

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024  
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 auditado los estados financieros de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

### ***Fundamento de la opinión***

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### ***Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros***

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar a Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.



### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



### **Otros asuntos**

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 28 de enero de 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'CKL', with a stylized flourish at the end.

Claudia Klapp Salazar

KPMG Ltda.

Santiago, 25 de febrero de 2026

# SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

|                                                                              | Nota      | 2025<br>M\$       | 2024<br>M\$       |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>Activos:</b>                                                              |           |                   |                   |
| Efectivo y depósitos en bancos                                               | 5         | 20.703.300        | 13.433.500        |
| Créditos y cuentas por cobrar a clientes                                     | 6(a)      | 16.733.713        | 19.274.645        |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral | 7         | 8.812.935         | 9.772.042         |
| Impuestos diferidos                                                          | 8(b)      | -                 | -                 |
| Otros activos                                                                | 9         | 1.019.260         | 969.214           |
| Impuestos corrientes                                                         | 8(a)      | -                 | 506.078           |
| <b>Total activos</b>                                                         |           | <b>47.269.208</b> | <b>43.955.479</b> |
| <b>Pasivos:</b>                                                              |           |                   |                   |
| Obligaciones con bancos                                                      | 10        | 6.099.366         | 5.897.398         |
| Otras obligaciones financieras                                               | 11        | 95                | 91                |
| Impuestos corrientes                                                         | 8(a)      | -                 | -                 |
| Impuestos diferidos                                                          | 8(b)      | 363.849           | 377.809           |
| Provisiones                                                                  | 12        | 1.707.881         | 1.659.744         |
| Otros pasivos                                                                | 13        | 289.803           | 301.091           |
| <b>Total pasivos</b>                                                         |           | <b>8.460.994</b>  | <b>8.236.133</b>  |
| <b>Patrimonio:</b>                                                           |           |                   |                   |
| <b>De los propietarios de la Sociedad:</b>                                   |           |                   |                   |
| Capital                                                                      | 15(d.i)   | 2.309.048         | 2.309.048         |
| Reservas                                                                     | 15(d.ii)  | (104.239)         | (104.239)         |
| Cuentas de valoración                                                        | 15(d.iii) | 60.883            | (1.307)           |
| <b>Utilidades retenidas:</b>                                                 |           |                   |                   |
| Utilidades retenidas de ejercicios anteriores                                | 15(d.iv)  | 33.515.844        | 30.505.746        |
| Reversa de dividendo mínimo año anterior                                     | 15(d.iv)  | 884.969           | 945.172           |
| Utilidad del ejercicio                                                       | 15(d.iv)  | 3.059.584         | 2.949.894         |
| Menos: provisión para dividendos mínimos                                     | 15(d.iv)  | (917.875)         | (884.968)         |
| <b>Totales patrimonio</b>                                                    |           | <b>38.808.214</b> | <b>35.719.346</b> |
| <b>Totales pasivos y patrimonio</b>                                          |           | <b>47.269.208</b> | <b>43.955.479</b> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estados de Resultados Integrales  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

| <b>Estado de resultados</b>                                         | <b>Nota</b> | <b>2025<br/>M\$</b> | <b>2024<br/>M\$</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos por intereses y reajustes                                  | 16          | 4.440.901           | 4.818.131           |
| Gastos por intereses y reajustes                                    | 16          | (442.361)           | (481.959)           |
| Ingresos netos de intereses y reajustes                             |             | 3.998.540           | 4.336.172           |
| Ingresos por comisiones                                             | 17(a)       | 1.649               | 3.489               |
| Gastos por comisiones                                               | 17(b)       | -                   | -                   |
| Ingresos netos por comisiones                                       |             | 1.649               | 3.489               |
| Utilidad neta de operaciones financieras                            | 18          | -                   | -                   |
| Otros ingresos operacionales                                        | 19(a)       | 657.853             | 370.442             |
| Totales ingresos operacionales                                      |             | 4.658.042           | 4.710.103           |
| Provisiones por activos riesgosos                                   | 20          | 212.092             | 167.603             |
| Ingreso operacional neto                                            |             | 4.870.134           | 4.877.706           |
| Remuneraciones y gastos del personal                                | 21          | -                   | -                   |
| Gastos de administración                                            | 22(b)       | (618.940)           | (575.402)           |
| Otros gastos operacionales                                          | 19(b)       | (1.228.572)         | (1.307.168)         |
| Totales gastos operacionales                                        |             | (1.847.512)         | (1.882.570)         |
| Resultado operacional                                               |             | 3.022.622           | 2.995.136           |
| Resultado antes de impuesto a la renta                              |             | 3.022.622           | 2.995.136           |
| Impuesto a la renta                                                 | 8(c)        | 36.962              | (45.242)            |
| Utilidad del ejercicio                                              |             | 3.059.584           | 2.949.894           |
| <b>Otros resultados integrales</b>                                  |             |                     |                     |
| Utilidad del ejercicio                                              |             | 3.059.584           | 2.949.894           |
| Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta |             | 62.190              | 2.141               |
| Totales otros resultados integrales                                 |             | 62.190              | 2.141               |
| Resultados integrales del ejercicio                                 |             | 3.121.774           | 2.952.035           |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estados de Cambios en el Patrimonio  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

|                                                                                                             | Nota     | Capital en acciones<br>M\$ | Reservas<br>M\$ | Cuentas de<br>valoración (*)<br>M\$ | Utilidades retenidas<br>M\$ | Total<br>M\$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Saldos al 1 de enero de 2025                                                                                |          | 2.309.048                  | (104.239)       | (1.307)                             | 33.515.844                  | 35.719.346   |
| Variación por valorización activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (*) |          | -                          | -               | 62.190                              | -                           | 62.190       |
| Distribución de dividendos                                                                                  |          | -                          | -               | -                                   | -                           | -            |
| Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior                                                               |          | -                          | -               | -                                   | 884.969                     | 884.969      |
| Utilidad del ejercicio                                                                                      | 15(d) iv | -                          | -               | -                                   | 3.059.584                   | 3.059.584    |
| Totales de resultados integrales del ejercicio                                                              |          | -                          | -               | 62.190                              | 3.944.553                   | 4.006.743    |
| Provisión para dividendos mínimos                                                                           |          | -                          | -               | -                                   | (917.875)                   | (917.875)    |
| Saldos al 31 de diciembre de 2025                                                                           |          | 2.309.048                  | (104.239)       | 60.883                              | 36.542.522                  | 38.808.214   |

|                                                                                                             | Nota     | Capital en acciones<br>M\$ | Reservas<br>M\$ | Cuentas de<br>valoración (*)<br>M\$ | Utilidades retenidas<br>M\$ | Total<br>M\$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Saldos al 1 de enero de 2024                                                                                |          | 2.309.048                  | (104.239)       | (3.448)                             | 30.505.746                  | 32.707.107   |
| Variación por valorización activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (*) |          | -                          | -               | 2.141                               | -                           | 2.141        |
| Distribución de dividendos                                                                                  |          | -                          | -               | -                                   | -                           | -            |
| Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior                                                               |          | -                          | -               | -                                   | 945.172                     | 945.172      |
| Utilidad del ejercicio                                                                                      | 15(d) iv | -                          | -               | -                                   | 2.949.894                   | 2.949.894    |
| Totales de resultados integrales del ejercicio                                                              |          | -                          | -               | 2.141                               | 3.895.066                   | 3.897.207    |
| Provisión para dividendos mínimos                                                                           |          | -                          | -               | -                                   | (884.968)                   | (884.968)    |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024                                                                           |          | 2.309.048                  | (104.239)       | (1.307)                             | 33.515.844                  | 35.719.346   |

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

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 2025 y 2024

|                                                                         | Nota | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|-------------------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|
| Flujo originado por actividades de la operación:                        |      |             |             |
| Utilidad (pérdida) del ejercicio                                        |      | 3.059.584   | 2.949.894   |
| Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo: |      |             |             |
| Provisiones sobre activos                                               |      | (80.173)    | 5.019       |
| Impuesto a la renta                                                     | 8(c) | (36.962)    | 45.242      |
| Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo  |      | 792.088     | 1.045.867   |
| Ingreso neto por intereses y reajustes                                  |      | (2.216.305) | (2.670.368) |
| Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios:       |      |             |             |
| En activos y pasivos de operación                                       |      | 1.518.232   | 1.375.654   |
| Los cambios en los activos y pasivos:                                   |      |             |             |
| Flujo originado por actividades de la operación:                        |      |             |             |
| Disminución neta de crédito y cuentas por cobrar cliente                |      | 628.405     | 2.808.589   |
| Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos                   |      | 3.697.503   | (267.012)   |
| Total por flujo operacional                                             |      | 4.325.908   | 2.541.577   |
| Flujo originado por actividades de inversión:                           |      |             |             |
| Disminución neta de instrumentos de inversión disponibles para la venta |      | 1.607.523   | 1.588.454   |
| Total por flujo de actividades de inversión                             |      | 1.607.523   | 1.588.454   |
| Flujo originado por actividades de financiamiento:                      |      |             |             |
| Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país                        |      | (181.863)   | (233.391)   |
| Total por flujo de actividades de financiamiento                        |      | (181.863)   | (233.391)   |
| Efectivo neto de actividades de operaciones                             |      | 5.751.568   | 3.896.640   |
| Flujo neto de efectivo                                                  |      | 7.269.800   | 5.272.294   |
| Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo                    |      | 13.433.500  | 8.161.206   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                                     |      | 20.703.300  | 13.433.500  |

