	<u>(29.879)</u>	<u>(28.600)</u>	<u>(293.018)</u>	<u>(415.807)</u>

Al 31 de diciembre de 2022

Colocaciones para vivienda:	Días de mora al cierre del año					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	16.108.889	3.023.363	1.845.620	1.217.448	1.803.623	23.998.943
Totales	<u>16.108.889</u>	<u>3.023.363</u>	<u>1.845.620</u>	<u>1.217.448</u>	<u>1.803.623</u>	<u>23.998.943</u>

Provisiones constituidas:	Días de mora al cierre del año					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	(47.526)	(24.626)	(25.348)	(23.941)	(276.615)	(398.056)
Totales	<u>(47.526)</u>	<u>(24.626)</u>	<u>(25.348)</u>	<u>(23.941)</u>	<u>(276.615)</u>	<u>(398.056)</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal	Cartera en incumplimiento	Total	Cartera normal	Cartera en incumplimiento	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Al 31 de diciembre de 2023							
Colocaciones para vivienda:							
0 días	13.926.371	-	13.926.371	(41.195)	-	(41.195)	13.885.176
1 a 29 días	2.883.883	-	2.883.883	(23.115)	-	(23.115)	2.860.768
30 a 59 días	2.160.393	-	2.160.393	(29.879)	-	(29.879)	2.130.514
60 a 89 días	1.626.427	-	1.626.427	(28.600)	-	(28.600)	1.597.827
Más de 90 días	-	1.329.878	1.329.878	-	(293.018)	(293.018)	1.036.860
Totales	20.597.074	1.329.878	21.926.952	(122.789)	(293.018)	(415.807)	21.511.145

	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal	Cartera en incumplimiento	Total	Cartera normal	Cartera en incumplimiento	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Al 31 de diciembre de 2022							
Colocaciones para vivienda:							
0 días	16.108.889	-	16.108.889	(47.526)	-	(47.526)	16.061.363
1 a 29 días	3.023.363	-	3.023.363	(24.626)	-	(24.626)	2.998.737
30 a 59 días	1.845.620	-	1.845.620	(25.348)	-	(25.348)	1.820.272
60 a 89 días	1.217.448	-	1.217.448	(23.941)	-	(23.941)	1.193.507
Más de 90 días	-	1.803.623	1.803.623	-	(276.615)	(276.615)	1.527.008
Totales	22.195.320	1.803.623	23.998.943	(121.441)	(276.615)	(398.056)	23.600.887

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

(d) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2023 y 2022 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

31-12-2023	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
A la vista	450.754	-	450.754
Hasta un mes	377.003	(94.655)	282.348
Más de un mes hasta tres meses	753.948	(189.256)	564.692
Más de tres meses hasta un año	3.348.086	(849.981)	2.498.105
Más de un año hasta tres años	7.942.327	(2.199.206)	5.743.121
Más de tres años hasta cinco años	6.535.816	(2.021.188)	4.514.628
Más de cinco años	12.567.946	(4.694.642)	7.873.304
Total operaciones de leasing	<u>31.975.880</u>	<u>(10.048.928)</u>	<u>21.926.952</u>
31-12-2022	Cuentas por cobrar M\$	Intereses diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
A la vista	412.315	-	412.315
Hasta un mes	391.807	(109.495)	282.312
Más de un mes hasta tres meses	776.723	(218.811)	557.912
Más de tres meses hasta un año	3.444.899	(983.205)	2.461.694
Más de un año hasta tres años	8.599.137	(2.568.427)	6.030.710
Más de tres años hasta cinco años	7.258.841	(2.389.961)	4.868.880
Más de cinco años	15.582.334	(6.197.214)	9.385.120
Total operaciones de leasing	<u>36.466.056</u>	<u>(12.467.113)</u>	<u>23.998.943</u>

(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:

	2023 M\$	2022 M\$
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>10.641.434</u>	<u>11.584.904</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u>10.641.434</u>	<u>11.584.904</u>

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

(*) Al 31 de diciembre de 2023, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una pérdida no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$7.951 (ganancia de M\$206.584 al 31 de diciembre de 2022). Dicha utilidad se presenta en el estado de cambio en patrimonio.

