SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados Financieros Intermedios al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2025 y 2024.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

Estados Intermedios de Situación Financiera

Estados Intermedios de Resultados Integrales

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros intermedios

M$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en Unidades de Fomento

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

	Nota	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Activos:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	15.218.899	13.433.500
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	18.709.286	19.274.645
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	9.545.341	9.772.042
Impuestos diferidos	8(b)	-	-
Otros activos	9	1.023.730	969.214
Impuestos corrientes	8(a)	506.078	506.078
Total activos		45.003.334	43.955.479
Pasivos:			
Obligaciones con bancos	10	5.970.029	5.897.398
Otras obligaciones financieras	11	93	91
Impuestos corrientes	8(a)	-	-
Impuestos diferidos	8(b)	379.008	377.809
Provisiones	12	1.958.055	1.659.744
Otros pasivos	13	295.768	301.091
Total pasivos		8.602.953	8.236.133
Patrimonio:			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	15(d.i)	2.309.048	2.309.048
Reservas	15(d.ii)	(104.239)	(104.239)
Cuentas de valoración	15(d.iii)	(4.180)	(1.307)
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	15(d.iv)	33.515.844	31.450.918
Utilidad del ejercicio	15(d.iv)	977.010	2.949.894
Menos: provisión para dividendos mínimos	15(d.iv)	(293.102)	(884.968)
Totales patrimonio		36.400.381	35.719.346
Totales pasivos y patrimonio		45.003.334	43.955.479

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados Intermedios de Resultados Integrales
por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025 y 2024

Estado de resultados	**Nota**	**31-03-2025 M$**	**31-03-2024 M$**
Ingresos por intereses y reajustes	16	1.257.096	1.163.664
Gastos por intereses y reajustes	16	(131.162)	(103.307)
Ingresos netos de intereses y reajustes		1.125.934	1.060.357
Ingresos por comisiones	17(a)	409	1.439
Gastos por comisiones	17(b)	-	-
Ingresos netos por comisiones		409	1.439
Utilidad neta de operaciones financieras	18	-	-
Otros ingresos operacionales	19(a)	343.110	79.321
Totales ingresos operacionales		1.469.453	1.141.117
Provisiones por activos riesgosos	20	71.234	62.036
Ingreso operacional neto		1.540.687	1.203.153
Remuneraciones y gastos del personal	21	-	-
Gastos de administración	22(b)	(157.917)	(137.994)
Otros gastos operacionales	19(b)	(403.498)	(264.066)
Totales gastos operacionales		(561.415)	(402.060)
Resultado operacional		979.272	801.093
Resultado antes de impuesto a la renta		979.272	801.093
Impuesto a la renta	8(c)	(2.262)	(287.298)
Utilidad del ejercicio		977.010	513.795
Otros resultados integrales			
Utilidad del ejercicio		977.010	513.795
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		(732)	23.814
Totales otros resultados integrales		(732)	23.814
Resultados integrales del ejercicio		976.278	537.609

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2025 y 2024

	Nota	Capital en acciones M$	Reservas M$	Cuentas de valoración (*) M$	Utilidades retenidas M$	Total M$
Saldos al 1 de enero de 2025		2.309.048	(104.239)	(1.307)	33.515.844	35.719.346
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)		-	-	(2.873)	-	(2.873)
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior		-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	15(d) iv	-	-	-	977.010	977.010
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	(2.873)	977.010	974.137
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(293.102)	(293.102)
Saldos al 31 de marzo de 2025		2.309.048	(104.239)	(4.180)	34.199.752	36.400.381

	Nota	Capital en acciones M$	Reservas M$	Cuentas de valoración (*) M$	Utilidades retenidas M$	Total M$
Saldos al 1 de enero de 2024		2.309.048	(104.239)	(3.448)	30.505.746	32.707.107
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)		-	-	23.814	-	23.814
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior		-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	15(d) iv	-	-	-	513.795	513.795
Totales de resultados integrales del ejercicio		-	-	23.814	513.795	537.609
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(179.597)	(179.597)
Saldos al 31 de marzo de 2024		2.309.048	(104.239)	20.366	30.839.944	33.065.119