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 .....                                                          | 27                                   |
| (4)  | Hechos relevantes.....                                                           | 27                                   |
| (5)  | Efectivo y depósitos en bancos .....                                             | 28                                   |
| (6)  | Créditos y cuentas por cobrar a clientes.....                                    | 28                                   |
| (7)  | Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral ... | <b>¡Error! Marcador no definido.</b> |
| (8)  | Impuestos.....                                                                   | 32                                   |
| (9)  | Otros activos .....                                                              | 34                                   |
| (10) | Obligaciones con bancos.....                                                     | 35                                   |
| (11) | Otras obligaciones financieras .....                                             | 35                                   |
| (12) | Provisiones .....                                                                | 35                                   |
| (13) | Otros pasivos.....                                                               | 36                                   |
| (14) | Contingencias, compromisos y responsabilidades.....                              | 36                                   |
| (15) | Patrimonio.....                                                                  | 37                                   |
| (16) | Intereses y reajustes .....                                                      | 39                                   |
| (17) | Comisiones .....                                                                 | 40                                   |
| (18) | Resultado de operaciones financieras .....                                       | 40                                   |
| (19) | Otros ingresos y gastos operacionales.....                                       | 41                                   |
| (20) | Provisiones por riesgo de crédito.....                                           | 42                                   |
| (21) | Remuneraciones y gastos de personal.....                                         | 42                                   |
| (22) | Gastos de administración.....                                                    | 43                                   |
| (23) | Operaciones con partes relacionadas .....                                        | 43                                   |
| (24) | Valor razonable .....                                                            | 45                                   |
| (25) | Administración del riesgo .....                                                  | 48                                   |
| (26) | Securitización de activos .....                                                  | 56                                   |
| (27) | Hechos posteriores .....                                                         | 57                                   |

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (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 2025 son los siguientes:

|                                             | Participación<br>% |
|---------------------------------------------|--------------------|
| 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 25 de febrero de 2026.

#### (b) Bases de medición

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

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

#### (c) Bases de medición, continuación

- 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.

#### (d) 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\$).

#### (e) 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 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 2025 y 2024

### (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 2025 y 2024

### (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 2025 y 2024

### (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 reversada y el monto de la reversión es reconocido en resultados. Sin embargo, cualquier recuperación posterior en el valor razonable de un instrumento de patrimonio clasificado como disponible para la venta, será reconocida directamente en el resultado del período.

#### (e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (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 (a) de los presentes estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2025 se obtuvo una provisión por MM\$332 con un índice de riesgo de 1,95%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$54 con un índice de riesgo de 0,32%. El método asignado para cálculo de provisiones es el interno, ya que muestra un mayor volumen de provisión.

Al 31 de diciembre de 2024 se obtuvo una provisión por MM\$360 con un índice de riesgo de 1,84%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$73 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 2025 y 2024

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

#### (h) Instrumentos para negociación

Al 31 de diciembre de 2025 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) Costo Amortizado

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

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

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

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

##### (ii) Valor razonable con cambios en resultados

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

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

#### (i) Instrumentos de inversión, continuación

##### (iii) Valor Razonable con cambios en el Patrimonio Integral

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 2025 y 2024

### (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 2025 y 2024

### (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 \$39.727,96 al 31 de diciembre de 2025 (\$38.416,69 al 31 de diciembre de 2024).

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 2025 y 2024

### (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 2025 y 2024

### **(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 periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 están de acuerdo con los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 y 2024 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 2025 y 2024

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

#### (t) Nuevos pronunciamientos contables

##### Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

| Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF                                                                                                                | Fecha de aplicación obligatoria                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)                                                                                                          | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.                                                                                                                                                                |
| Revelaciones sobre incertidumbres en los estados financieros (Modificaciones a los ejemplos ilustrativos de las NIIF 7, NIIF 18, NIC 1, NIC 8, NIC 36 y NIC 37) | No se proporciona fecha de entrada en vigor ni requisitos de transición, ya que los ejemplos ilustrativos no forman parte integral de las Normas de Contabilidad NIIF, sino que proporcionan información adicional sobre los requisitos de divulgación existentes. |

##### Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2026 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

| Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF                                                                             | Fecha de aplicación obligatoria                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación) | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada. |
| Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11                                                               | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada. |
| Nuevas Normas de Contabilidad NIIF                                                                                           | Fecha de aplicación obligatoria                                                                     |
| NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros                                                                     | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. 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 2025 y 2024

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

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

##### I. Pronunciamientos contables vigentes

##### Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado con fecha 15 de agosto de 2023, la enmienda a NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, denominada “Ausencia de convertibilidad” para responder a los comentarios de las partes interesadas y a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de convertibilidad entre monedas. Dichas enmiendas establecen criterios que le permitirán a las empresas evaluar si una moneda es convertible en otra y conocer cuándo no lo es, de manera que puedan determinar el tipo de cambio a utilizar y las revelaciones a proporcionar, en el caso en que la moneda no es convertible.

Las enmiendas establecen que una moneda es convertible en otra moneda en una fecha de medición, cuando una entidad puede convertir esa moneda en otra en un marco temporal que incluye un retraso administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo de cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es convertible en otra moneda depende de la capacidad de una entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es convertible en otra moneda en una fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio spot es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio spot para cumplir ese objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio spot para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la convertibilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la convertibilidad de la moneda (primer tipo de cambio posterior).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios que no crean derechos y obligaciones exigibles) y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir el objetivo establecido anteriormente.

Se requiere que una entidad aplique las enmiendas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, se requiere que revele ese hecho.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene 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 2025 y 2024

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

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

##### I. Pronunciamientos contables vigentes, continuación

#### Revelaciones sobre incertidumbres en los estados financieros (Modificaciones a los ejemplos ilustrativos de las NIIF 7, NIIF 18, NIC 1, NIC 8, NIC 36 y NIC 37)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado, en noviembre de 2025, estas enmiendas para explorar acciones específicas para mejorar la información sobre los efectos de los riesgos relacionados con el clima en los estados financieros, recogiendo la preocupación de los usuarios de los estados financieros por la insuficiente información sobre los efectos de los riesgos a largo plazo (relacionados con el clima u otros factores) en los estados financieros o su aparente inconsistencia con la información que las entidades proporcionan fuera de los estados financieros.

De esta forma, el IASB decidió tomar medidas para mejorar la información sobre los efectos de estas incertidumbres en los estados financieros, incluyendo el desarrollo de 6 ejemplos utilizando escenarios relacionados con el clima. Si bien los ejemplos se centran en las incertidumbres relacionadas con el clima, los principios y requerimientos ilustrados se aplican igualmente a otros tipos de incertidumbres.

El IASB decidió centrar los ejemplos en los requerimientos:

- que se encuentran entre los más relevantes para informar sobre los efectos de las incertidumbres en los estados financieros;
- que probablemente aborden la preocupación de que la información sobre los efectos de las incertidumbres en los estados financieros sea insuficiente o parezca ser incoherente con la información proporcionada en los informes financieros de propósito general, fuera de los estados financieros.

Los ejemplos incluidos corresponden a los siguientes tópicos:

- a) Juicios de materialidad aplicando la NIC 1 Presentación de Estados Financieros (NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros)
- b) Revelaciones de supuestos: requisitos específicos (NIC 36 Deterioro del valor de los activos)
- c) Revelaciones de supuestos: requisitos generales (NIC 1 Presentación de Estados Financieros) (NIC 8 Bases de preparación de los estados financieros)
- d) Revelaciones sobre el riesgo de crédito (NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar)
- e) Revelaciones sobre provisiones por desmantelamiento y restauración (NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes)
- f) Revelaciones de información desagregada (NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros)

No se proporciona fecha de entrada en vigor ni requisitos de transición, ya que los ejemplos ilustrativos no forman parte integral de las Normas de Contabilidad NIIF, sino que proporcionan información adicional sobre los requisitos de divulgación existentes.

El IASB espera que las entidades tengan tiempo suficiente para implementar cualquier cambio en la información revelada en los estados financieros derivado de los ejemplos ilustrativos. No obstante, se espera que la implementación se realice de forma oportuna.

A juicio de la Administración la aplicación de esta norma no tiene 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 2025 y 2024

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

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

#### II. Pronunciamientos contables aún no vigentes

##### Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF

##### Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado, con fecha 30 de mayo de 2024, esta enmienda para abordar asuntos identificados durante la revisión posterior a la implementación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, y sobre los requerimientos de revelación requeridos por NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

El IASB publicó modificaciones a la NIIF 9 que abordan los siguientes temas:

- Baja en cuentas de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica
- Clasificación de activos financieros: términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico
- Clasificación de activos financieros: activos financieros con características de no recurso
- Clasificación de activos financieros: instrumentos vinculados contractualmente

El IASB también publicó las siguientes modificaciones a la NIIF 7:

- Revelaciones: inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Revelaciones: términos contractuales que podrían cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales en caso de ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente

La necesidad de estas modificaciones se identificó como resultado de la revisión posterior a la implementación del IASB de los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales a menos que se especifique lo contrario. Una entidad no está obligada a reexpresar períodos anteriores.