(*) Corresponde al efecto del registro del valor razonable de la inversión en Bonos MINVU, neto de impuestos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(8) Impuestos

(a) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera según el siguiente detalle:

Activos	2023 M\$	2022 M\$
Pagos provisionales mensuales	264.011	669.480
Activo por impuesto corriente	<u>264.011</u>	<u>669.480</u>
Pasivos	2023 M\$	2022 M\$
Provisión impuesto renta	(1.054.104)	(340.076)
Pasivo por impuesto corriente	<u>(1.054.104)</u>	<u>(340.076)</u>
Activo (Pasivo) por impuestos corrientes	<u>(790.093)</u>	<u>329.404</u>

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

Activos por Impuestos diferidos	2023 M\$	2022 M\$
Bienes dados en leasing	4.116.396	3.307.504
Bonos subordinados	1.186.998	386.961
Otras provisiones	218.198	474.664
Contratos de leasing	112.268	107.475
Intereses y reajustes suspendidos (*)	25.343	22.986
Intereses y reajustes devengados	10.004	11.701
Inversiones financieras disponibles para la venta (**)	2.147	(55.778)
Total activo por impuestos diferidos	<u>5.671.354</u>	<u>4.255.513</u>
Pasivos por impuestos diferidos	2023 M\$	2022 M\$
Depreciación bienes en leasing	(6.011.821)	(4.321.122)
Totales pasivos por impuestos diferidos	<u>(6.011.821)</u>	<u>(4.321.122)</u>

(*) Los intereses y reajustes suspendidos tienen efecto en patrimonio.

(**) Las inversiones financieras disponibles para la venta tiene su efecto en patrimonio.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(8) Impuestos, continuación

(c) Resultado por impuestos

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se compone de los siguientes conceptos:

	2023	2022
	M\$	M\$
Gastos por impuesto a la renta:		
Impuesto año corriente	(1.054.104)	(340.076)
Reajuste Impto. Renta Art. 72	-	(3.904)
Efecto año anterior	5.260	5.035
Cargo por impuestos diferidos:		
Originación y reverso de diferencias temporarias	<u>(335.139)</u>	<u>(2.449.822)</u>
Cargo neto a resultados por impuesto a la renta	<u>(1.383.983)</u>	<u>(2.788.767)</u>

(d) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	2023			2022		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	4.534.558	27,00	(1.224.330)	4.236.665	27,00	(1.143.899)
Diferencias permanentes		(11,30)	512.414		(40,90)	1.732.972
Efecto impuesto año anterior		(0,12)	5.260		0,00	1.131
Otras diferencias permanentes		14,94	<u>(677.327)</u>		79,80	<u>(3.378.971)</u>
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente		30,52	<u>(1.383.983)</u>		65,90	<u>(2.788.767)</u>
Total ingreso por impuesto renta			<u>(1.383.983)</u>			<u>(2.788.767)</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(9) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2023	2022
	M\$	M\$
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	169.283	73.407
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	125.596	451.925
Documentos por cobrar (d)	45.617	225.533
Gastos pagados por anticipado (e)	8.267	11.467
Comisiones y gastos por recuperar (f)	595	1.925
	<u>1.051.133</u>	<u>1.466.032</u>
Total otros activos	<u>1.051.133</u>	<u>1.466.032</u>

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

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2023	2022
			M\$	M\$
06-06-2002	BSABN-CBH	31-03-2025	4.590.746	4.590.746
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	7.221.153	6.410.892
	Subtotales		11.811.899	11.001.638
	Provisión por deterioro		(11.110.124)	(10.299.863)
	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
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(10) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

2023	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	248.489	5.400.341	5.648.830
Totales de obligaciones con bancos	<u>248,489</u>	<u>5.400.341</u>	<u>5.648.830</u>
2022	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	3.367.237	7.812.332	11.179.569
Totales de obligaciones con bancos	<u>3.367.237</u>	<u>7.812.332</u>	<u>11.179.569</u>

Las obligaciones con bancos son en pesos y unidades de fomento y devengan intereses a la tasa de interés vigente al momento de la renovación con vencimientos hasta el año 2026.