(*) 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 Intermedios de Flujos de Efectivo
por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2025 y 2024

	Nota	31-03-2025 M$	31-03-2024 M$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		977.010	513.795
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos		8.954	16.233
Impuesto a la renta	8(c)	2.262	287.298
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		447.935	236.753
Ingreso neto por intereses y reajustes		(684.067)	(676.348)
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios:			
En activos y pasivos de operación		752.094	377.731
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		2.176.002	1.833.848
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		(1.873.034)	(1.062.371)
Subtotal por flujo operacional		302.968	771.477
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		789.325	390.807
Subtotal por flujo de actividades de inversión		789.325	390.807
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		(58.988)	(57.232)
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		(58.988)	(57.232)
Efectivo neto de actividades de operaciones		1.033.305	1.105.052
Flujo neto de efectivo		1.785.399	1.482.783
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		13.433.500	8.161.206
Efectivo y equivalentes al efectivo		15.218.899	9.643.989

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 207
(4) Hechos relevantes 26
(5) Efectivo y depósitos en bancos 26
(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes 269
(7) Instrumentos de inversión disponibles para la venta 30
(8) Impuestos 31
(9) Otros activos 33
(10) Obligaciones con bancos 34
(11) Otras obligaciones financieras 34
(12) Provisiones 34
(13) Otros pasivos 35
(14) Contingencias, compromisos y responsabilidades 35
(15) Patrimonio 36
(16) Intereses y reajustes 38
(17) Comisiones 39
(18) Resultado de operaciones financieras 39
(19) Otros ingresos y gastos operacionales 40
(20) Provisiones por riesgo de crédito 41
(21) Remuneraciones y gastos de personal 41
(22) Gastos de administración 42
(23) Operaciones con partes relacionadas 42
(24) Valor razonable 44
(25) Administración del riesgo 47
(26) Securitización de activos 54
(27) Hechos posteriores 56

(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 marzo 2025 son los siguientes:

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

(2) Principales criterios contables utilizados

(a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden la situación financiera, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, han sido preparados de acuerdo con las normas e instrucciones dispuestas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y, para todas aquellas materias no tratadas por ella y en la medida en que no se contrapongan con sus instrucciones, con las normas técnicas emitidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G. coincidentes con los estándares internacionales de contabilidad e información financiera acordados por el International Accounting Standards Board (IASB). En caso de existir discrepancias entre esos principios contables de general aceptación y los criterios contables emitidos por la CMF primarán estos últimos.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 22 de abril de 2025.

(b) Bases de medición

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

(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.

(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.

(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 valorizado 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.

(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.

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(f) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

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

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

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

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

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

(g) Provisiones por riesgo de crédito

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

Al 31 de marzo de 2025 se obtuvo una provisión por MM$338 con un índice de riesgo de 1,77%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM$66 con un índice de riesgo de 0,35%.
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.

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(h) Instrumentos para negociación

Al 31 de marzo 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) Mantenido hasta el vencimiento

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

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

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

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

(ii) Valor razonable con cambios en resultados

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión, continuación

(iii) Disponible para la venta

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

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

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

(j) Otros activos

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

(i) Viviendas adquiridas

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

(ii) Bonos securitizados subordinados

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

(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.

(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 $38.894,11 al 31 de marzo 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.

(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.

(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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 están de acuerdo con los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de marzo 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no ha efectuado reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos estados financieros.

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables

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.

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

I. Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación

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.

(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

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.

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.

(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

- 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.

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

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

II. Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros, continuación,

- 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

- 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:

(2) Principales criterios contables utilizados, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

II. Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros, continuación

- 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

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 nuevos pronunciamientos contables tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Sociedad.

(3) Cambios contables

Durante el periodo terminado al 31 de marzo 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 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.

