



NIALEM
Grupo Inmobiliario

ANÁLISIS RAZONADO

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

AL 31 DE DICIEMBRE 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 31 de diciembre de 2022 de MM\$284.620 con una superficie arrendable de 143.283 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, ubicado en el barrio de la bolsa de comercio (Santiago centro). Sus principales clientes son institucionales como el estado y compañías de seguro. A su vez cuenta con oficinas en el barrio de Nueva Las Condes y El Golf, atendiendo a clientes corporativos como Apple, Hays y Prime Energy.
- 1.2 Centros comerciales:** esta línea de negocio cuenta con 16.176 m² arrendables 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; 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 arrendables, en las comunas de Ñuñoa (2), Melipilla y Colina. Entre los principales clientes destacan Cencosud, Autoplanet, Sherwin Williams, Starken, Salcobrand 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, o unidades arrendables, las cuales representan más de 20.053 m². Se encuentran principalmente en el centro de Santiago, específicamente 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 58.522 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 Providencia, Maipú, Santiago, Rancagua y Las Condes, las cuales se arriendan como terrenos o instalaciones menores.

2. ANÁLISIS DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.178.123	7.237.589
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.387.791	1.389.078
Inventarios, corrientes	2.709.506	2.766.188
Activos por impuestos, corrientes	<u>2.621.850</u>	<u>2.771.806</u>
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES	<u>9.897.270</u>	<u>14.164.661</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipos	83.214	7.000
Propiedades de inversión	<u>284.619.698</u>	<u>255.808.103</u>
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES	<u>284.702.912</u>	<u>255.815.103</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>294.600.182</u>	<u>269.979.764</u>

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo: disminuye en MM\$4.059, explicado por la adquisición de propiedades de inversión, pagos de pasivos por préstamos bancarios como también por el reparto de dividendos.

2.2 Inventarios: corresponden a activos dispuestos como inventarios corrientes, los cuales son principalmente terrenos. A diciembre 2022 disminuyen en MM\$57 en comparación a diciembre 2021, explicado por un deterioro de valor realizado durante el ejercicio 2022.

2.3 Propiedades de inversión: a diciembre de 2022 alcanzan los MM\$284.620, incrementándose en MM\$28.812 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 diciembre de 2022. La tasa utilizada al cierre del período 2022 fue de UF + 6,42%, incrementándose en 9 bps en comparación a 2021, debido principalmente al incremento de la tasa de descuento de activos comerciales. Pese al factor anteriormente mencionado, durante el período 2022 se registró un incremento de valor neto de MM\$16.916 registrado en resultado, explicado principalmente por el fortalecimiento de la línea de negocios industrial.

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes	6.002.956	7.155.457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	416.394	327.287
Pasivos por impuestos, corrientes	<u>223.650</u>	<u>315.648</u>
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES	<u>6.643.000</u>	<u>7.798.392</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes	128.577.268	112.796.379
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.069.508	1.022.393
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.694.440	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	<u>31.669.706</u>	<u>28.364.607</u>
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES	<u>164.010.922</u>	<u>144.877.819</u>
TOTAL PASIVOS	<u>170.653.922</u>	<u>152.676.211</u>

2.4 Otros pasivos financieros corrientes: los otros pasivos financieros corrientes, alcanzan los MM\$6.003 disminuyendo en MM\$1.153 con relación al 2021, explicado por el pago de vencimientos de corto plazo.

2.5 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas por pagar alcanzan los MM\$416, incrementándose en MM\$89 con relación a diciembre 2021, explicado por el aumento de la actividad.

2.6 Pasivos por impuestos, corrientes: los pasivos por impuestos corrientes alcanzan los MM\$223, disminuyendo en MM\$92 en relación con diciembre 2021, debido a la disminución de la provisión de impuesto a la renta.

2.7 Otros pasivos financieros no corrientes: los pasivos financieros no corrientes alcanzan los MM\$128.577 aumentando en MM\$15.781 con relación al cierre del año 2021, explicado por nuevos compromisos de largo plazo para el financiamiento de propiedades de inversión, como también por los efectos de la corrección monetaria.

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
PATRIMONIO		
Capital pagado	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados	95.566.061	92.260.610
Otras reservas	5.039.513	5.039.513
	<hr/>	<hr/>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	116.764.276	113.458.825
Participaciones no controladoras	7.181.984	3.844.728
	<hr/>	<hr/>
PATRIMONIO TOTAL NETO	123.946.260	117.303.553
	<hr/>	<hr/>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	294.600.182	269.979.764
	<hr/>	<hr/>

2.8 Patrimonio: el patrimonio a diciembre de 2022 alcanza los MM\$123.946, aumentando en MM\$6.643 (neto) en relación con el cierre del período anterior, debido principalmente a la utilidad del ejercicio, pese a los efectos patrimoniales de la distribución de dividendos.

