



NIALEM
Grupo Inmobiliario

ANÁLISIS RAZONADO

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Grupo Inmobiliario Nialem es una empresa dedicada a la renta inmobiliaria. Actualmente cuenta con 58 unidades inmobiliarias, distribuidas en 6 líneas de negocio, las cuales son oficinas, centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, industrial y otros activos inmobiliarios. Las propiedades de inversión bajo la administración del grupo inmobiliario alcanzan una valorización al 30 de septiembre de 2022 de MM\$274.187 con una superficie arrendable de 143.303 m².

- 1.1 Oficinas:** cuenta con 38.650 m² distribuidos en 11 unidades de negocio, ubicadas en el centro de Santiago y Las Condes, destacando el Edificio Ariztia, en el barrio de la bolsa de comercio (Santiago centro). En esa zona los principales clientes son institucionales como el estado, la banca y compañías de seguro. A su vez cuenta con oficinas en el barrio de Nueva Las Condes, con clientes como Apple, Hays, Prime Energía y SRI Soluciones de Renta Inmobiliaria.
- 1.2 Centros comerciales:** esta línea de negocio cuenta con 16.176 m² y 2 unidades de negocio, específicamente los malls Espacio M en Santiago centro y Mall Paseo del Puerto en Valparaíso. Espacio M está ubicado donde funcionó el diario El Mercurio (Compañía esquina Morandé). Cuenta con 4 niveles (incluyendo zócalo) y destaca por su atractivo mix de tiendas con un supermercado, restaurantes, cafeterías, retail de moda, gimnasio y un amplio food court. Los principales clientes de esta línea de negocio son Unimarc, Smartfit, Sportlife, Salcobrand y Starbucks.
- 1.3 Stripcenters:** esta línea de negocio cuenta con 4 propiedades y 9.883 m², en las comunas de Ñuñoa (2), Melipilla y Colina. Entre los principales clientes destacan Cencosud, Autoplanet, Sherwin Williams, Starken, Salcobrand, Papa Johns, OK Market y Clínica Alemana.
- 1.4 Locales comerciales:** corresponden a ubicaciones tanto en el formato stand alone, como en placas comerciales, destacando las placas comerciales de Edificio Ariztia en el Barrio La Bolsa y Moneda 812 en el Edificio ex-Banco Internacional. Cuenta con 43 subunidades de negocio, las cuales representan más de 20.053 m². Estas se encuentran principalmente en el centro de Santiago, en las calles Ahumada, Agustinas, Huérfanos, Alameda y Moneda. También cuenta con unidades en otras comunas como San Bernardo, Maipú, Rancagua y Viña del Mar. Los principales clientes son AFP Hábitat, Banco Itaú, Claro, Salcobrand, Enel, Preunic y PC Factory.
- 1.5 Industrial:** cuenta con 58.541 m² arrendables, distribuidos en 4 activos en las comunas de Quilicura (2), Lampa y Colina. El primero es un centro de distribución arrendado a Nestlé, el segundo un centro de bodegas industriales en Lampa. El tercero unas bodegas industriales ubicadas en el complejo Los Libertadores y el cuarto corresponde a bodegas industriales en Lo Echevers, comuna de Quilicura.
- 1.6 Otros:** corresponden a 6 propiedades ubicadas en las comunas de Maipú, Santiago, Rancagua y Las Condes, las cuales se arriendan como terrenos e instalaciones.

2. ANÁLISIS DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.557.272	7.237.589
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.614.262	1.389.078
Inventarios, corrientes	2.766.188	2.766.188
Activos por impuestos, corrientes	2.532.359	2.771.806
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES	8.470.081	14.164.661
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipos	62.038	7.000
Propiedades de inversión	274.187.271	255.808.103
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES	274.249.309	255.815.103
TOTAL ACTIVOS	282.719.390	269.979.764

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo: disminuye en MM\$5.680, explicado por la adquisición de propiedades de inversión, pagos de pasivos por préstamos bancarios como también por el reparto de dividendos.

2.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar: aumentan en MM\$225 en comparación al cierre del período anterior, explicado principalmente por el aumento de la actividad.

2.3 Inventarios: corresponden a activos dispuestos como inventarios corrientes, los cuales son principalmente terrenos. No ha habido deterioro de estos en el período 2022.