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

##### Mejoras anuales a las normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado el documento "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11", el que contiene modificaciones a cinco normas como resultado del proyecto de mejoras anuales del IASB.

El IASB utiliza el proceso de mejoras anuales para realizar modificaciones necesarias, pero no urgentes, a las NIIF que no se incluirán como parte de otro proyecto importante.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

#### II. Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación

##### Mejoras anuales a las normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11, continuación

El pronunciamiento incluye las siguientes modificaciones:

- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: **Contabilización de coberturas por parte de un adoptante por primera vez.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia en la redacción entre el párrafo B6 de la NIIF 1 y los requisitos para la contabilidad de coberturas de la NIIF 9 Instrumentos financieros.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Ganancia o pérdida por baja en cuentas.** La modificación aborda una posible confusión en el párrafo B38 de la NIIF 7 que surge de una referencia obsoleta a un párrafo que se eliminó de la norma cuando se emitió la NIIF 13 Medición del valor razonable.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de la transacción.** La modificación aborda una inconsistencia entre el párrafo 28 de la NIIF 7 y su guía de implementación adjunta que surgió cuando se realizó una modificación consecuente resultante de la emisión de la NIIF 13 al párrafo 28, pero no al párrafo correspondiente en la guía de implementación.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Introducción y revelación de información sobre riesgo crediticio.** La modificación aborda una posible confusión al aclarar en el párrafo IG1 que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos a los que se hace referencia en la NIIF 7 y al simplificar algunas explicaciones.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Baja de pasivos por arrendamiento por parte del arrendatario.** La modificación aborda una posible falta de claridad en la aplicación de los requisitos de la NIIF 9 para contabilizar la extinción de un pasivo por arrendamiento del arrendatario que surge porque el párrafo 2.1(b)(ii) de la NIIF 9 incluye una referencia cruzada al párrafo 3.3.1, pero no también al párrafo 3.3.3 de la NIIF 9.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Precio de transacción.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una referencia en el Apéndice A de la NIIF 9 a la definición de “precio de transacción” de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, mientras que el término “precio de transacción” se utiliza en párrafos concretos de la NIIF 9 con un significado que no es necesariamente coherente con la definición de ese término en la NIIF 15.
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados: **Determinación de un “agente de facto”.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia entre los párrafos B73 y B74 de la NIIF 10 en relación con la determinación por parte de un inversor de si otra parte está actuando en su nombre, al alinear el lenguaje de ambos párrafos.
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: **Método del costo.** La modificación aborda una posible confusión en la aplicación del párrafo 37 de la NIC 7 que surge del uso del término “método del costo”, que ya no está definido en las Normas de Contabilidad NIIF.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite la aplicación 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 2025 y 2024

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

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

#### III. Nuevas Normas de Contabilidad NIIF

##### Nuevas Normas de Contabilidad NIIF

##### **NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de abril de 2024, emitió IFRS 18 “Presentación y Revelación en Estados Financieros” que sustituye a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

Los principales cambios de la nueva norma en comparación con los requisitos previos de la NIC 1 comprenden:

- La introducción de categorías y subtotales definidos en el estado de resultados que tienen como objetivo obtener información adicional relevante y proporcionar una estructura para el estado de resultados que sea más comparable entre entidades. En particular:
  - Se requiere que las partidas de ingresos y gastos se clasifiquen en las siguientes categorías en el estado de resultados:
    - Operaciones
    - Inversiones
    - Financiamiento
    - Impuestos a las ganancias
    - Operaciones discontinuadas

La clasificación difiere en algunos casos para las entidades que, como actividad principal de negocios, brindan financiación a clientes o invierten en activos
- Las entidades deben presentar los siguientes nuevos subtotales:
  - Resultado operativo
  - Resultado antes de financiamiento e impuesto a las ganancias

Estos subtotales estructuran el estado de resultados en categorías, sin necesidad de presentar encabezados de categorías.
- Las categorías antes indicadas, deben presentarse a menos que al hacerlo se reduzca la eficacia del estado de resultados para proporcionar un resumen estructurado útil de los ingresos y gastos de la entidad.
- La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a obtener información relevante adicional y garantizar que no se oculte información material. En particular:
  - La NIIF 18 proporciona orientación sobre si la información debe estar en los estados financieros principales (cuya función es proporcionar un resumen estructurado útil) o en las notas

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

#### **III. Nuevas Normas de Contabilidad NIIF, continuación**

#### **NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros, continuación**

- Las entidades deben identificar activos, pasivos, patrimonio e ingresos y gastos que surgen de transacciones individuales u otros eventos, y clasificarlos en grupos basados en características compartidas, lo que da como resultado partidas en los estados financieros principales que comparten al menos una característica. Luego, estos grupos se separan en función de otras características diferentes, lo que da como resultado la divulgación separada de partidas materiales en las notas. Puede ser necesario agregar partidas inmateriales con características diferentes para evitar opacar información relevante. Las entidades deben usar una etiqueta descriptiva o, si eso no es posible, proporcionar información en las notas sobre la composición de dichas partidas agregadas.
- Se introducen directrices más estrictas sobre si el análisis de los gastos operativos se realiza por naturaleza o por función. La presentación debe realizarse de forma que proporcione el resumen estructurado más útil de los gastos operativos considerando varios factores. La presentación de una o más partidas de gastos operativos clasificadas por función requiere la divulgación de los importes de cinco tipos de gastos específicos, como son materias primas, beneficios a empleados, depreciación y amortización.
- La introducción de revelaciones sobre las Medidas de Desempeño Definidas por la Gerencia (MPM, por sus siglas en inglés) en las notas a los estados financieros que apuntan a la transparencia y disciplina en el uso de dichas medidas y revelaciones en un solo lugar. En particular:
  - Las MPM se definen como subtotales de ingresos y gastos que se utilizan en comunicaciones públicas con usuarios de estados financieros y que se encuentran fuera de los estados financieros, complementan los totales o subtotales incluidos en las NIIF y comunican la opinión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de una entidad.
  - Se requiere que las revelaciones adjuntas se proporcionen en una sola nota que incluya:
    - Una descripción de por qué el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre el desempeño
    - Una descripción de cómo se ha calculado el MPM
    - Una descripción de cómo la medida proporciona información útil sobre el desempeño financiero de una entidad
    - Una conciliación del MPM con el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
    - Una declaración de que el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de la entidad
    - El efecto de los impuestos y las participaciones no controladoras por separado para cada una de las diferencias entre el MPM y el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
    - En los casos de un cambio en cómo se calcula el MPM, una explicación de las razones y el efecto del cambio

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

#### **III. Nuevas Normas de Contabilidad NIIF, continuación**

##### **NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros, continuación**

Las mejoras específicas a la NIC 7 apuntan a mejorar la comparabilidad entre entidades. Los cambios incluyen:

- Usar el subtotal de la utilidad operativa como el único punto de partida para el método indirecto de informar los flujos de efectivo de las actividades operativas; y
- Eliminar la opción de presentación para intereses y dividendos como flujos operacionales.

La NIIF 18 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con disposiciones de transición específica.

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

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

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

### **(4) Hechos relevantes**

En Sesión de Directorio, celebrada con fecha 22 de abril de 2025 se informa de la renovación del Directorio quedando compuesto por Juan Pablo Román Rodríguez, José Antonio Soffia Ahumada, Luis Molina Aiquel, Paola Tastest Ceppi de Lecco, Patricio Anabalón Moreno, Mauricio Muñoz Muñoz y Paola Vera Nayan.

En Junta de Accionista, celebrada con fecha 22 de abril de 2025, se decidió no hacer distribución de dividendos.