(11) Otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a Sociedad presenta la siguiente información:

	2023 M\$	2022 M\$
Otras obligaciones financieras	88	84
Totales de otras obligaciones financieras	<u>88</u>	<u>84</u>

(12) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle provisiones es el siguiente:

	2023 M\$	2022 M\$
Provisión dividendo mínimo	945.172	434.369
Provisión contingencia contratos (*)	654.475	1.533.777
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	111.345	204.346
Otras provisiones	29.264	59.233
Totales provisiones	<u>1.740.256</u>	<u>2.231.725</u>

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(12) Provisiones, continuación

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 2023	434.369	1.533.777	204.346	59.233	2.231.725
Provisiones constituidas	945.172	94.975	9.457	305.027	1.354.631
Aplicación de provisiones	-	(52.560)	(84.003)	(334.996)	(471.559)
Liberación de provisiones	(434.369)	(921.717)	(18.455)	-	(1.374.541)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>945.172</u>	<u>654.475</u>	<u>111.345</u>	<u>29.264</u>	<u>1.740.256</u>

	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 2022	680.433	1.067.928	224.810	44.466	2.017.637
Provisiones constituidas	434.369	1.149.830	31.745	655.865	2.271.809
Aplicación de provisiones	-	(683.981)	-	(641.098)	(1.325.079)
Liberación de provisiones	(680.433)	-	(52.209)	-	(732.642)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>434.369</u>	<u>1.533.777</u>	<u>204.346</u>	<u>59.233</u>	<u>2.231.725</u>

(13) Otros pasivos

	2023 M\$	2022 M\$
Cuentas y documentos por pagar	122.539	120.745
Ingresos percibidos por adelantado	14.325	18.430
Otros pasivos	1.213	183
Totales de otros pasivos	<u>138.077</u>	<u>139.358</u>

(14) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen contingencias, compromisos y responsabilidades que revelar.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2023 y 2022 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$945.172 y M\$434.369, respectivamente en función a la normativa vigente.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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
2023		
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>
2022		
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 24 de marzo del 2023 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2022.

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.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(15) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2023	2022
	M\$	M\$
Capital pagado	<u>2.309.048</u>	<u>2.309.048</u>
Totales capital pagado	<u><u>2.309.048</u></u>	<u><u>2.309.048</u></u>

(ii) Reservas

	2023	2022
	M\$	M\$
Reservas	<u>(104.239)</u>	<u>(104.239)</u>
Totales reservas	<u><u>(104.239)</u></u>	<u><u>(104.239)</u></u>

(iii) Cuentas de valoración

	2023	2022
	M\$	M\$
Saldo	150.806	(14.344)
Inversiones disponibles para la venta	(154.254)	226.233
Impuesto diferido	-	<u>(61.083)</u>
Saldo	<u><u>(3.448)</u></u>	<u><u>150.806</u></u>

(iv) Utilidades retenidas

	2023	2022
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	27.865.976	26.172.014
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior	<u>434.367</u>	<u>680.433</u>
Subtotal resultados integrales del ejercicio	28.300.343	26.852.447
Utilidad del ejercicio	3.150.575	1.447.898
Menos: provisión dividendos mínimos	<u>(945.172)</u>	<u>(434.369)</u>
Totales utilidades retenidas	<u><u>30.505.746</u></u>	<u><u>27.865.976</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(16) Intereses y reajustes

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

2023

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	2.138.800	1.079.345	3.218.145
Instrumentos de inversión	301.543	513.500	815.043
Depósito a plazo	483.822	-	483.822
Otros activos (Bonos Subordinados)	510.290	299.971	810.261
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>3.434.455</u>	<u>1.892.816</u>	<u>5.327.271</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	(260.086)	(330.984)	(591.070)
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(260.086)</u>	<u>(330.984)</u>	<u>(591.070)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>3.174.369</u>	<u>1.561.832</u>	<u>4.736.201</u>