2.4 Propiedades de inversión: a septiembre de 2022 alcanzan los MM\$274.187, incrementándose en MM\$18.379 en comparación al período anterior, debido a compras de propiedades de inversión, como también por el efecto de estimación de valor justo de propiedades de inversión realizado a septiembre de 2022. La tasa utilizada a septiembre de 2022, fue de UF + 6,22%, disminuyendo en 11 puntos base en comparación a diciembre 2021.

	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes	8.356.177	7.155.457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	388.020	327.287
Pasivos por impuestos, corrientes	449.531	315.648
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES	9.193.728	7.798.392
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes	122.928.096	112.796.379
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.152.509	1.022.393
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.694.440	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	29.552.959	28.364.607
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES	156.328.004	144.877.819
TOTAL PASIVOS	165.521.732	152.676.211

- 2.5 Otros pasivos financieros corrientes:** los otros pasivos financieros corrientes, alcanzan los MM\$8.356 aumentando en MM\$1.201 explicado principalmente por efectos de corrección monetaria.
- 2.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:** las cuentas por pagar alcanzan los MM\$388, incrementándose en MM\$61 con relación a diciembre 2021, explicado por el aumento de la actividad.
- 2.7 Pasivos por impuestos, corrientes:** los pasivos por impuestos corrientes alcanzan los MM\$449, aumentando en MM\$134 en comparación al cierre del 2021, debido al aumento de la actividad y el incremento del resultado operacional.
- 2.8 Otros pasivos financieros no corrientes:** los pasivos financieros no corrientes alcanzan los MM\$122.928 aumentando en MM\$10.132 con relación al cierre del año 2021, explicado por nuevos compromisos de largo plazo para el financiamiento de propiedades de inversión.

	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
PATRIMONIO		
Capital pagado	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados	91.063.588	92.260.610
Otras reservas	5.039.513	5.039.513
	<hr/>	<hr/>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	112.261.803	113.458.825
Participaciones no controladoras	4.935.855	3.844.728
	<hr/>	<hr/>
PATRIMONIO TOTAL NETO	117.197.658	117.303.553
	<hr/>	<hr/>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	282.719.390	269.979.764
	<hr/>	<hr/>

- 2.9 Patrimonio:** el patrimonio a septiembre de 2022 alcanza los MM\$117.197, disminuyendo en MM\$106 en comparación a diciembre 2021, debido principalmente al efecto patrimonial de distribución de dividendos. El detalle del movimiento del patrimonio al 30 de septiembre de 2022 es el siguiente:

Cifras en M\$	30.09.2022
Patrimonio al inicio del período	117.303.553
Ganancia del año	7.650.629
Dividendos y otros	(7.756.524)
Incremento (disminución) patrimonial	(105.895)
Patrimonio al final del período	117.197.658

3. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN

Cifras en M\$	30.09.2022	Share in %	30.09.2022	Share in %	Var M\$	Var %
Ingresos	13.158.798	100,0%	10.185.088	100,0%	2.973.710	29,2%
Costo de ventas	(2.139.681)	-16,3%	(1.991.221)	-19,6%	(148.460)	-7,5%
NOI	11.019.117	83,7%	8.193.867	80,4%	2.825.250	34,5%
Gastos de administración y ventas	(1.256.932)	-9,6%	(1.030.651)	-10,1%	(226.281)	-22,0%
EBITDA	9.762.185	74,2%	7.163.216	70,3%	2.598.969	36,3%
Costos financieros	(4.197.707)	-31,9%	(3.568.729)	-35,0%	(628.978)	-17,6%
Resultado operacional	5.564.478	42,3%	3.594.487	35,3%	1.969.991	54,8%
Ingresos (pérdidas) por revalorización	8.462.665	64,3%	5.813.164	57,1%	2.649.501	45,6%
Otros ingresos (egresos)	(157.382)	-1,2%	(294.220)	-2,9%	136.838	-46,5%
Ingresos financieros	164.167	1,2%	11.806	0,1%	152.361	1290,5%
Diferencia de cambio	487.885	3,7%	-	0,0%	487.885	0,0%
Resultados por unidades de reajuste	(5.493.545)	-41,7%	(1.571.813)	-15,4%	(3.921.732)	-249,5%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	9.028.268	68,6%	7.553.424	74,2%	1.474.844	19,5%
Impuestos	(1.377.639)	-10,5%	(2.048.644)	-20,1%	671.005	32,8%
Ganancia del ejercicio	7.650.629	58,1%	5.504.780	54,0%	2.145.849	39,0%