En Sesión de Directorio, celebrada con fecha 28 de marzo de 2025 se conoció y trató las siguientes materias:

- Aprobación de acta N°319 correspondiente a sesión ordinaria de Directorio de fecha 28 de febrero de 2025.
- Renuncia de Directores.
- Propuesta de Auditores Externos.
- Licitación de Seguros Desgravamen.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (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:

|                                               | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Depósitos en bancos nacionales                | 195.449     | 509.575     |
| Subtotal – Efectivo y depósitos en bancos     | 195.449     | 509.575     |
| Instrumentos financieros de alta liquidez (*) | 20.507.851  | 12.923.925  |
| Total efectivo y depósitos en bancos          | 20.703.300  | 13.433.500  |

(\*) 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 2025 y 2024, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo con el siguiente detalle:

| Al 31 de diciembre 2025       | Activos antes de provisiones |                                     |              | Provisiones constituidas |                                     |              | Activo Neto<br>M\$ |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------|
|                               | Cartera<br>normal<br>M\$     | Cartera en<br>incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ | Cartera<br>Normal<br>M\$ | Cartera en<br>incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ |                    |
| Colocaciones comerciales:     |                              |                                     |              |                          |                                     |              |                    |
| Cuentas por cobrar a clientes | 15.254.068                   | 1.811.807                           | 17.065.875   | (102.145)                | (230.017)                           | (332.162)    | 16.733.713         |
| Totales                       | 15.254.068                   | 1.811.807                           | 17.065.875   | (102.145)                | (230.017)                           | (332.162)    | 16.733.713         |

| Al 31 de diciembre de 2024    | Activos antes de provisiones |                                     |              | Provisiones constituidas |                                     |              | Activo Neto<br>M\$ |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------|
|                               | Cartera<br>normal<br>M\$     | Cartera en<br>incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ | Cartera<br>Normal<br>M\$ | Cartera en<br>incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ |                    |
| Colocaciones comerciales:     |                              |                                     |              |                          |                                     |              |                    |
| Cuentas por cobrar a clientes | 18.420.138                   | 1.214.949                           | 19.635.087   | (115.622)                | (244.820)                           | (360.442)    | 19.274.645         |
| Totales                       | 18.420.138                   | 1.214.949                           | 19.635.087   | (115.622)                | (244.820)                           | (360.442)    | 19.274.645         |

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (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 2025 y 2024, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

|                              | 2025                  |                                  |              | 2024                  |                                  |              |
|------------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|
|                              | Cartera Normal<br>M\$ | Cartera en Incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ | Cartera Normal<br>M\$ | Cartera en Incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ |
| Saldo al 1 de enero          | (115.622)             | (244.820)                        | (360.442)    | (122.789)             | (293.018)                        | (415.807)    |
| Cambios sin reclasificación  | 74.810                | (68.464)                         | 6.346        | 2.678                 | 9.744                            | 12.422       |
| Cambios con reclasificación: |                       |                                  |              |                       |                                  |              |
| Normal a incumplimiento      | 15.833                | (150.433)                        | (134.600)    | 13.251                | (130.838)                        | (117.587)    |
| Incumplimiento a normal      | (89.659)              | 7.216                            | (82.443)     | (12.501)              | 102.087                          | 89.586       |
| Pago de créditos             | 12.493                | 39.096                           | 51.589       | 3.739                 | 8.310                            | 12.049       |
| Aplicación de castigos       | -                     | 187.388                          | 187.388      | -                     | 58.895                           | 58.895       |
| Saldo al 31 de diciembre     | (102.145)             | (230.017)                        | (332.162)    | (115.622)             | (244.820)                        | (360.442)    |

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

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2025 y 2024 presentan los siguientes días de mora:

##### Al 31 de diciembre 2025

| Colocaciones para vivienda: | Días de mora al cierre del año |               |                |                |             |              |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
|                             | 0<br>M\$                       | 1 a 29<br>M\$ | 30 a 59<br>M\$ | 60 a 89<br>M\$ | >=90<br>M\$ | Total<br>M\$ |
| PVG <= 40%                  | 10.336.121                     | 1.825.045     | 1.757.045      | 1.335.857      | 1.811.807   | 17.065.875   |
| Totales                     | 10.336.121                     | 1.825.045     | 1.757.045      | 1.335.857      | 1.811.807   | 17.065.875   |

| Provisiones constituidas: | Días de mora al cierre del año |               |                |                |             |              |
|---------------------------|--------------------------------|---------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
|                           | 0<br>M\$                       | 1 a 29<br>M\$ | 30 a 59<br>M\$ | 60 a 89<br>M\$ | >=90<br>M\$ | Total<br>M\$ |
| PVG <= 40%                | (31.121)                       | (15.982)      | (27.399)       | (27.643)       | (230.017)   | (332.162)    |
| Totales                   | (31.121)                       | (15.982)      | (27.399)       | (27.643)       | (230.017)   | (332.162)    |

# SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Al 31 de diciembre 2024

| Colocaciones para vivienda: | Días de mora al cierre del año |               |                |                |             | Total<br>M\$ |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
|                             | 0<br>M\$                       | 1 a 29<br>M\$ | 30 a 59<br>M\$ | 60 a 89<br>M\$ | >=90<br>M\$ |              |
| PVG <= 40%                  | 12.178.964                     | 2.764.178     | 1.994.047      | 1.482.949      | 1.214.949   | 19.635.087   |
| Totales                     | 12.178.964                     | 2.764.178     | 1.994.047      | 1.482.949      | 1.214.949   | 19.635.087   |

| Provisiones constituidas: | Días de mora al cierre del año |               |                |                |             | Total<br>M\$ |
|---------------------------|--------------------------------|---------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
|                           | 0<br>M\$                       | 1 a 29<br>M\$ | 30 a 59<br>M\$ | 60 a 89<br>M\$ | >=90<br>M\$ |              |
| PVG <= 40%                | (35.996)                       | (21.797)      | (29.187)       | (28.642)       | (244.820)   | (360.442)    |
| Totales                   | (35.996)                       | (21.797)      | (29.187)       | (28.642)       | (244.820)   | (360.442)    |

Al 31 de diciembre 2025

|                             | Activos antes de provisiones |                                  |              | Provisiones constituidas |                                  |              | Activo Neto<br>M\$ |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------------------|--------------|--------------------|
|                             | Cartera normal<br>M\$        | Cartera en incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ | Cartera normal<br>M\$    | Cartera en incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ |                    |
| Colocaciones para vivienda: |                              |                                  |              |                          |                                  |              |                    |
| 0 días                      | 10.336.121                   | -                                | 10.336.121   | (31.121)                 | -                                | (31.121)     | 10.305.000         |
| 1 a 29 días                 | 1.825.045                    | -                                | 1.825.045    | (15.982)                 | -                                | (15.982)     | 1.809.063          |
| 30 a 59 días                | 1.757.045                    | -                                | 1.757.045    | (27.399)                 | -                                | (27.399)     | 1.729.646          |
| 60 a 89 días                | 1.335.857                    | -                                | 1.335.857    | (27.643)                 | -                                | (27.643)     | 1.308.214          |
| Más de 90 días              | -                            | 1.811.807                        | 1.811.807    | -                        | (230.017)                        | (230.017)    | 1.581.790          |
| Totales                     | 15.254.068                   | 1.811.807                        | 17.065.875   | (102.145)                | (230.017)                        | (332.162)    | 16.733.713         |

Al 31 de diciembre 2024

|                             | Activos antes de provisiones |                                  |              | Provisiones constituidas |                                  |              | Activo Neto<br>M\$ |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------------------|--------------|--------------------|
|                             | Cartera normal<br>M\$        | Cartera en incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ | Cartera normal<br>M\$    | Cartera en incumplimiento<br>M\$ | Total<br>M\$ |                    |
| Colocaciones para vivienda: |                              |                                  |              |                          |                                  |              |                    |
| 0 días                      | 12.178.964                   | -                                | 12.178.964   | (35.996)                 | -                                | (35.996)     | 12.142.968         |
| 1 a 29 días                 | 2.764.178                    | -                                | 2.764.178    | (21.797)                 | -                                | (21.797)     | 2.742.381          |
| 30 a 59 días                | 1.994.047                    | -                                | 1.994.047    | (29.187)                 | -                                | (29.187)     | 1.964.860          |
| 60 a 89 días                | 1.482.949                    | -                                | 1.482.949    | (28.642)                 | -                                | (28.642)     | 1.454.307          |
| Más de 90 días              | -                            | 1.214.949                        | 1.214.949    | -                        | (244.820)                        | (244.820)    | 970.129            |
| Totales                     | 18.420.138                   | 1.214.949                        | 19.635.087   | (115.622)                | (244.820)                        | (360.442)    | 19.274.645         |

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (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 2025 y 2024 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

|                                   | Cuentas por<br>cobrar<br>M\$ | Intereses<br>diferidos<br>M\$ | Saldo neto por<br>cobrar<br>M\$ |
|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>2025</b>                       |                              |                               |                                 |
| Vencimiento:                      |                              |                               |                                 |
| A la vista                        | 432.724                      | -                             | 432.724                         |
| Hasta un mes                      | 327.144                      | (76.800)                      | 250.344                         |
| Más de un mes hasta tres meses    | 654.177                      | (151.809)                     | 502.368                         |
| Más de tres meses hasta un año    | 2.876.384                    | (680.730)                     | 2.195.654                       |
| Más de un año hasta tres años     | 6.693.418                    | (1.747.273)                   | 4.946.145                       |
| Más de tres años hasta cinco años | 5.112.862                    | (1.540.726)                   | 3.572.136                       |
| Más de cinco años                 | 7.978.089                    | (2.811.585)                   | 5.166.504                       |
| Total operaciones de leasing      | <u>24.074.798</u>            | <u>(7.008.923)</u>            | <u>17.065.875</u>               |
| <b>2024</b>                       |                              |                               |                                 |
| Vencimiento:                      |                              |                               |                                 |
| A la vista                        | 469.659                      | -                             | 469.659                         |
| Hasta un mes                      | 358.534                      | (88.423)                      | 270.111                         |
| Más de un mes hasta tres meses    | 715.008                      | (176.210)                     | 538.798                         |
| Más de tres meses hasta un año    | 3.109.220                    | (788.445)                     | 2.320.775                       |
| Más de un año hasta tres años     | 7.483.630                    | (2.043.007)                   | 5.440.623                       |
| Más de tres años hasta cinco años | 5.859.015                    | (1.828.995)                   | 4.030.020                       |
| Más de cinco años                 | 10.398.655                   | (3.833.554)                   | 6.565.101                       |
| Total operaciones de leasing      | <u>28.393.721</u>            | <u>(8.758.634)</u>            | <u>19.635.087</u>               |