2022

Ingresos	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	2.296.552	3.034.382	5.330.934
Instrumentos de inversión	309.372	1.407.775	1.717.147
Depósito a plazo	233.982	-	233.982
Otros activos (Bonos Subordinados)	437.624	709.301	1.146.925
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>3.277.530</u>	<u>5.151.458</u>	<u>8.428.988</u>
Gastos			
Obligaciones con bancos	(389.834)	(1.401.694)	(1.791.528)
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(389.834)</u>	<u>(1.401.694)</u>	<u>(1.791.528)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>2.887.696</u>	<u>3.749.764</u>	<u>6.637.460</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(17) Comisiones

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

(a) Ingresos por comisiones

	2023	2022
	M\$	M\$
Comisiones por administración de contratos	<u>9.744</u>	<u>12.966</u>
Totales	<u><u>9.744</u></u>	<u><u>12.966</u></u>

(b) Gastos por comisiones

	2023	2022
	M\$	M\$
Otras comisiones	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u>-</u>	<u>-</u>
Total ingresos y gastos por comisiones	<u><u>9.744</u></u>	<u><u>12.966</u></u>

(18) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no registra resultado por operaciones financieras.

(19) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	2023	2022
	M\$	M\$
Recuperación subvención prima de cesantía	921.716	80.356
Viviendas recuperadas por sentencias judiciales	-	161.172
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	282.684	400.033
Recuperación bienes castigados	112.107	145.608
Otros ingresos operacionales	91.956	27.432
Recuperación de gastos operacionales	56.720	57.443
Recuperación provisión SERVIU	18.455	52.209
Recuperación por devolución de impuestos	8.033	-
Comisión por prepagos	<u>1.781</u>	<u>-</u>
Totales de otros ingresos operacionales	<u><u>1.493.452</u></u>	<u><u>924.253</u></u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(19) Otros ingresos y gastos operacionales, continuación

(b) Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de otros gastos operacionales corresponde a lo siguiente:

	2023	2022
	M\$	M\$
Provisión por deterioro	(810.262)	(1.146.925)
Contribuciones por sobre tasas	(279.841)	(101.613)
Provisión contingencia contratos	(94.853)	(1.144.605)
Gastos seguro cuenta Minvu	(74.181)	(38.258)
Gastos en bienes recuperados	(25.905)	(49.215)
Castigo de bienes recuperados	(30.304)	(21.094)
Provisión Subsidio SERVIU	(9.457)	(31.746)
Otros gastos	(4.381)	(943)
Castigos operacionales	-	(1.560)
	<hr/>	<hr/>
Total otros gastos operacionales	<u>(1.329.184)</u>	<u>(2.535.959)</u>

(20) Provisiones por riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

2023	Cartera normal	Cartera en	Total
	M\$	incumplimiento	M\$
	M\$	M\$	M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(12.871)	(136.676)	(149.547)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultado por constitución de provisiones	(12.871)	(136.676)	(149.547)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	8.477	79.070	87.547
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultado por liberación de provisiones	8.477	79.070	87.547
Recuperación de activos castigados	-	243.130	243.130
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultado neto	<u>(4.394)</u>	<u>185.524</u>	<u>181.130</u>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(20) Provisiones por riesgo de crédito, continuación

2022	Cartera normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(24.494)	(369.112)	(393.606)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultado por constitución de provisiones	(24.494)	(369.112)	(393.606)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	21.395	17.346	38.741
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultado por liberación de provisiones	21.395	17.346	38.741
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Recuperación de activos castigados	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultado neto	(3.099)	(351.766)	(354.865)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(21) Remuneraciones y gastos de personal

La Sociedad no cuenta con personal contratado en los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

(22) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle los gastos de administración corresponde a lo siguiente:

(a) No relacionados

	2023 M\$	2022 M\$
Patentes	(186.938)	(156.076)
Gastos judiciales y notariales	(181.506)	(115.084)
Gastos de informática y comunicaciones	(90.472)	(97.360)
Honorarios por servicios profesionales	(38.496)	(27.742)
Otros gastos generales de administración	(25.842)	(20.058)
Otros impuestos	(3.200)	(3.200)
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	(526.454)	(419.520)
	<hr/>	<hr/>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(22) Gastos de administración, continuación