3.1 Ingresos: los ingresos a septiembre 2022 alcanzan los MM\$13.159, incrementándose en MM\$2.973 (29,2%) en comparación al mismo período anterior. El desglose por segmento operacional es el siguiente:

Cifras en M\$	30.09.2022	Share in %	30.09.2021	Share in %	Var M\$	Var %
Centros comerciales	2.115.191	16,1%	1.227.778	12,1%	887.413	72,3%
Stripcenters	1.179.859	9,0%	802.590	7,9%	377.269	47,0%
Locales comerciales	3.766.734	28,6%	3.325.312	32,6%	441.422	13,3%
Oficinas	3.264.008	24,8%	2.834.873	27,8%	429.135	15,1%
Industrial	2.269.776	17,2%	1.616.314	15,9%	653.462	40,4%
Otros arriendos	563.230	4,3%	378.221	3,7%	185.009	48,9%
Total ingresos	13.158.798	100,0%	10.185.088	100,0%	2.973.710	29,2%

3.1.1 Centros comerciales: los ingresos de centros comerciales llegan a los MM\$2.115., aumentando en MM\$887 (72,3%) en comparación a septiembre 2021, explicado por la recuperación de la actividad comercial, lo que ha significado una normalización en la facturación hacia los clientes.

3.1.2 Stripcenters: los ingresos de esta línea de negocio alcanzan los MM\$1.179, aumentando en MM\$377 (47%) en comparación al período anterior, debido a la disminución de la vacancia (m²) la cual alcanzó a septiembre de 2022 un 6,4% (10,8% a septiembre de 2021) explicado por un aumento del interés comercial de clientes (arrendatarios) por este tipo de activos junto con un incremento de la actividad comercial, lo que también ha significado un crecimiento de las ventas de los arrendatarios en comparación al año anterior. Esto significó una mayor renta variable en relación con el período 2021.

3.1.3 Locales comerciales: los ingresos de locales comerciales aumentaron en un 13,3% en comparación a septiembre 2021, debido a menores descuentos otorgados a clientes producto de la recuperación de la actividad como también por el incremento de las ventas. La vacancia también se ha mantenido en niveles bajos, llegando a septiembre de 2022 al 2,2%.

3.1.4 Oficinas: los ingresos de oficinas alcanzan los MM\$3.264, aumentando en un 15,1% en comparación al período anterior, explicado por nuevas colocaciones en el centro de Santiago que han significado disminuir la vacancia en relación con el período anterior. Pese al aumento

de los ingresos en esta línea de negocio, el peso específico con respecto al total de ingresos disminuyó desde el 28% al 25%, explicado por una mayor diversificación de los ingresos.

3.1.5 Industrial: los ingresos industriales llegan a los MM\$2.270, aumentando en un 40,4% en relación con el mismo período anterior, debido a la compra de propiedades de inversión, específicamente en el complejo Los Libertadores y otro activo en el centro de bodegas Lo Echevers, comuna de Quilicura, como también debido a la disminución de la vacancia, la cual a septiembre de 2021 alcanzaba el 2,9% y a septiembre de 2022 el 0%.

3.1.6 Otros arriendos: al 30 de septiembre de 2022 llegan a los MM\$563, aumentando en MM\$185 (49%) en comparación al período anterior, explicado por el aumento de la base comparable debido a la compra de una propiedad de inversión ubicada en Las Condes. Aislado ese efecto, los ingresos aumentaron por el incremento de la actividad en un activo ubicado en Rancagua.

Cabe señalar que los ingresos por arriendos están indexados a contratos en UF, por lo que existe un componente inflacionario que explica en una menor parte el crecimiento de los ingresos en comparación a septiembre de 2021. La variación del IPC a septiembre de 2022 (9 meses) alcanzó el 10,8%, mientras que en el período 2021 llegó a 4,4%.

3.2 NOI: el NOI aumentó en MM\$2.825 (34,5%) en comparación a septiembre 2021, explicado por el aumento de los ingresos, pese al incremento de los costos directos derivados de contribuciones y sobretasa; explicado por la recuperación de la actividad, como también a la incorporación de nuevos activos para la renta inmobiliaria. A nivel porcentual, el margen NOI alcanza el 83,7%, aumentando en 3,3 puntos en comparación al mismo período anterior.