(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:

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Depósitos en bancos nacionales	778.579	509.575
Subtotal – Efectivo y depósitos en bancos	778.579	509.575
Instrumentos financieros de alta liquidez (*)	14.440.320	12.923.925
Total efectivo y depósitos en bancos	15.218.899	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 marzo 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo con el siguiente detalle:

Al 31 de marzo 2025	**Activos antes de provisiones**			**Provisiones constituidas**			
	Cartera normal M$	**Cartera en incumplimiento M$**	**Total M$**	**Cartera Normal M$**	**Cartera en incumplimiento M$**	**Total M$**	**Activo Neto M$**
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	18.047.116	999.907	19.047.023	(114.467)	(223.270)	(337.737)	18.709.286
Totales	18.047.116	999.907	19.047.023	(114.467)	(223.270)	(337.737)	18.709.286

Al 31 de diciembre de 2024	**Activos antes de provisiones**			**Provisiones constituidas**			
	Cartera normal M$	**Cartera en incumplimiento M$**	**Total M$**	**Cartera Normal M$**	**Cartera en incumplimiento M$**	**Total M$**	**Activo Neto M$**
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

(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 marzo 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	31-03-2025			**31-12-2024**		
	Cartera Normal M$	**Cartera en Incumplimiento M$**	**Total M$**	**Cartera Normal M$**	**Cartera en Incumplimiento M$**	**Total M$**
Saldo al 1 de enero	(115.622)	(244.820)	(360.442)	(122.789)	(293.018)	(415.807)
Cambios sin reclasificación	2.387	1.774	4.161	2.678	9.744	12.422
Cambios con reclasificación:						
Normal a incumplimiento	11.581	(102.868)	(91.287)	13.251	(130.838)	(117.587)
Incumplimiento a normal	(14.786)	14.815	(773)	(12.501)	102.087	89.586
Pago de créditos	1.973	5.077	7.852	3.739	8.310	12.049
Aplicación de castigos	-	102.752	102.752	-	58.895	58.895
Saldo al 31 de diciembre	(114.467)	(223.270)	(337.737)	(115.622)	(244.820)	(360.442)

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

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

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

Al 31 de marzo 2025

Colocaciones para vivienda:	Días de mora al cierre del año					
	0 M$	1 a 29 M$	30 a 59 M$	60 a 89 M$	>=90 M$	Total M$
PVG <= 40%	12.036.865	2.290.413	2.129.064	1.590.774	999.907	19.047.023
Totales	12.036.865	2.290.413	2.129.064	1.590.774	999.907	19.047.023

Provisiones constituidas:	Días de mora al cierre del año					
	0 M$	1 a 29 M$	30 a 59 M$	60 a 89 M$	>=90 M$	Total M$
PVG <= 40%	(41.711)	(24.505)	(27.660)	(20.591)	(223.270)	(337.737)
Totales	(41.711)	(24.505)	(27.660)	(20.591)	(223.270)	(337.737)

Al 31 de diciembre de 2024

Colocaciones para vivienda:	Días de mora al cierre del año					
	0 M$	1 a 29 M$	30 a 59 M$	60 a 89 M$	>=90 M$	Total 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					
	0 M$	1 a 29 M$	30 a 59 M$	60 a 89 M$	>=90 M$	Total 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)

(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 marzo 2025	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			
	Cartera normal M$	Cartera en incumplimiento M$	Total M$	Cartera normal M$	Cartera en incumplimiento M$	Total M$	Activo Neto M$
Colocaciones para vivienda:							
0 días	12.036.865	-	12.036.865	(41.711)	-	(41.711)	11.995.154
1 a 29 días	2.290.413	-	2.290.413	(24.505)	-	(24.505)	2.265.908
30 a 59 días	2.129.064	-	2.129.064	(27.660)	-	(27.660)	2.101.404
60 a 89 días	1.590.774	-	1.590.774	(20.591)	-	(20.591)	1.570.183
Más de 90 días	-	999.907	999.907	-	(223.270)	(223.270)	776.637
Totales	18.047.116	999.907	19.047.023	(114.467)	(223.270)	(337.737)	18.709.286

Al 31 de diciembre de 2024	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			
	Cartera normal M$	Cartera en incumplimiento M$	Total M$	Cartera normal M$	Cartera en incumplimiento M$	Total M$	Activo Neto 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