(b) Relacionados

	2023	2022
	M\$	M\$
Asesorías administrativas Scotiabank Chile	(25.161)	(23.174)
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile	(4.305)	(3.548)
Administración y Custodia Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	<u>(865)</u>	<u>(948)</u>
Subtotal	<u>(30.331)</u>	<u>(27.670)</u>
Totales	<u><u>(556.785)</u></u>	<u><u>(447.190)</u></u>

(23) Operaciones con partes relacionadas

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(23) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(a) Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 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	636.881	-	-
				Depósito a plazo	7.524.325	-	483.822
				Obligaciones con Banco	-	5.648.830	(591.070)
				Servicios	-	-	(25.161)
Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	96.535.720-3	\$	Coligada	Arriendo	-	-	(4.305)
				Administración y custodia	-	88	(865)
					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	532.769	-	-
				Depósito a plazo	6.323.940	-	233.982
				Obligaciones con Banco	-	11.179.569	(1.791.528)
				Servicios	-	-	(23.174)
Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	96.535.720-3	\$	Coligada	Arriendo	-	-	(3.548)
				Administración y custodia	-	84	(948)

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Sociedad no cuenta con personal contratado.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(24) Valor razonable

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

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

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

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

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

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

2023	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado		
			Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos:					
Efectivo y depósitos en bancos	8.161.206	8.161.206	8.161.206	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	21.511.145	28.347.282	-	-	28.347.282
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	10.641.434	10.641.434	-	-	10.641.434
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	701.775	701.775	-	-	701.775
Totales	41.015.560	47.851.697	8.161.206	-	39.690.491
Pasivos:					
Obligaciones con bancos	5.648.830	5.686.994	-	-	5.686.994
Totales	5.648.830	5.686.994	-	-	5.686.994

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(24) Valor razonable, continuación

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

2022	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado		
			Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos:					
Efectivo y depósitos en bancos	6.856.709	6.856.709	6.856.709	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	23.600.887	27.716.123	-	-	27.716.123
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	11.584.904	11.584.904	-	-	11.584.904
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	701.775	701.775	-	-	701.775
Totales	42.744.275	46.859.511	6.856.709	-	40.002.802
Pasivos:					
Obligaciones con bancos	11.179.569	11.559.534	-	-	11.559.534
Totales	11.179.569	11.559.534	-	-	11.559.534

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

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

(b) Medida del valor razonable y jerarquía

Nivel 1: Los saldos considerados en este nivel corresponden a aquellos cuyos flujos de vencimiento no superan los 3 meses, en virtud de lo cual se considera que su valor de liquidación se corresponde con su valor en libros y a aquellos instrumentos financieros cuya valorización fue realizada sobre la base de precios de mercados, cotizados en mercados activos para la misma clase de instrumentos. Estos instrumentos financieros en la actualidad son contabilizados a su valor de razonable.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(24) Valor razonable, continuación

(b) Medida del valor razonable y jerarquía, continuación

Nivel 2: Corresponde a aquellos instrumentos donde la determinación del precio para el descuento de sus flujos no se encuentra disponible directamente en el mercado, pero tienen su sustento en precios cotizados y sus inputs no son significativos o son sustentables en estudios estadísticos regresivos, en virtud de lo cual sus precios pueden ser extrapolados a partir de condiciones de mercado y elementos particulares del tipo de flujo.

Nivel 3: Corresponde a aquel valor razonable determinado por técnicas de valorización donde una porción significativa de los inputs no está basado en datos de mercado observables.

(25) Administración del riesgo

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

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

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

(a) Modelo de riesgo de crédito

(i) Exposición al riesgo de crédito

En la atención a la naturaleza de los negocios de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., estas políticas de riesgo son aplicables solo en aquella parte que tenga relación con sus activos y pasivos financieros específicos. De acuerdo con lo anterior, la exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está asociada principalmente con los créditos y colocaciones incluidas en el rubro de Deudores comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (colocaciones de leasing inmobiliario), donde se realizan evaluaciones grupales.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(25) Administración del riesgo, continuación

(a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

(i) Exposición al riesgo de crédito, continuación

La Sociedad administra el riesgo de crédito a través de la implementación de políticas y controles que se enmarcan en una estrategia global establecidas por su matriz Scotiabank Chile, donde se indican límites y modelos diferenciados en función de las características de los clientes y en función del entorno en el que opera.