### (7) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral

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

|                                                                                    | 2025<br>M\$      | 2024<br>M\$      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Otros instrumentos fiscales (*)                                                    | 8.812.935        | 9.772.042        |
| Total activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral | <u>8.812.935</u> | <u>9.772.042</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 2025, la cartera de instrumentos financieros a valor razonable con cambio en otro resultado integral, incluye una ganancia no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$80.173 (pérdida de M\$5.019 al 31 de diciembre de 2024). 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 2025 y 2024

### (8) Impuestos

#### (a) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera según el siguiente detalle:

| <b>Activos</b>                           | <b>2025<br/>M\$</b> | <b>2024<br/>M\$</b> |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Pagos provisionales mensuales            | -                   | 506.078             |
| Activo por impuesto corriente            | -                   | 506.078             |
|                                          | <b>2025<br/>M\$</b> | <b>2024<br/>M\$</b> |
| <b>Pasivos</b>                           |                     |                     |
| Provisión impuesto renta                 | -                   | -                   |
| Pasivo por impuesto corriente            | -                   | -                   |
| Activo (Pasivo) por impuestos corrientes | -                   | 506.078             |

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de los saldos por impuestos diferidos es el siguiente:

| <b>Activos por Impuestos diferidos</b>                                               | <b>2025<br/>M\$</b> | <b>2024<br/>M\$</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Bienes dados en leasing                                                              | 3.005.438           | 3.550.583           |
| Bonos subordinados                                                                   | 972.237             | 1.088.051           |
| Otras provisiones                                                                    | 220.818             | 213.080             |
| Contratos de leasing                                                                 | 89.684              | 97.319              |
| Intereses y reajustes suspendidos (*)                                                | 25.343              | 25.343              |
| Intereses y reajustes devengados                                                     | 14.343              | 13.590              |
| Inversiones financieras a valor razonable con cambio en otro resultado integral (**) | (21.647)            | 1.355               |
| Total activo por impuestos diferidos                                                 | 4.306.216           | 4.989.321           |
|                                                                                      | <b>2025<br/>M\$</b> | <b>2024<br/>M\$</b> |
| <b>Pasivos por impuestos diferidos</b>                                               |                     |                     |
| Depreciación bienes en leasing                                                       | (4.670.065)         | (5.367.130)         |
| Totales pasivos por impuestos diferidos                                              | (4.670.065)         | (5.367.130)         |
| Total Neto impuestos diferidos                                                       | (363.849)           | (377.809)           |

(\*) 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 2025 y 2024

### (8) Impuestos, continuación

#### (c) Resultado por impuestos

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se compone de los siguientes conceptos:

|                                                  | 2025<br>M\$   | 2024<br>M\$     |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Gastos por impuesto a la renta:                  |               |                 |
| Impuesto año corriente                           | -             | -               |
| Reajuste Impto. Renta Art. 72                    | -             | (8.691)         |
| Efecto año anterior                              | -             | -               |
| Cargo por impuestos diferidos:                   |               |                 |
| Originación y reverso de diferencias temporarias | 36.962        | (36.551)        |
| Cargo neto a resultados por impuesto a la renta  | <u>36.962</u> | <u>(45.242)</u> |

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

|                                                                            | 2025                             |                          |                | 2024                             |                          |                 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------|
|                                                                            | Utilidad<br>antes de<br>impuesto | Tasa de<br>impuesto<br>% | Monto<br>M\$   | Utilidad<br>antes de<br>impuesto | Tasa de<br>impuesto<br>% | Monto<br>M\$    |
| Utilidad (Pérdida) antes de impuesto                                       | 3.022.622                        | 27,00                    | (816.108)      | 2.995.136                        | 27,00                    | (808.687)       |
| Diferencias permanentes                                                    |                                  | (11,80)                  | 356.779        |                                  | (16,77)                  | 502.387         |
| Efecto impuesto año anterior                                               |                                  | 0,00                     | -              |                                  | 0,29                     | (8.691)         |
| Otras diferencias permanentes                                              |                                  | (16,42)                  | <u>496.291</u> |                                  | (9,01)                   | <u>269.749</u>  |
| Subtotal tasa efectiva ingreso<br>por impuesto a la renta año<br>corriente |                                  | (1,22)                   | <u>36.962</u>  |                                  | 1,51                     | <u>(45.242)</u> |
| Total ingreso por impuesto<br>renta                                        |                                  |                          | <u>36.962</u>  |                                  |                          | <u>(45.242)</u> |

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (9) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

|                                                 | 2025<br>M\$      | 2024<br>M\$    |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Bonos Subordinados (a)                          | 701.775          | 701.775        |
| Bienes recuperados de leasing para la venta (c) | 130.027          | 100.525        |
| Subsidio SERVIU por cobrar (b)                  | 109.496          | 115.835        |
| Documentos por cobrar (d)                       | 74.581           | 45.535         |
| Gastos pagados por anticipado (e)               | 1.867            | 5.068          |
| Comisiones y gastos por recuperar (f)           | 1.514            | 476            |
|                                                 | <u>1.019.260</u> | <u>969.214</u> |
| Total otros activos                             | <u>1.019.260</u> | <u>969.214</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 2j(ii), y sus fechas de vencimiento son 2026, de acuerdo con el siguiente detalle:

| Fecha de inicio             | Nemotécnico | Fecha final | 2025<br>M\$    | 2024<br>M\$    |
|-----------------------------|-------------|-------------|----------------|----------------|
| 29-09-2004                  | BINTS-BB    | 10-11-2026  | 9.013.294      | 8.107.721      |
| Subtotales                  |             |             | 9.013.294      | 8.107.721      |
| Provisión por deterioro     |             |             | (8.311.519)    | (7.405.946)    |
| 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 2025 y 2024

### (10) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

|                                    | Vencimiento hasta<br>un año<br>M\$ | Vencimiento a más<br>de un año<br>M\$ | Total<br>M\$     |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>2025</b>                        |                                    |                                       |                  |
| Bancos:                            |                                    |                                       |                  |
| Scotiabank Chile                   | 250.105                            | 5.849.261                             | 6.099.366        |
| Totales de obligaciones con bancos | <u>250.105</u>                     | <u>5.849.261</u>                      | <u>6.099.366</u> |
|                                    |                                    |                                       |                  |
| <b>2024</b>                        |                                    |                                       |                  |
| Bancos:                            |                                    |                                       |                  |
| Scotiabank Chile                   | 248.456                            | 5.648.942                             | 5.897.398        |
| Totales de obligaciones con bancos | <u>248.456</u>                     | <u>5.648.942</u>                      | <u>5.897.398</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 2025 y 2024, a Sociedad presenta la siguiente información:

|                                           | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Otras obligaciones financieras            | 95          | 91          |
| Totales de otras obligaciones financieras | <u>95</u>   | <u>91</u>   |

### (12) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle provisiones es el siguiente:

|                                                 | 2025<br>M\$      | 2024<br>M\$      |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Provisión dividendo mínimo                      | 917.875          | 884.968          |
| Provisión contingencia contratos (*)            | 690.436          | 669.198          |
| Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar | 94.902           | 94.856           |
| Otras provisiones                               | 4.668            | 10.722           |
| Totales provisiones                             | <u>1.707.881</u> | <u>1.659.744</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 2025 y 2024

### (12) Provisiones, continuación

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

|                               | Provisión<br>dividendo<br>mínimo<br>M\$ | Provisión<br>contingencia<br>contratos<br>M\$ | Provisión<br>Incobrable<br>subsidio SERVIU<br>por cobrar<br>M\$ | Otras<br>Provisiones<br>M\$ | Total<br>M\$ |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Saldo al 1 de enero de 2025   | 884.968                                 | 669.198                                       | 94.856                                                          | 10.722                      | 1.659.744    |
| Provisiones constituidas      | 1.047.888                               | 23.468                                        | 46                                                              | 26.220                      | 1.097.622    |
| Aplicación de provisiones     | -                                       | -                                             | -                                                               | -                           | -            |
| Liberación de provisiones     | (1.014.981)                             | (2.230)                                       | -                                                               | (32.274)                    | (1.049.485)  |
| Saldo al 31 de diciembre 2025 | 917.875                                 | 690.436                                       | 94.902                                                          | 4.668                       | 1.707.881    |

|                                  | Provisión<br>dividendo<br>mínimo<br>M\$ | Provisión<br>contingencia<br>contratos<br>M\$ | Provisión<br>Incobrable<br>subsidio SERVIU<br>por cobrar<br>M\$ | Otras<br>Provisiones<br>M\$ | Total<br>M\$ |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Saldo al 1 de enero de 2024      | 945.172                                 | 654.475                                       | 111.345                                                         | 29.264                      | 1.740.256    |
| Provisiones constituidas         | 884.968                                 | 24.555                                        | 726                                                             | 242.123                     | 1.152.372    |
| Aplicación de provisiones        | -                                       | (8.843)                                       | -                                                               | -                           | (8.843)      |
| Liberación de provisiones        | (945.172)                               | (989)                                         | (17.215)                                                        | (260.665)                   | (1.224.041)  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2024 | 884.968                                 | 669.198                                       | 94.856                                                          | 10.722                      | 1.659.744    |

### (13) Otros pasivos

|                                    | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Cuentas y documentos por pagar     | 277.942     | 289.270     |
| Ingresos percibidos por adelantado | 11.131      | 11.434      |
| Otros pasivos                      | 730         | 387         |
| Totales de otros pasivos           | 289.803     | 301.091     |

### (14) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2025 y 2024

### (15) Patrimonio

#### (a) Dividendos mínimos

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$917.875 y M\$884.968, respectivamente en función a la normativa vigente.