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

(d) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

31-03-2025	Cuentas por cobrar M$	Intereses diferidos M$	Saldo neto por cobrar M$
Vencimiento:			
A la vista	469.659	-	469.659
Hasta un mes	369.763	(105.612)	264.151
Más de un mes hasta tres meses	733.967	(206.564)	527.403
Más de tres meses hasta un año	3.166.380	(875.138)	2.291.242
Más de un año hasta tres años	7.453.704	(2.110.653)	5.343.051
Más de tres años hasta cinco años	5.647.397	(1.741.313)	3.906.084
Más de cinco años	9.546.137	(3.300.704)	6.245.433
Total operaciones de leasing	27.387.007	(8.339.984)	19.047.023

31-12-2024	Cuentas por cobrar M$	Intereses diferidos M$	Saldo neto por cobrar M$
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	28.393.721	(8.758.634)	19.635.087

(7) Instrumentos de inversión disponibles para la venta

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

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Otros instrumentos fiscales (*)	9.545.341	9.772.042
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	9.545.341	9.772.042

(*) 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 marzo de 2025, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una pérdida no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M$8.954 (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.

(8) Impuestos

(a) Impuestos corrientes

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

Activos	**31-03-2025 M$**	**31-12-2024 M$**
Pagos provisionales mensuales	506.078	506.078
Activo por impuesto corriente	506.078	506.078

Pasivos	**31-03-2025 M$**	**31-12-2024 M$**
Provisión impuesto renta	-	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-
Activo (Pasivo) por impuestos corrientes	506.078	506.078

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

Activos por Impuestos diferidos	**31-03-2025 M$**	**31-12-2024 M$**
Bienes dados en leasing	3.412.596	3.550.583
Bonos subordinados	1.073.161	1.088.051
Otras provisiones	217.782	213.080
Contratos de leasing	91.189	97.319
Intereses y reajustes suspendidos (*)	25.343	25.343
Intereses y reajustes devengados	11.834	13.590
Inversiones financieras disponibles para la venta (**)	2.417	1.355
Total activo por impuestos diferidos	4.834.322	4.989.321

Pasivos por impuestos diferidos	**31-03-2025 M$**	**31-12-2024 M$**
Depreciación bienes en leasing	(5.213.330)	(5.367.130)
Totales pasivos por impuestos diferidos	(5.213.330)	(5.367.130)
Total Neto impuestos diferidos	(379.008)	(377.809)

(*) Los intereses y reajustes suspendidos tienen efecto en patrimonio.
(**) Las inversiones financieras disponibles para la venta tiene su efecto en patrimonio.

(8) Impuestos, continuación

(c) Resultado por impuestos

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

	31-03-2025 M$	31-03-2024 M$
Gastos por impuesto a la renta:		
Impuesto año corriente	-	(251.366)
Reajuste Impto. Renta Art. 72	-	-
Efecto año anterior	-	-
Cargo por impuestos diferidos:		
Originación y reverso de diferencias temporarias	(2.262)	(35.932)
Cargo neto a resultados por impuesto a la renta	(2.262)	(287.298)

(d) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	31-03-2025			31-03-2024		
	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M$	Utilidad antes de impuesto	Tasa de impuesto %	Monto M$
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	979.272	27,00	(264.403)	801.093	27,00	(216.295)
Diferencias permanentes		(13,93)	136.416		(10,64)	85.209
Efecto impuesto año anterior		0,00	-		0,00	-
Otras diferencias permanentes		(12,84)	125.725		19,50	(156.212
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente		0,23	(2.262)		35,86	(287.298)
Total ingreso por impuesto renta			(2.262)			(287,298)

(9) Otros activos

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

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	136.730	100.525
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	123.338	115.835
Documentos por cobrar (d)	-	45.535
Gastos pagados por anticipado (e)	61.615	5.068
Comisiones y gastos por recuperar (f)	272	476
Total otros activos	1.023.730	969.214

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

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	8.356.169	8.107.721
Subtotales			8.356.169	8.107.899
Provisión por deterioro			(7.654.394)	(7.405.946)
Total de bonos subordinados			701.775	701.775

(*) Con fecha 17 de junio del presente año, por unanimidad de los Tenedores de Bonos del Segundo Patrimonio Separado de Fintesa Securitizadora S.A., (Series BSABN-ABH, BSABN-BBH y BSABN-CBH) acordaron su liquidación anticipada mediante el prepago ajustado de la deuda con fecha 28-06-2024.