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

(ii) Modelos de provisiones

El modelo de provisión de la Sociedad se basa en la obtención empírica de los parámetros de riesgo (PD, LGD y EAD) mediante la construcción de matrices de transición por Cadenas de Markov. Los actuales Modelos en producción contaron con la aprobación del Directorio de la Sociedad.

Los parámetros del Modelo Interno de Provisiones al cierre del 2022 son los siguientes:

Clientes	PD	LGD
Al Día	2,32%	
Tramo 1 - 29	6,77%	10,35%
Tramo 30 - 59	12,10%	
Tramo 60 - 89	16,11%	

Los deudores se clasifican según morosidad y su distribución es la siguiente:

Bucket de Mora	Distribución	Monto (M\$)
Al día	21,57%	89.671
Tramo 1 - 29	15,04%	62.539
Tramo 30 - 59	13,11%	54.519
Tramo 60 - 89	11,55%	48.014
Tramo 90 - 119	7,23%	30.080
Tramo 120 - 149	7,80%	32.420
Tramo 150 - 179	4,09%	17.013
Tramo 180 - 209	1,38%	5.732
Tramo 210 - 239	2,78%	11.554
Tramo 240 - 269	2,07%	8.600
Tramo 270 - 299	1,24%	5.170
Tramo 300 - 329	1,62%	6.734
Tramo 330 - 359	6,94%	28.842
Tramo 720 - 1079	3,59%	14.919

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(25) Administración del riesgo, continuación

(a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

(ii) Modelos de provisiones, continuación

Al cierre de mes se lleva a cabo el cálculo de provisiones según el compendio de normas contables B1, donde se realiza la comparación entre el modelo interno vs la matriz estándar propuesta por la CMF para los contratos de leasing inmobiliario. Al cierre de septiembre 2023, el portafolio de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. cerró con una provisión de M\$415.807 y M\$91.543 por concepto de Modelo Interno y de Modelo Estándar respectivamente (M\$398.056 y M\$86.607 al 31 de diciembre de 2022) por concepto de matriz estándar, alcanzando un Índice de Riesgo de 1.90%, para su registro contable.

(b) Riesgo de mercado

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

(c) Riesgo de precios

La Sociedad presenta dentro de su portafolio papeles de renta fija principalmente bonos MINVU.

(i) Exposiciones globales de mercado

Instrumentos a valor de mercado	2023	2022
	M\$	M\$
Renta fija	<u>18.715.763</u>	<u>17.884.904</u>
Totales	<u>18.715.763</u>	<u>17.884.904</u>

(ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2023 no existían posiciones propias de acciones.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(25) Administración del riesgo, continuación

(c) Riesgo de precios, continuación

(iii) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija

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

Instrumentos a valor de mercado	2023	2022
	M\$	M\$
DPN	7.500.000	6.300.000
Renta Fija	10.641.434	12.006.496
Totales	18.141.434	18.306.496

(iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

Emisores	2023	2022
	M\$	M\$
Bonos MINVU	10.641.434	11.584.904
Totales	10.641.434	11.584.904

(v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2023 y 2022 no presenta operaciones forward.

(d) Riesgo de tipo de cambio

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(25) Administración del riesgo, continuación

(e) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

Instrumentos	2023	
	Sensibilidad	Duración (días)
Bonos MINVU	10.432.519	1.691
Instituciones Financieras	<u>2.677.635</u>	816
Total instrumentos de renta fija	<u>13.110.154</u>	

(f) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(25) Administración del riesgo, continuación

(f) Riesgo de crédito, continuación

(i) Máxima exposición al riesgo de crédito

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

	2023	2022
	M\$	M\$
Contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes (antes de provisiones)	21.926.952	23.998.943
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	10.641.434	11.584.904
Instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento	-	-
Otros activos	1.051.133	1.466.032
Totales	33.619.519	37.049.879