#### (b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital suscrito y pagado asciende a M\$2.309.048, representado por 457.934 acciones sin valor nominal. La distribución de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

|                                             | Número de acciones | % de participación |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>2025</b>                                 |                    |                    |
| Accionistas:                                |                    |                    |
| Scotiabank Chile                            | 446.448            | 97,49              |
| Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda | 11.486             | 2,51               |
| Totales                                     | 457.934            | 100,00             |
| <b>2024</b>                                 |                    |                    |
| Accionistas:                                |                    |                    |
| Scotiabank Chile                            | 446.448            | 97,49              |
| Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda | 11.486             | 2,51               |
| Totales                                     | 457.934            | 100,00             |

#### (c) Dividendos pagados y reservas

En junta de accionistas de la Sociedad con fecha 22 de abril del 2025 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2024.

En junta de accionistas de la Sociedad con fecha 24 de marzo de 2024 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (15) Patrimonio, continuación

#### (d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

##### (i) De los propietarios de la Sociedad

|                        | 2025<br>M\$      | 2024<br>M\$      |
|------------------------|------------------|------------------|
| Capital pagado         | 2.309.048        | 2.309.048        |
| Totales capital pagado | <u>2.309.048</u> | <u>2.309.048</u> |

##### (ii) Reservas

|                  | 2025<br>M\$      | 2024<br>M\$      |
|------------------|------------------|------------------|
| Reservas         | (104.239)        | (104.239)        |
| Totales reservas | <u>(104.239)</u> | <u>(104.239)</u> |

##### (iii) Cuentas de valoración

|                                       | 2025<br>M\$   | 2024<br>M\$    |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Saldo                                 | (1.307)       | (3.448)        |
| Inversiones disponibles para la venta | 81.480        | 2.141          |
| Impuesto diferido                     | (19.290)      | -              |
| Saldo                                 | <u>60.883</u> | <u>(1.307)</u> |

##### (iv) Utilidades retenidas

|                                               | 2025<br>M\$       | 2024<br>M\$       |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utilidades retenidas ejercicios anteriores    | 33.515.844        | 30.505.746        |
| Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior | 884.969           | 945.172           |
| Subtotal resultados integrales del ejercicio  | 34.400.813        | 31.450.918        |
| Utilidad del ejercicio                        | 3.059.584         | 2.949.894         |
| Menos: provisión dividendos mínimos           | (917.875)         | (884.968)         |
| Totales utilidades retenidas                  | <u>36.542.522</u> | <u>33.515.844</u> |

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (16) Intereses y reajustes

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

#### 2025

| <b>Ingresos</b>                                   | <b>Intereses<br/>M\$</b> | <b>Reajustes<br/>M\$</b> | <b>Total<br/>M\$</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| Colocaciones para vivienda                        | 1.703.918                | 512.386                  | 2.216.304            |
| Instrumentos de inversión                         | 252.128                  | 311.094                  | 563.222              |
| Depósito a plazo                                  | 755.801                  | -                        | 755.801              |
| Otros activos (Bonos Subordinados)                | 641.591                  | 263.983                  | 905.574              |
| <b>Totales ingresos por intereses y reajustes</b> | <b>3.353.438</b>         | <b>1.087.463</b>         | <b>4.440.901</b>     |
| <b>Gastos</b>                                     |                          |                          |                      |
| Obligaciones con bancos                           | (242.801)                | (199.560)                | (442.361)            |
| <b>Totales gastos por intereses y reajustes</b>   | <b>(242.801)</b>         | <b>(199.560)</b>         | <b>(442.361)</b>     |
| <b>Ingresos netos de intereses y reajustes</b>    | <b>3.110.637</b>         | <b>887.903</b>           | <b>3.998.540</b>     |

#### 2024

| <b>Ingresos</b>                                   | <b>Intereses<br/>M\$</b> | <b>Reajustes<br/>M\$</b> | <b>Total<br/>M\$</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| Colocaciones para vivienda                        | 1.940.633                | 739.613                  | 2.680.246            |
| Instrumentos de inversión                         | 278.164                  | 437.969                  | 716.133              |
| Depósito a plazo                                  | 535.184                  | -                        | 535.184              |
| Otros activos (Bonos Subordinados)                | 571.972                  | 314.596                  | 886.568              |
| <b>Totales ingresos por intereses y reajustes</b> | <b>3.325.953</b>         | <b>1.492.178</b>         | <b>4.818.131</b>     |
| <b>Gastos</b>                                     |                          |                          |                      |
| Obligaciones con bancos                           | (233.357)                | (248.602)                | (481.959)            |
| <b>Totales gastos por intereses y reajustes</b>   | <b>(233.357)</b>         | <b>(248.602)</b>         | <b>(481.959)</b>     |
| <b>Ingresos netos de intereses y reajustes</b>    | <b>3.092.596</b>         | <b>1.243.576</b>         | <b>4.336.172</b>     |

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (17) Comisiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

#### (a) Ingresos por comisiones

|                                            | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| Comisiones por administración de contratos | 1.649       | 3.489       |
| Totales                                    | 1.649       | 3.489       |

#### (b) Gastos por comisiones

|                                        | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Otras comisiones                       | -           | -           |
| Totales                                | -           | -           |
| Total ingresos y gastos por comisiones | 1.649       | 3.489       |

### (18) Resultado de operaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no registra resultado por operaciones financieras.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (19) Otros ingresos y gastos operacionales

#### (a) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de “Otros ingresos operacionales” corresponde a lo siguiente:

|                                                     | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing | 301.807     | 192.180     |
| Otros ingresos operacionales                        | 299.345     | 34.978      |
| Recuperación de gastos operacionales                | 51.725      | 55.107      |
| Recuperación por devolución de impuesto             | 10.122      | -           |
| Recuperación bienes castigados                      | (7.376)     | 68.878      |
| Recuperación castigo contratos                      | 2.230       | 989         |
| Liberación provisión déficit de contratos           | -           | -           |
| Recuperación provisión SERVIU                       | -           | 18.310      |
|                                                     | <hr/>       | <hr/>       |
| Totales de otros ingresos operacionales             | 657.853     | 370.442     |

#### (b) Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de otros gastos operacionales corresponde a lo siguiente:

|                                  | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Provisión por deterioro          | (905.574)   | (886.568)   |
| Contribuciones por sobre tasas   | (256.360)   | (258.496)   |
| Gastos en bienes recuperados     | (27.849)    | (26.948)    |
| Provisión contingencia contratos | (23.468)    | (30.466)    |
| Gastos seguro cuenta Minvu       | (9.782)     | (42.286)    |
| Otros gastos                     | (5.493)     | (5.871)     |
| Provisión Subsidio SERVIU        | (46)        | (1.821)     |
| Castigo de bienes recuperados    | -           | (54.712)    |
|                                  | <hr/>       | <hr/>       |
| Total otros gastos operacionales | (1.228.572) | (1.307.168) |

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (20) Provisiones por riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

| <b>2025</b>                               | <b>Cartera normal<br/>M\$</b> | <b>Cartera en<br/>incumplimiento<br/>M\$</b> | <b>Total<br/>M\$</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| Constitución de provisiones:              |                               |                                              |                      |
| Provisiones individuales                  | -                             | -                                            | -                    |
| Provisiones grupales                      | (5.195)                       | (191.446)                                    | (196.641)            |
| Resultado por constitución de provisiones | (5.195)                       | (191.446)                                    | (196.641)            |
| Liberación de provisiones:                |                               |                                              |                      |
| Provisiones individuales                  | -                             | -                                            | -                    |
| Provisiones grupales                      | 18.672                        | 18.861                                       | 37.533               |
| Resultado por liberación de provisiones   | 18.672                        | 18.861                                       | 37.533               |
| Recuperación de activos castigados        | -                             | 371.200                                      | 371.200              |
| Resultado neto                            | 13.477                        | 198.615                                      | 212.092              |

| <b>2024</b>                               | <b>Cartera normal<br/>M\$</b> | <b>Cartera en<br/>incumplimiento<br/>M\$</b> | <b>Total<br/>M\$</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| Constitución de provisiones:              |                               |                                              |                      |
| Provisiones individuales                  | -                             | -                                            | -                    |
| Provisiones grupales                      | (6.012)                       | (67.088)                                     | (73.100)             |
| Resultado por constitución de provisiones | (6.012)                       | (67.088)                                     | (73.100)             |
| Liberación de provisiones:                |                               |                                              |                      |
| Provisiones individuales                  | -                             | -                                            | -                    |
| Provisiones grupales                      | 13.179                        | 56.390                                       | 69.569               |
| Resultado por liberación de provisiones   | 13.179                        | 56.390                                       | 69.569               |
| Recuperación de activos castigados        | -                             | 171.134                                      | 171.134              |
| Resultado neto                            | 7.167                         | 160.436                                      | 167.603              |