(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.

(10) Obligaciones con bancos

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

31-03-2025	Vencimiento hasta un año M$	Vencimiento a más de un año M$	Total M$
Bancos:			
Scotiabank Chile	248.153	5.721.876	5.970.029
Totales de obligaciones con bancos	248.153	5.721.876	5.970.029

31-12-2024	Vencimiento hasta un año M$	Vencimiento a más de un año M$	Total M$
Bancos:			
Scotiabank Chile	248.456	5.648.942	5.897.398
Totales de obligaciones con bancos	248.456	5.648.942	5.897.398

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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, a Sociedad presenta la siguiente información:

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Otras obligaciones financieras	93	91
Totales de otras obligaciones financieras	93	91

(12) Provisiones

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

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Provisión dividendo mínimo	1.178.071	884.968
Provisión contingencia contratos (*)	677.514	669.198
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	94.902	94.856
Otras provisiones	7.568	10.722
Totales provisiones	1.958.055	1.659.744

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

(12) Provisiones, continuación

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Provisión dividendo mínimo M$	Provisión contingencia contratos M$	Provisión Incobrable subsidio SERVIU por cobrar M$	Otras Provisiones M$	Total M$
Saldo al 1 de enero de 2025	884.968	669.198	94.856	10.722	1.659.744
Provisiones constituidas	293.103	8.879	46	6.333	308.361
Aplicación de provisiones	-		-	-	-
Liberación de provisiones	-	(563)	-	(9.487)	(10.050)
Saldo al 31 de marzo 2025	1.178.071	677.514	94.902	7.568	1.958.055

	Provisión dividendo mínimo M$	Provisión contingencia contratos M$	Provisión Incobrable subsidio SERVIU por cobrar M$	Otras Provisiones M$	Total M$
Saldo al 1 de enero de 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

	31-03-2025 M$	31-12-2025 M$
Cuentas y documentos por pagar	282.324	289.270
Ingresos percibidos por adelantado	12.242	11.434
Otros pasivos	1.202	387
Totales de otros pasivos	295.768	301.091

(14) Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen contingencias, compromisos y responsabilidades que revelar.

(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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M$293.102 y M$884.968, respectivamente en función a la normativa vigente.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 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:

31-03-2025	**Número de acciones**	**% de participación**
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	11.486	2,51
Totales	457.934	100,00

31-12-2024	**Número de acciones**	**% de participación**
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 24 de marzo de 2024 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre d 2023.

(15) Patrimonio, continuación

(d) Patrimonio contable

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

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Capital pagado	2.309.048	2.309.048
Totales capital pagado	2.309.048	2.309.048

(ii) Reservas

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Reservas	(104.239)	(104.239)
Totales reservas	(104.239)	(104.239)

(iii) Cuentas de valoración

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Saldo	(1.307)	(3.448)
Inversiones disponibles para la venta	(2.873)	2.141
Impuesto diferido	-	-
Saldo	(4.180)	(1.307)

(iv) Utilidades retenidas

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	33.515.844	30.505.746
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior	-	945.172
Subtotal resultados integrales del ejercicio	33.515.844	31.450.918
Utilidad del ejercicio	977.010	2.949.894
Menos: provisión dividendos mínimos	(293.102)	(884.968)
Totales utilidades retenidas	34.199.752	33.515.844

(16) Intereses y reajustes

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

31-03-2025

Ingresos	**Intereses M$**	**Reajustes M$**	**Total M$**
Colocaciones para vivienda	462.310	221.758	684.068
Instrumentos de inversión	65.697	117.650	183.347
Depósito a plazo	141.233	-	141.233
Otros activos (Bonos Subordinados)	153.829	94.619	248.448
Totales ingresos por intereses y reajustes	823.069	434.027	1.257.096
Gastos			
Obligaciones con bancos	(58.986)	(72.176)	(131.162)
Totales gastos por intereses y reajustes	(58.986)	(72.176)	(131.162)
Ingresos netos de intereses y reajustes	764.083	361.851	1.125.934