3.3 EBITDA: el EBITDA llega a los MM\$9.762, aumentando en MM\$2.599 (36,3%) en comparación al período anterior, explicado por el aumento de los ingresos, pese al incremento de costos directos y gastos de administración, estos últimos explicados por el incremento de patentes municipales y en menor medida por remuneraciones y asesorías. El margen EBITDA alcanza el 74,2%, aumentando en 3,9 puntos en comparación a septiembre del período 2021.

3.4 Costos financieros: los costos financieros alcanzan el 31,9% de los ingresos, aumentando nominalmente en MM\$629 (17,6%) en relación con el período anterior, explicado por nuevos pasivos de largo plazo para el financiamiento de propiedades de inversión.

3.5 Resultado operacional: el resultado operacional, alcanzó los MM\$5.564, aumentando en un 54,8% en comparación al período anterior.

3.6 Ingresos (pérdidas) por revalorización: esta cuenta corresponde a la revalorización de propiedades de inversión, mediante la utilización de un modelo de flujos descontados a una tasa de interés de mercado. La tasa de descuento consolidada utilizada a septiembre de 2022 fue de UF + 6,22% lo que significó una disminución de 11 puntos base en comparación a diciembre 2021, explicado principalmente por la disminución de la tasa de descuento utilizada en stripcenters y otros activos comerciales, debido a una mayor actividad en gimnasios, incremento de ventas de supermercados y retail en general. A su vez, la tasa utilizada en industrial, disminuyó levemente con respecto a diciembre 2021, debido a las expectativas de crecimiento de mediano corto y mediano plazo, tanto en tarifas como en mantención de bajas tasas de vacancia.

El resumen de las tasas de descuento por líneas de negocio utilizadas a septiembre de 2022 es el siguiente:

Oficinas: UF + 6,50%
 Industrial: UF + 5,90%
 Stripcenters: UF + 6,20%
 Otros activos comerciales: UF + 6,20%

3.7 Diferencia de cambio: los efectos de la diferencia de cambio en resultado alcanzan los MM\$488, explicados por el movimiento y alza del valor del dólar durante el período 2022.

3.8 Ganancia del ejercicio: la ganancia del ejercicio alcanzó los MM\$7.651, aumentando en MM\$2.146 en comparación al mismo período anterior, explicado por el aumento de ingresos, EBITDA, diferencia de cambio y ganancias por revalorización de propiedades de inversión.

4. ANÁLISIS DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO

Cifras en M\$	30.09.2022	30.09.2021	Var M\$	Var %
Flujo neto procedente de actividades de operación	9.939.075	7.955.885	1.983.190	24,9%
Flujo de actividades de inversión	(2.558.940)	(13.386.193)	10.827.253	-80,9%
Flujo de actividades de financiamiento	(13.547.810)	3.362.568	(16.910.378)	-502,9%
Incremento (disminución) de efectivo y equivalente	(6.167.675)	(2.067.741)	(4.099.934)	-198,3%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	487.358	-	487.358	0,0%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente	(5.680.317)	(2.067.741)	(3.612.576)	-174,7%
Efectivo y equivalente al principio del período	7.237.589	10.539.926		
Efectivo y equivalente al final del período	1.557.272	8.472.185		

4.1 Flujo neto procedente en actividades de operación: los flujos provenientes de actividades de la operación a septiembre de 2022 alcanzan los MM\$9.939, incrementándose en MM\$1.983 en comparación al mismo período anterior, debido al aumento de la facturación, recuperación de la actividad como también al efecto de nuevos negocios de renta inmobiliaria.

4.2 Flujo de actividades de inversión: a septiembre de 2022 el flujo de inversión llega a los MM\$2.559, disminuyendo en MM\$10.827 en relación con la misma fecha del período anterior, debido a efecto de base comparable ya que, en el 2021, se materializaron compras de propiedades de inversión, específicamente un terreno en Las Condes y centros de bodegas industriales en Los Libertadores y Lo Echevers. Durante los primeros 9 meses del período 2022, se materializó la compra de un terreno en Providencia.