### (21) Remuneraciones y gastos de personal

La Sociedad no cuenta con personal contratado en los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (22) Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle los gastos de administración corresponde a lo siguiente:

#### (a) No relacionados

|                                          | 2025<br>M\$      | 2024<br>M\$      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Patentes                                 | (212.450)        | (214.761)        |
| Gastos judiciales y notariales           | (209.111)        | (177.880)        |
| Gastos de informática y comunicaciones   | (86.442)         | (87.885)         |
| Otros gastos generales de administración | (36.860)         | (28.590)         |
| Honorarios por servicios profesionales   | (32.718)         | (31.536)         |
| Otros impuestos                          | (3.200)          | (3.200)          |
| Subtotal                                 | <u>(580.781)</u> | <u>(543.852)</u> |

#### (b) Relacionados

|                                                                 | 2025<br>M\$      | 2024<br>M\$      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Asesorías administrativas Scotiabank Chile                      | (27.377)         | (26.234)         |
| Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile          | (9.841)          | (4.414)          |
| Administración y Custodia Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda. | (941)            | (902)            |
| Subtotal                                                        | <u>(38.159)</u>  | <u>(31.550)</u>  |
| Totales                                                         | <u>(618.940)</u> | <u>(575.402)</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 2025 y 2024

### (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 2025 y 2024.

|                                       |              |        |                           |                            | 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                    | Cuenta corriente           | 195.449             | -          | -                                      |
|                                       |              |        |                           | Depósito a plazo           | 20.507.851          | -          | 755.801                                |
|                                       |              |        |                           | Obligaciones con Banco     | -                   | 6.099.366  | (442.361)                              |
|                                       |              |        |                           | Servicios                  | -                   | -          | (27.377)                               |
|                                       |              |        |                           | Arriendo                   | -                   | -          | (9.841)                                |
| Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda. | 96.535.720-3 | \$     | Coligada                  | Administración y custodia  | -                   | 95         | (941)                                  |
|                                       |              |        |                           |                            | 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                    | Cuenta corriente           | 509.575             | -          | -                                      |
|                                       |              |        |                           | Depósito a plazo           | 12.923.925          | -          | 535.184                                |
|                                       |              |        |                           | Obligaciones con Banco     | -                   | 5.897.398  | (481.959)                              |
|                                       |              |        |                           | Servicios                  | -                   | -          | (26.234)                               |
|                                       |              |        |                           | Arriendo                   | -                   | -          | (4.414)                                |
| Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda. | 96.535.720-3 | \$     | Coligada                  | Administración y custodia  | -                   | 91         | (902)                                  |

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 2025 y 2024, 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 de 2025 y 2024, 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 2025 y 2024

### **(24) Valor razonable**

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

#### **(a) Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral**

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

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

Cuando los activos o pasivos no se negocian en un mercado abierto, o bien, no se registran transacciones exactamente iguales, se recurre a estimar razonablemente su valor por medio de la aproximación que signifique transacciones recientes de instrumentos análogos, y por medio de modelos matemáticos suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional.

El modelo más utilizado corresponde al método del valor presente de los flujos específicos del activo o pasivo, descontados a una tasa que recoge los principales riesgos específicos que conllevan la materialización de esos flujos. En virtud de ello, es importante consignar que dadas las propias limitaciones del modelo de valorización y las inexactitudes en los supuestos utilizados, pueden dar lugar a que el valor razonable así estimado de un activo o un pasivo no coincida exactamente con el precio al que el activo o pasivo podría ser entregado o liquidado en la fecha de valorización.

# SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

## (24) Valor razonable

### (a) Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral, continuación

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

| 2025                                                                               | Valor<br>libro<br>M\$ | Valor<br>razonable<br>estimado<br>M\$ | Valor razonable estimado |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                    |                       |                                       | Nivel 1<br>M\$           | Nivel 2<br>M\$ | Nivel 3<br>M\$ |
| Activos:                                                                           |                       |                                       |                          |                |                |
| Efectivo y depósitos en bancos                                                     | 20.703.300            | 20.703.300                            | -                        | -              | -              |
| Créditos y cuentas por cobrar                                                      | 16.733.713            | 18.741.744                            | -                        | -              | 18.741.744     |
| Activos financieros a valor<br>razonable con cambios en otro<br>resultado integral | 8.812.935             | 8.812.935                             | -                        | -              | 8.812.935      |
| Otros Activos (Bonos subordinados)                                                 | 701.775               | 701.775                               | -                        | -              | 701.775        |
| Totales                                                                            | 46.951.723            | 48.959.754                            | -                        | -              | 28.256.454     |
| Pasivos:                                                                           |                       |                                       |                          |                |                |
| Obligaciones con bancos                                                            | 6.099.366             | 6.131.799                             | -                        | -              | 6.131.799      |
| Totales                                                                            | 6.099.366             | 6.131.799                             | -                        | -              | 6.131.799      |

| 2024                                                                               | Valor<br>libro<br>M\$ | Valor<br>razonable<br>estimado<br>M\$ | Valor razonable estimado |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                    |                       |                                       | Nivel 1<br>M\$           | Nivel 2<br>M\$ | Nivel 3<br>M\$ |
| Activos:                                                                           |                       |                                       |                          |                |                |
| Efectivo y depósitos en bancos                                                     | 13.433.500            | 13.433.500                            | -                        | -              | -              |
| Créditos y cuentas por cobrar                                                      | 19.274.645            | 17.112.445                            | -                        | -              | 17.112.445     |
| Activos financieros a valor<br>razonable con cambios en otro<br>resultado integral | 9.772.042             | 9.772.042                             | -                        | -              | 9.772.042      |
| Otros Activos (Bonos Subordinados)                                                 | 701.775               | 701.775                               | -                        | -              | 701.775        |
| Totales                                                                            | 43.181.962            | 41.019.762                            | -                        | -              | 27.586.262     |
| Pasivos:                                                                           |                       |                                       |                          |                |                |
| Obligaciones con bancos                                                            | 5.897.398             | 6.064.562                             | -                        | -              | 6.064.562      |
| Totales                                                                            | 5.897.398             | 6.064.562                             | -                        | -              | 6.064.562      |

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (24) Valor razonable, continuación

#### (a) Instrumentos financieros valor razonable con cambios en otro resultado integral, continuación

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 a valor razonable con cambios en otro resultado integral.
    - Instrumentos de inversión a costo amortizado.

#### (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 2025 y 2024

### (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 basada 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 2025 y 2024

### (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 entidad se basa en la obtención empírica de los parámetros de riesgo (PD, LGD, EAD), mediante la construcción de matrices de transición por cadenas de Markov.

Los parámetros utilizados corresponden a estimaciones derivadas del comportamiento de la cartera, considerando la clasificación de deudores según tramos de morosidad.

Al cierre de cada mes, la cartera es segmentada por mora y se aplican los parámetros de riesgo correspondientes para efectos del cálculo.

Los parámetros del Modelo Interno de Provisiones al cierre de diciembre 2025 son:

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

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

| Bucket de Mora   | Distribución | Monto (M\$) |
|------------------|--------------|-------------|
| Al día           | 19,88%       | 66.027      |
| Tramo 1 - 29     | 8,56%        | 28.430      |
| Tramo 30 - 59    | 14,15%       | 46.999      |
| Tramo 60 - 89    | 12,40%       | 41.192      |
| Tramo 90 - 119   | 17,41%       | 57.825      |
| Tramo 120 - 149  | 7,47%        | 24.826      |
| Tramo 150 - 179  | 2,94%        | 9.752       |
| Tramo 180 - 209  | 1,53%        | 5.072       |
| Tramo 210 - 239  | 1,74%        | 5.793       |
| Tramo 240 - 269  | 1,64%        | 5.448       |
| Tramo 270 - 299  | 0,18%        | 601         |
| Tramo 300 - 329  | 1,89%        | 6.277       |
| Tramo 330 - 359  | 0,69%        | 2.286       |
| Tramo 360 - 719  | 5,09%        | 16.905      |
| Tramo 720 - 1079 | 4,43%        | 14.728      |

El actual modelo de calificación y evaluación de riesgo de crédito fue aprobado por el directorio de la Sociedad.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (25) Administración del riesgo, continuación