31-03-2024

Ingresos	**Intereses M$**	**Reajustes M$**	**Total M$**
Colocaciones para vivienda	501.410	174.999	676.409
Instrumentos de inversión	71.676	84.553	156.229
Depósito a plazo	138.854	-	138.854
Otros activos (Bonos Subordinados)	136.606	55.566	192.172
Totales ingresos por intereses y reajustes	848.546	315.118	1.163.664
Gastos			
Obligaciones con bancos	(56.842)	(46.465)	(103.307)
Totales gastos por intereses y reajustes	(56.842)	(46.465)	(103.307)
Ingresos netos de intereses y reajustes	791.704	268.653	1.060.357

(17) Comisiones

Durante el ejercicio al 31 de marzo de 2025 y 2024, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

(a) Ingresos por comisiones

	31-03-2025 M$	31-03-2024 M$
Comisiones por administración de contratos	409	1.439
Totales	409	1.439

(b) Gastos por comisiones

	31-03-2025 M$	31-03-2024 M$
Otras comisiones	-	-
Totales	-	-
Total ingresos y gastos por comisiones	409	1.439

(18) Resultado de operaciones financieras

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

(19) Otros ingresos y gastos operacionales

(a) Otros ingresos operacionales

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	31-03-2025 M$	31-03-2024 M$
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	61.054	41.499
Recuperación bienes castigados	(9.051)	(655)
Liberación provisión déficit de contratos	-	-
Otros ingresos operacionales	276.771	7.714
Recuperación de gastos operacionales	13.775	12.453
Recuperación provisión SERVIU	-	18.310
Recuperación castigo contratos	561	-
Totales de otros ingresos operacionales	343.110	79.321

(b) Otros gastos operacionales

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

	31-03-2025 M$	31-03-2024 M$
Provisión por deterioro	(248.448)	(192.170)
Contribuciones por sobre tasas	(130.514)	(46.564)
Provisión contingencia contratos	(8.879)	(6.337)
Gastos seguro cuenta Minvu	(10.031)	(9.899)
Gastos en bienes recuperados	(4.255)	(7.230)
Castigo de bienes recuperados	-	-
Provisión Subsidio SERVIU	(46)	(600)
Otros gastos	(1.325)	(1.266)
Total otros gastos operacionales	(403.498)	(264.066)

(20) Provisiones por riesgo de crédito

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

31-03-2025	Cartera normal M$	Cartera en incumplimiento M$	Total M$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(2.038)	(183.954)	(185.992)
Resultado por constitución de provisiones	(2.038)	(183.954)	(185.992)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	3.194	102.751	105.945
Resultado por liberación de provisiones	3.194	102.751	105.945
Recuperación de activos castigados	-	151.281	151.281
Resultado neto	1.156	70.078	71.234

31-03-2024	Cartera normal M$	Cartera en incumplimiento M$	Total M$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(2.190)	(9.581)	(11.771)
Resultado por constitución de provisiones	(2.190)	(9.581)	(11.771)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	740	27.411	28.151
Resultado por liberación de provisiones	740	27.411	28.151
Recuperación de activos castigados	-	45.656	45.656
Resultado neto	(1.450)	63.486	62.036

(21) Remuneraciones y gastos de personal

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

(22) Gastos de administración

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

(a) No relacionados

	31-03-2025 M$	31-03-2024 M$
Patentes	(57.615)	(51.003)
Gastos judiciales y notariales	(53.018)	(46.375)
Gastos de informática y comunicaciones	(23.358)	(21.679)
Honorarios por servicios profesionales	(9.562)	(9.194)
Otros gastos generales de administración	(3.876)	(1.177)
Otros impuestos	(1.067)	(800)
Subtotal	(148.496)	(130.228)

(b) Relacionados

	31-03-2025 M$	31-03-2024 M$
Asesorías administrativas Scotiabank Chile	(6.746)	(6.441)
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile	(2.443)	(1.104)
Administración y Custodia Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	(232)	(221)
Subtotal	(9.421)	(7.766)
Totales	(157.917)	(137.994)

(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.

(23) Operaciones con partes relacionadas, continuación

(a) Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de marzo 2025 y 31 de diciembre de 2024.