4.3 Flujo de actividades de financiamiento: el flujo utilizado en actividades de financiamiento llegó a los MM\$13.547 y se explica principalmente por el pago de pasivos de leasing financieros, préstamos bancarios, nuevas operaciones de financiamiento y dividendos.

5. PRINCIPALES INDICADORES

Principales indicadores	Unidad	30.09.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20	31.12.2019	Var.20-19
Liquidez ⁽¹⁾	Veces	0,92	1,82	-0,90	2,21	-0,39	2,16	0,04
Endeudamiento ⁽²⁾	Veces	1,41	1,30	0,11	1,21	0,09	1,20	0,01
Endeudamiento neto ⁽³⁾	Veces	1,40	1,24	0,16	1,12	0,12	1,08	0,04
Deuda financiera ⁽⁴⁾	MM\$	131.284	119.952	11.332	109.320	10.632	105.310	4.010
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾	MM\$	129.727	112.714	17.013	98.780	13.934	91.579	7.201
Patrimonio ⁽⁶⁾	MM\$	117.198	117.304	-106	113.754	3.550	113.276	478
Patrimonio ⁽⁷⁾	MMUF	3,42	3,78	-0,36	3,91	-0,13	4,00	-0,09
DFN ⁽⁵⁾ /Patrimonio ⁽⁶⁾	Veces	1,11	0,96	0,15	0,87	0,09	0,81	0,06
Activos libres de gravámenes ⁽⁸⁾	MM\$	43.219	45.680	-2.462	43.582	2.098	34.229	9.353
Deuda financiera neta sin garantías ⁽⁹⁾	MM\$	1.785	5.135	-3.350	6.508	-1.373	4.255	2.253
Activos libres de grav. ⁽⁸⁾ /deuda fin. neta s/g ⁽⁹⁾	Veces	24,21	8,90	15,32	6,70	2,20	8,04	-1,34

	Unidad	30.09.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20	31.12.2019	Var.20-19
Rentabilidad del patrimonio ⁽¹⁰⁾	%	8,68%	6,84%	1,84%	0,70%	6,14%	9,8%	-9,1%
Rentabilidad sobre los activos ⁽¹¹⁾	%	3,60%	2,97%	0,63%	0,30%	2,67%	4,4%	-4,1%
Rentabilidad activos operacionales ⁽¹²⁾	%	3,71%	3,14%	0,57%	0,30%	2,84%	4,9%	-4,6%

Eficiencia (últimos 12 meses)	Unidad	30.09.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20	31.12.2019	Var.20-19
Ingresos UDM ⁽¹³⁾	MM\$	17.183	14.210	2.974	13.420	790	14.741	-1.321
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	MM\$	12.796	10.197	2.599	9.677	520	11.395	-1.718
Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	MM\$	-5.385	-4.756	-629	-4.502	-254	-4.196	-306
Ganancia del ejercicio UDM ⁽¹⁶⁾	MM\$	10.169	8.023	2.146	773	7.250	11.048	-10.275
Margen Ebitda UDM ⁽¹⁷⁾	%	74,5%	71,8%	2,7%	72,1%	-0,3%	77,3%	-5,2%
DFN ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	Años	10,14	11,05	-0,9	10,21	0,8	8,04	2,2
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾ /Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	Veces	2,38	2,14	0,23	2,15	-0,01	2,72	-0,57
Rentabilidad del patrimonio UDM ⁽¹⁸⁾	%	8,75%	6,94%	1,81%	0,68%	6,26%	10,22%	-9,5%
Rentabilidad sobre los activos UDM ⁽¹⁹⁾	%	3,70%	3,08%	0,62%	0,31%	2,77%	4,77%	-4,5%
Rentabilidad activos operacionales UDM ⁽²⁰⁾	%	3,87%	3,30%	0,57%	0,34%	2,96%	5,3%	-5,0%