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

	2023		2022	
	Máxima exposición bruta M\$	Máxima exposición neta M\$	Máxima exposición bruta M\$	Máxima exposición neta M\$
Contratos de leasing para la vivienda	23.998.943	23.600.887	24.876.140	24.602.864
Totales	23.998.943	23.600.887	24.876.140	24.602.864

(g) Riesgo de liquidez

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

Entenderemos por riesgo de liquidez a la imposibilidad de:

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(25) Administración del riesgo, continuación

(g) Riesgo de liquidez, continuación

Al 31 de diciembre 2023	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vcto M\$
Disponible	636.881	-	-	-
Depósitos	7.524.325	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	574.329
Bonos Vivienda	-	1.339	8.544	10.631.551
Totales	8.161.206	1.339	8.544	11.205.880

Al 31 de diciembre 2022	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vcto M\$
Disponibles	-	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	-
Bonos Vivienda	-	1.879	12.513	11.584.904
Totales	-	1.879	12.513	11.584.904

Distinguimos dos fuentes de riesgo:

(i) Endógenas

Situaciones de riesgo derivadas de decisiones corporativas controlables.

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

(ii) Exógenas

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

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

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(25) Administración del riesgo, continuación

(h) Riesgo operacional

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

(26) Securitización de activos

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

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(26) Securitización de activos, continuación

	30-09-2023 (*) P.S. N°2 Sudamericana M\$	30-09-2023 (*) P.S. N°2 Fintesa M\$
Activos:		
Activos circulantes	3.091.649	417.211
Otros activos	<u>1.134.843</u>	<u>720.827</u>
Totales activos	<u>4.226.492</u>	<u>1.138.038</u>
Pasivos:		
Pasivos circulantes	822.943	735.402
Pasivos a largo plazo	17.860.792	10.076.854
Excedentes del período (déficit)	<u>(14.457.244)</u>	<u>(9.674.218)</u>
Totales pasivos	<u>4.226.491</u>	<u>1.138.038</u>
Totales ingresos	<u>272.667</u>	<u>152.923</u>
Totales gastos	<u>(1.842.667)</u>	<u>(869.135)</u>
Resultado por corrección monetaria	<u>418.852</u>	<u>-</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(1.151.148)</u>	<u>(716.212)</u>

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

(**) 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, la Sociedad ajustó por deterioro el valor contable de dichos Bonos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(26) Securitización de activos, continuación

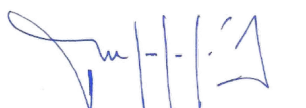
	30-09-2022 (*) P.S. N°2 Sudamericana M\$	30-09-2022 (*) P.S. N°2 Fintesa M\$
Activos:		
Activos circulantes	3.092.362	817.894
Otros activos	<u>2.215.656</u>	<u>818.231</u>
Totales activos	<u>5.308.018</u>	<u>1.636.125</u>
Pasivos:		
Pasivos circulantes	941.295	343.841
Pasivos a largo plazo	16.628.734	9.874.679
Excedentes del período (déficit)	<u>(12.262.011)</u>	<u>(8.582.395)</u>
Totales pasivos	<u>5.308.018</u>	<u>1.636.125</u>
Totales ingresos	<u>415.018</u>	<u>149.985</u>
Totales gastos	<u>(2.836.257)</u>	<u>(1.530.410)</u>
Resultado por corrección monetaria	<u>1.388.970</u>	<u>-</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(1.032.269)</u>	<u>(1.380.425)</u>

(*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

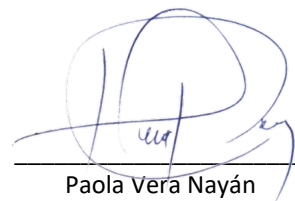
(**) Al 31 de agosto de 2020 la Administración de la Sociedad ha efectuado una evaluación de deterioro para los Bonos Subordinados, y como se señala en nota 9 a los Estados financieros, la Sociedad ajustó por deterioro el valor contable de dichos Bonos.

(27) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellas presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.



Marcos Corbalán Aybar
Gerente General



Paola Vera Nayán
Contador General