#### (a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

##### (ii) Modelos de provisiones, continuación

La sociedad utiliza el método estándar el cual establece los factores de provisión aplicable, representados por la pérdida esperada sobre el monto de las colocaciones hipotecarias para la vivienda, aplicados en función de la morosidad de cada préstamo y de la relación al cierre de cada mes, entre el monto del capital insoluto de cada préstamo y el valor de la garantía hipotecaria que lo ampara, según se indica en la tabla siguiente:

| Factor de provisión aplicable según morosidad y PVG |                                |         |         |         |         |                           |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|
| Tramo PVG                                           | Días de mora al cierre del mes | 0       | 1-29    | 30-59   | 60-89   | Cartera en incumplimiento |
| PVG ≤ 40%                                           | PI (%)                         | 1,0916  | 21,3407 | 46,0536 | 75,1614 | 100,0000                  |
|                                                     | PDI (%)                        | 0,0225  | 0,0441  | 0,0482  | 0,0482  | 0,0537                    |
|                                                     | PE (%)                         | 0,0002  | 0,0094  | 0,0222  | 0,0362  | 0,0537                    |
| PVG ≤ 40% PVG ≤ 80%                                 | PI (%)                         | 1,9158  | 27,4332 | 52,0824 | 78,9511 | 100,0000                  |
|                                                     | PDI (%)                        | 2,1955  | 2,8233  | 2,9192  | 2,9192  | 3,0413                    |
|                                                     | PE (%)                         | 0,0421  | 0,7745  | 1,5204  | 2,3047  | 3,0413                    |
| 80% < PVG ≤ 90%                                     | PI (%)                         | 2,5150  | 27,9300 | 52,5800 | 79,6952 | 100,0000                  |
|                                                     | PDI (%)                        | 21,5527 | 21,6600 | 21,9200 | 22,1331 | 22,2310                   |
|                                                     | PE (%)                         | 0,5421  | 6,0496  | 11,5255 | 17,6390 | 22,2310                   |
| PVG > 90%                                           | PI (%)                         | 2,7400  | 28,4300 | 53,0800 | 80,3677 | 100,0000                  |
|                                                     | PDI (%)                        | 27,2000 | 29,0300 | 29,5900 | 30,1558 | 30,2436                   |
|                                                     | PE (%)                         | 0,7453  | 8,2532  | 15,7064 | 24,2355 | 30,2436                   |

Dónde:

PI = Probabilidad de incumplimiento.

PDI = Pérdida dado el incumplimiento.

PE = Pérdida esperada.

PVG = Capital Insoluto del Préstamo/Valor de la garantía hipotecaria.

También se aplicará este método estándar a las operaciones de leasing para la vivienda, siguiendo los criterios descritos anteriormente y considerando el valor del bien en leasing de manera equivalente al monto de la garantía hipotecaria.

En caso de que un mismo deudor mantenga más de un préstamo hipotecario para la vivienda con el Banco y uno de ellos presente un atraso de 90 días o más, todos estos préstamos se asignarán a la cartera en incumplimiento, calculando las provisiones para cada uno de ellos de acuerdo con sus respectivos porcentajes de PVG.

Cuando se trate de créditos hipotecarios para la vivienda vinculados a programas habitacionales y de subsidio del Estado de Chile, siempre que cuenten contractualmente con el seguro de remate provisto por este último, el porcentaje de provisión podrá ser ponderado por un factor de mitigación de pérdidas (MP), que depende del porcentaje PVG y el precio de la vivienda en la escrituración de compraventa (V).

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (25) Administración del riesgo, continuación

#### (a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

##### (ii) Modelos de provisiones, continuación

Los factores MP a aplicar al porcentaje de provisión que corresponda, son los que se presentan en la tabla siguiente:

| Factor MP de mitigación de pérdidas para créditos con seguro estatal de remate |                                                        |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|
| Tramo PVG                                                                      | Tramo V: Precio de la vivienda en la escrituración (UF |                        |
|                                                                                | $V \leq 1.000$                                         | $1.000 < V \leq 2.000$ |
| $PVG \leq 40\%$                                                                | 100,00                                                 | 100,00                 |
| $40\% < PVG \leq 80\%$                                                         | 100,00                                                 | 100,00                 |
| $80\% < PVG \leq 90\%$                                                         | 95,00                                                  | 96,00                  |
| $PVG > 90\%$                                                                   | 84,00                                                  | 89,00                  |

Al cierre de cada mes se realiza la validación de la provisión tanto bajo el modelo interno como bajo la matriz estándar establecida por la CMF.

La constitución de provisiones se efectúa considerando el mayor valor obtenido entre ambos métodos, en conformidad con la normativa vigente.

#### (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 | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Renta fija                      | 29.312.935  | 22.672.042  |
| Totales                         | 29.312.935  | 22.672.042  |

##### (ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían posiciones propias de acciones.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### (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 | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| DPN                             | 20.500.000  | 12.900.000  |
| Renta Fija                      | 8.812.935   | 9.772.042   |
| Totales                         | 29.312.935  | 22.672.042  |

##### (iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

| Emisores    | 2025<br>M\$ | 2024<br>M\$ |
|-------------|-------------|-------------|
| Bonos MINVU | 8.812.935   | 9.772.042   |
| Totales     | 8.812.935   | 9.772.042   |

##### (v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 y 2024

### (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                     | 2025         |                 |
|----------------------------------|--------------|-----------------|
|                                  | Sensibilidad | Duración (días) |
| Bonos MINVU                      | 7.485.810    | 810             |
| Bonos Securitizados              | 786.160      | 314             |
| Instituciones Financieras        | 159.444      | 28              |
| Total instrumentos de renta fija | 8.431.414    |                 |

#### (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 2025 y 2024

### (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

|                                                                                    | 2025<br>M\$       | 2024<br>M\$       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes (antes de provisiones)        | 17.065.875        | 19.635.087        |
| Instrumentos de inversión a valor razonable con cambios en otro resultado integral | 8.812.935         | 9.772.042         |
| Instrumentos de inversión mantenidos a costo amortizado                            | -                 | -                 |
| Otros activos                                                                      | 1.019.260         | 969.214           |
| Totales                                                                            | <u>26.898.070</u> | <u>30.376.343</u> |

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:

|                                       | 2025                                 |                                     | 2024                                 |                                     |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                                       | Máxima<br>exposición<br>bruta<br>M\$ | Máxima<br>exposición<br>neta<br>M\$ | Máxima<br>exposición<br>bruta<br>M\$ | Máxima<br>exposición<br>neta<br>M\$ |
| Contratos de leasing para la vivienda | 17.065.875                           | 16.733.713                          | 19.635.087                           | 19.274.645                          |
| Totales                               | <u>17.065.875</u>                    | <u>16.733.713</u>                   | <u>19.635.087</u>                    | <u>19.274.645</u>                   |

#### (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 2025 y 2024

### (25) Administración del riesgo, continuación

#### (g) Riesgo de liquidez, continuación

| Al 31 de diciembre de 2025 | Hasta 1 mes<br>M\$ | Hasta 3 meses<br>M\$ | Hasta 1 año<br>M\$ | Hasta el vcto<br>M\$ |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Disponible                 | 195.449            | -                    | -                  | -                    |
| Depósitos                  | 20.507.851         | -                    | -                  | -                    |
| Bonos Securitizados        | -                  | -                    | -                  | 633.649              |
| Bonos Vivienda             | -                  | 3.172                | 87.352             | 8.722.410            |
| Totales                    | 20.703.300         | 3.172                | 87.352             | 9.356.059            |

| Al 31 de diciembre de 2024 | Hasta 1 mes<br>M\$ | Hasta 3 meses<br>M\$ | Hasta 1 año<br>M\$ | Hasta el vcto<br>M\$ |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Disponible                 | 509.575            | -                    | -                  | -                    |
| Depósitos                  | 12.923.925         | -                    | -                  | -                    |
| Bonos Securitizados        | -                  | -                    | -                  | 584.259              |
| Bonos Vivienda             | -                  | 1.683                | 91.218             | 9.679.141            |
| Totales                    | 13.433.500         | 1.683                | 91.218             | 10.263.400           |

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 2025 y 2024

### (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.

|                                    | 30-09-2025 (*)<br>P.S. Nº2<br>Sudamericana<br>M\$ | 30-09-2024 (*)<br>P.S. Nº2<br>Sudamericana<br>M\$ |
|------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Activos:                           |                                                   |                                                   |
| Activos circulantes                | 1.944.005                                         | 2.124.729                                         |
| Otros activos                      | 489.491                                           | 1.017.929                                         |
| Totales activos                    | <u>2.433.496</u>                                  | <u>3.142.658</u>                                  |
| Pasivos:                           |                                                   |                                                   |
| Pasivos circulantes                | 210.086                                           | 368.797                                           |
| Pasivos a largo plazo              | 21.410.688                                        | 19.514.997                                        |
| Excedentes del período (déficit)   | <u>(19.187.278)</u>                               | <u>(16.741.136)</u>                               |
| Totales pasivos                    | <u>2.433.496</u>                                  | <u>3.142.658</u>                                  |
| Totales ingresos                   | <u>137.317</u>                                    | <u>239.465</u>                                    |
| Totales gastos                     | <u>(1.990.683)</u>                                | <u>(1.950.699)</u>                                |
| Resultado por corrección monetaria | <u>501.058</u>                                    | <u>482.207</u>                                    |
| Déficit del ejercicio              | <u>(1.352.308)</u>                                | <u>(1.229.027)</u>                                |

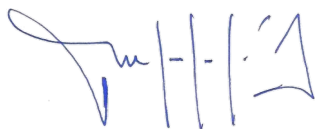
(\*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

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

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

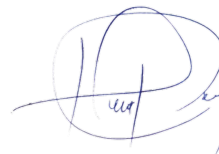
### (27) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de enero de 2026 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