- (1) Liquidez: razón entre activos corrientes de la operación/total pasivos corrientes.
- (2) Endeudamiento: Total pasivos/Patrimonio total al cierre del período
- (3) Endeudamiento neto: (Total pasivos – efectivo y equivalentes al efectivo) /Patrimonio total al cierre del período
- (4) Deuda financiera: pasivos financieros corrientes + pasivos financieros no corrientes
- (5) Deuda financiera neta: (pasivos financieros corrientes + pasivos financieros no corrientes) – efectivo y equivalentes al efectivo
- (6) Patrimonio MM\$: patrimonio total al cierre del período en MM\$
- (7) Patrimonio MMUF: patrimonio total al cierre del período en MMUF
- (8) Activos libres de gravámenes: activos inmobiliarios libres de gravámenes al cierre del período
- (9) Deuda financiera neta sin garantía: deuda financiera neta – deuda financiera neta garantizada
- (10) Rentabilidad del patrimonio: ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Patrimonio total al cierre del período
- (11) Rentabilidad sobre los activos: ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Patrimonio total al cierre del período
- (12) Rentabilidad activos operacionales: ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Propiedades de inversión al cierre del período
- (13) Ingresos UDM: ingresos últimos 12 meses
- (14) EBITDA: EBITDA últimos 12 meses
- (15) Gastos financieros UDM: gastos financieros últimos 12 meses
- (16) Ganancia del ejercicio UDM: Ganancia del ejercicio últimos 12 meses
- (17) Margen EBITDA UDM: EBITDA últimos 12 meses/Ingresos últimos 12 meses
- (18) Rentabilidad del patrimonio UDM: Ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Patrimonio promedio últimos 12 meses.
- (19) Rentabilidad sobre los activos UDM: Ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Activo promedio últimos 12 meses
- (20) Rentabilidad activos operacionales UDM: Ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Propiedades de inversión promedio últimos 12 meses

- 5.1 Liquidez:** la liquidez a septiembre de 2022 alcanza las 0,92 veces, disminuyendo en 0,90 veces en comparación a diciembre 2021, explicado principalmente por distribución de dividendos, el pago de pasivos financieros y la compra de propiedades de inversión.
- 5.2 Endeudamiento neto:** el endeudamiento neto a septiembre de 2022 llega a las 1,40 veces, aumentando en 0,11 veces en comparación a diciembre de 2021, explicado principalmente por nuevas actividades de financiamiento.
- 5.3 Deuda financiera:** la deuda financiera alcanza los MM\$131.284, aumentando en MM\$11.332 en comparación a diciembre 2021, debido a nuevos pasivos financieros como también a efectos de corrección monetaria.
- 5.4 Deuda financiera neta/Patrimonio:** la razón de deuda financiera neta sobre patrimonio alcanza las 1,11 veces, aumentando en 0,15 veces con relación al cierre del período anterior, explicado por nuevos pasivos financieros y el reparto de dividendos.
- 5.5 Deuda financiera neta/Ebitda UDM:** la razón Deuda financiera neta/Ebitda UDM a septiembre de 2022 llega a los 10,14 años, disminuyendo en 0,9 años en relación con el período anterior, pese al incremento de la deuda financiera neta, explicado por la recuperación del Ebitda debido a mayores ingresos y generación del período 2022.
- 5.6 Ebitda UDM/Gastos financieros UDM:** el Ebitda UDM sobre gastos financieros UDM a septiembre de 2022, alcanza las 2,38 veces, aumentando en 0,23 veces en relación comparación al cierre del período 2021, debido al incremento de la generación de la compañía, explicado por el aumento de los ingresos, lo que ha permitido mejorar el servicio de deuda y cobertura de gastos financieros.
- 5.7 Ganancia del ejercicio UDM:** la ganancia del ejercicio UDM alcanza los MM\$10.168, creciendo en MM\$2.146 en comparación al cierre del período 2021, debido al incremento de los ingresos y EBITDA, como también por efectos de revalorización de propiedades de inversión.
- 5.8 Rentabilidad del patrimonio UDM:** a septiembre de 2022 alcanza a 8,75%, incrementándose en 1,81 puntos en comparación a diciembre 2021, debido principalmente al incremento de la ganancia del ejercicio.
- 5.9 Rentabilidad de los activos UDM:** esta llega al 3,70% a septiembre de 2022, aumentando en 0,92 puntos en comparación al período anterior, debido al mayor incremento proporcional de la utilidad del ejercicio en comparación al aumento de los activos.
- 5.10 Rentabilidad activos operacionales UDM:** a septiembre de 2022 alcanza el 3,87%, 0,57 puntos más que el cierre del período 2021, explicado por el mayor aumento de la utilidad del ejercicio de los últimos 12 meses en comparación al aumento de las propiedades de inversión.

6. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

- 6.1 Riesgo crédito:** Nialem está expuesta al riesgo crediticio, que corresponde al riesgo asociado a la posibilidad que la contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones en el plazo estipulado en los contratos de arriendo. Para la Sociedad este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo, se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios y se realizan las siguientes acciones:

1. Antes de formalizar un contrato de arriendo, se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario mediante un análisis de riesgo crediticio en base a documentos entregados por el potencial cliente, tales como balances, declaraciones de impuestos y la consulta a bases de datos públicas de información.
2. Todos los contratos de arriendo tienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el cobro de intereses de mora y la facultad del arrendador para dar por terminado el contrato de arriendo de forma anticipada.
3. Se realiza una revisión mensual por parte de la gerencia y la administración de las cuentas por cobrar y la morosidad por tramo de mora, aplicando las acciones necesarias para cada uno de los casos.

En relación con la provisión por deudores incobrables, el grupo utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas de los estados financieros. El modelo se actualiza trimestralmente y al cierre de septiembre 2022, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,55%
- Stripcenters: 0,20%
- Locales comerciales: 0,15%
- Oficinas: 0,10%
- Industrial: 0,03%
- Otros arrendamientos: 0,10%

Independientemente del análisis anterior, el grupo considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento.

6.2 Riesgo de liquidez: el riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para cumplir con sus obligaciones en los plazos determinados.

Nialem administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, a través de una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros. El flujo de rentas es calzado con los pasivos, es decir, cuando se requiere financiamiento, los préstamos contratados tienen el plazo suficiente tal que los intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente por los ingresos generados por los arriendos. Los flujos operacionales de la Sociedad provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por la duración de los contratos de arriendo, y por la alta demanda que poseen las ubicaciones de los inmuebles. La administración monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de la estructura de capitales de la Sociedad, con el objetivo principal de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento.

6.3 Riesgo de mercado: la operación de la Compañía está principalmente en los activos inmobiliarios, el valor de dichos activos se encuentra sujeto a variaciones por diversas razones, como por ejemplo fluctuaciones en el crecimiento país, que traigan un cambio en la demanda interna y movimientos en la tasa de interés. El mercado de rentas inmobiliario tiene una correlación importante con los ciclos económicos, impactando positiva o negativamente tanto en los flujos generados por las rentas, como también en la valorización de las propiedades de inversión. Para mitigar este riesgo la Sociedad diversifica sus inversiones en varias líneas de negocios tales como centros comerciales, stripcenters, oficinas, locales comerciales y bodegas industriales. Adicionalmente la diversificación por segmento de negocio, se realiza una diversificación a nivel geográfico, con una importante presencia en la región metropolitana. Por

último, los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados trimestralmente de acuerdo a la mejor estimación realizada por la administración.

- 6.4 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 mantiene como política financiera, que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija en Unidad de Fomento, por lo que no existe el riesgo de tasa de interés en estos instrumentos. Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, Nialem puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de crédito de corto plazo.
- 6.5 Riesgo de tipo de cambio:** Nialem y sus subsidiarias en general no operan en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo de tipo de cambio en moneda extranjera. Adicionalmente la deuda financiera de la empresa se encuentra en unidad de fomento. Este indicador varía en función del índice de precio al consumidor, esto se encuentra en calce con el reajuste de los ingresos de actividades ordinarias, indexados al mismo indicador publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística.
- 6.6 Riesgo del negocio de renta inmobiliaria:** la compañía se encuentra en una posición competitiva, con buena calidad y ubicación estratégica de sus activos. Con el tiempo ha sido capaz de diversificar su cartera de activos inmobiliarios, disminuyendo la exposición a una determinada línea de negocio. El negocio inmobiliario está expuesto a variaciones económicas que afectan el nivel de vacancia y ocupación de los espacios en arriendo, sin embargo, este efecto es mitigado por las características contractuales en términos de plazos, esquemas tarifarios y una planificación comercial anticipada.
- 6.7 Riesgo del capital:** el objetivo de la Sociedad, en relación con la gestión del capital, es el de resguardar la capacidad de este para continuar con la Sociedad en funcionamiento, procurando el mejor rendimiento para los accionistas. La Sociedad maneja la estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no ponga en riesgo la capacidad de pagar sus obligaciones.