31-03-2025						Movimientos del año	
Sociedad	Rut	Moneda	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Activo M$	Pasivo M$	Efecto en resultados (cargo)/abono M$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	$	Matriz	Cta Corriente	778.579	-	-
				Depósito a plazo	14.440.320	-	141.233
				Obligaciones con Banco	-	5.970.029	(131.162)
				Servicios	-	-	(6.746)
				Arriendo	-	-	(2.443)
Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	96.535.720-3	$	Coligada	Administración y custodia	-	93	(232)

31-12-2024						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	Cta 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no cuenta con personal contratado.

(24) Valor razonable

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

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

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

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

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

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

(24) Valor razonable

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

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

			Valor razonable estimado		
31-03-2025	**Valor libro M$**	**Valor razonable estimado M$**	**Nivel 1 M$**	**Nivel 2 M$**	**Nivel 3 M$**
Activos:					
Efectivo y depósitos en bancos	15.218.899	15.218.899	-	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	18.709.286	22.786.250	-	-	22.786.250
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	9.545.341	9.545.341	-	-	9.545.341
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	701.775	701.775	-	-	701.775
Totales	44.175.301	48.252.265	-	-	33.033.366
Pasivos:					
Obligaciones con bancos	5.970.029	6.151.711	-	-	6.151.711
Totales	5.970.029	6.151.711	-	-	6.151.711

(24) Valor razonable, continuación

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

			Valor razonable estimado		
31-12-2024	Valor libro M$	Valor razonable estimado M$	Nivel 1 M$	Nivel 2 M$	Nivel 3 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
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	9.772.042	9.772.042	-	-	9.772.042
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	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

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

(i) Para aquellos activos o pasivos cuyo valor en libros es diferente de su valor razonable, se ha calculado de la siguiente forma:

(i.1) Operaciones de corto plazo, con flujos de vencimiento inferior a 3 meses, sin riesgo de crédito o financiero significativo, se considera que su valor en libros refleja adecuadamente su valor razonable. Esta metodología aplica a:

- Efectivo y depósitos en bancos.

(ii) Para aquellos activos o pasivos que son contabilizados a valor de mercado, se mantiene su valor libro ya que se encuentra a su valor razonable. Ello aplica a:

- Instrumentos de inversión disponibles para la venta.
- Instrumentos de inversión hasta el vencimiento.

(b) Medida del valor razonable y jerarquía

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

(24) Valor razonable, continuación

(b) Medida del valor razonable y jerarquía, continuación

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

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

(25) Administración del riesgo

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

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

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

(a) Modelo de riesgo de crédito

(i) Exposición al riesgo de crédito

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

(25) Administración del riesgo, continuación

(a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

(i) Exposición al riesgo de crédito, continuación

La Sociedad administra el riesgo de crédito a través de la implementación de políticas y controles que se enmarcan en una estrategia global establecidas por su matriz Scotiabank Chile, donde se indican límites y modelos diferenciados en función de las características de los clientes y en función del entorno en el que opera. La Sociedad determina su nivel de provisiones a través de modelos o métodos basados en el análisis grupal de los deudores. La evaluación grupal es utilizada para analizar un alto número de operaciones cuyos montos individuales son bajos. La Sociedad utiliza un modelo que determina la provisión basada en el concepto de pérdida esperada de un crédito.

(ii) Modelos de provisiones

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

Los parámetros del Modelo Interno de Provisiones al cierre de diciembre 2024 son:

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

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

Bucket de Mora	Distribución	Monto (M$)
Al día	19,76%	66.751
Tramo 1 - 29	14,67%	49.545
Tramo 30 - 59	15,60%	52.951
Tramo 60 - 89	13,51%	45.630
Tramo 90 - 119	11,56%	39.057
Tramo 120 - 149	4,78%	16.136
Tramo 150 - 179	0,59%	1.990
Tramo 180 - 209	1,57%	5.317
Tramo 210 - 239	2,04%	6.882
Tramo 240 - 269	0,83%	2.811
Tramo 270 - 299	1,53%	5.154
Tramo 330 - 359	1,19%	4.028
Tramo 360 - 719	0,38%	1.234
Tramo 720 - 1079	11,99%	40.251

(25) Administración del riesgo, continuación

(a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

(ii) Modelos de provisiones, continuación

Al cierre de mes se lleva a cabo el cálculo de provisiones según el compendio de normas contables B1, donde se realiza la comparación entre el modelo interno vs la matriz estándar propuesta por la CMF para los contratos de leasing inmobiliario. Al cierre de diciembre de 2024, el portafolio de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. cerró con una provisión de M$337.737 y M$66.725 por concepto de Modelo Interno y de Modelo Estándar respectivamente (M$360.442 y M$72.709 al 31 de diciembre de 2024) por concepto de matriz estándar, alcanzando un Índice de Riesgo de 1.84%, para su registro contable.

(b) Riesgo de mercado

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

(c) Riesgo de precios

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

(i) Exposiciones globales de mercado

Instrumentos a valor de mercado	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Renta fija	23.945.341	22.672.042
Totales	23.945.341	22.672.042

(ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

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

(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	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
DPN	14.400.000	12.900.000
Renta Fija	9.545.341	9.772.042
Totales	23.945.341	22.672.042

(iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

Emisores	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Bonos MINVU	9.545.341	9.772.042
Totales	9.545.341	9.772.042

(v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 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.

(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:

	31-03-2025	
Instrumentos	**Sensibilidad**	**Duración (días)**
Bonos MINVU	8.529.655	1.570
Bonos Securitizados	1.367.162	589
Instituciones Financieras	1.440.000	20
Total instrumentos de renta fija	11.336.817	

(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.

(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

	31-03-2025 M$	31-12-2024 M$
Contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes (antes de provisiones)	19.047.023	19.635.087
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	9.545.341	9.772.042
Instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento	-	-
Otros activos	1.023.730	969.214
Totales	29.616.094	30.376.343

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

	31-03-2025		31-12-2024	
	Máxima exposición bruta M$	Máxima exposición neta M$	Máxima exposición bruta M$	Máxima exposición neta M$
Contratos de leasing para la vivienda	19.047.023	18.709.286	19.635.087	19.274.645
Totales	19.047.023	18.709.286	19.635.087	19.274.645

(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.

(25) Administración del riesgo, continuación

(g) Riesgo de liquidez, continuación

Al 31 de marzo de 2025	Hasta 1 mes M$	Hasta 3 meses M$	Hasta 1 año M$	Hasta el vcto M$
Disponible	778.579	-	-	-
Depósitos	14.440.320	-	-	
Bonos Securitizados	-	-	-	611.080
Bonos Vivienda	-	9.303	64.115	9.471.922
Totales	15.218.899	9.303	64.115	10.083.002

Al 31 de diciembre de 2024	Hasta 1 mes M$	Hasta 3 meses M$	Hasta 1 año M$	Hasta el vcto 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.

(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.

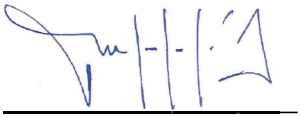
(26) Securitización de activos, continuación

	31-12-2024 (*) P.S. Nº2 Sudamericana M$	31-12-2023 (*) P.S. Nº2 Sudamericana M$
Activos:		
Activos circulantes	2.166.104	3.044.959
Otros activos	780.289	1.043.499
Totales activos	2.946.393	4.088.458
Pasivos:		
Pasivos circulantes	285.032	727.141
Pasivos a largo plazo	20.027.446	19.069.399
Excedentes del período (déficit)	(17.366.085)	(15.708.082)
Totales pasivos	2.946.393	4.088.458
Totales ingresos	242.384	316.208
Totales gastos	(2.652.469)	(2.695.415)
Resultado por corrección monetaria	752.082	792.087
Déficit del ejercicio	(1.658.003)	(1.587.120)

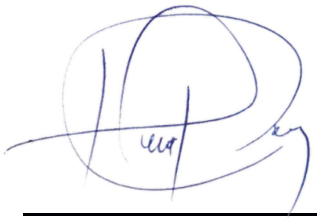
(*) Ultima Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(27) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de abril de 2025 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