Cifras en M\$	31.12.2022
Patrimonio al inicio del período	117.303.553
Ganancia del año	14.768.361
Dividendos y otros	(8.125.654)
Incremento (disminución) patrimonial	6.642.707
Patrimonio al final del período	123.946.260

3. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN

Cifras en M\$	31.12.2022	Share in %	31.12.2021	Share in %	Var M\$	Var %
Ingresos	17.753.583	100,0%	14.209.670	100,0%	3.543.913	24,9%
Costo de ventas	(2.865.942)	-16,1%	(2.591.905)	-18,2%	(274.037)	-10,6%
NOI	14.887.641	83,9%	11.617.765	81,8%	3.269.876	28,1%
Gastos de administración y ventas	(1.684.585)	-9,5%	(1.420.518)	-10,0%	(264.067)	-18,6%
EBITDA	13.203.056	74,4%	10.197.247	71,8%	3.005.809	29,5%
Costos financieros	(5.704.273)	-32,1%	(4.755.943)	-33,5%	(948.330)	-19,9%
Resultado operacional	7.498.783	42,2%	5.441.304	38,3%	2.057.479	37,8%
Ingresos (pérdidas) por revalorización	16.915.735	95,3%	8.393.605	59,1%	8.522.130	101,5%
Otros ingresos (egresos)	(47.507)	-0,3%	(244.453)	-1,7%	196.946	-80,6%
Ingresos financieros	209.976	1,2%	50.071	0,4%	159.905	319,4%
Diferencia de cambio	455.116	2,6%	290.221	2,0%	164.895	56,8%
Resultados por unidades de reajuste	(6.886.719)	-38,8%	(3.045.395)	-21,4%	(3.841.324)	-126,1%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	18.145.384	102,2%	10.885.353	76,6%	7.260.031	66,7%
Impuestos	(3.377.023)	-19,0%	(2.862.477)	-20,1%	(514.546)	-18,0%
Ganancia del ejercicio	14.768.361	83,2%	8.022.876	56,5%	6.745.485	84,1%

3.1 Ingresos: los ingresos a diciembre 2022 alcanzan los MM\$17.753, incrementándose en MM\$3.544 (24,9%) en comparación al mismo período anterior. El desglose por segmento operacional es el siguiente:

Cifras en M\$	31.12.2022	Share in %	31.12.2021	Share in %	Var M\$	Var %
Centros comerciales	2.846.857	16,0%	1.815.369	12,8%	1.031.488	56,8%
Stripcenters	1.541.512	8,7%	1.124.091	7,9%	417.421	37,1%
Locales comerciales	5.101.107	28,7%	4.537.634	31,9%	563.473	12,4%
Oficinas	4.422.284	24,9%	3.859.110	27,2%	563.174	14,6%
Industrial	3.108.333	17,5%	2.315.315	16,3%	793.018	34,3%
Otros arriendos	733.490	4,1%	558.151	3,9%	175.339	31,4%
Total ingresos	17.753.583	100,0%	14.209.670	100,0%	3.543.913	24,9%

3.1.1 Centros comerciales: los ingresos de centros comerciales llegan a los MM\$2.847, aumentando en MM\$1.031 (56,8%) en comparación a diciembre 2021, explicado por la recuperación de la actividad comercial, lo que ha significado una normalización de la facturación en este tipo de activos. La vacancia, medida como superficie no arrendada, sobre superficie total arrendable, a diciembre de 2022 alcanzó el 10,0%, disminuyendo en 1,3 puntos en comparación con el período anterior.

3.1.2 Stripcenters: los ingresos de esta línea de negocio alcanzan los MM\$1.541 aumentando en MM\$417 (37%) en comparación al período anterior, explicado por la recuperación de la actividad comercial, lo que también ha significado un crecimiento de las ventas de los arrendatarios en comparación al año anterior, incrementando la renta variable del período. Pese a lo anterior, la vacancia aumentó al cierre del período 2022, llegando al 6,4% (2,5% al cierre del período 2021).

3.1.3 Locales comerciales: los ingresos de locales comerciales aumentaron en un 12,4% en comparación a diciembre 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 diciembre de 2022 al 2,4%.

3.1.4 Oficinas: los ingresos de oficinas alcanzan los MM\$4.422, aumentando en un 14,6% 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 de esta línea de negocio, el peso específico con respecto al total de ingresos disminuyó desde el 27% al 25%, explicado por una mayor diversificación de los ingresos.

3.1.5 Industrial: los ingresos de bodegas industriales llegan a los MM\$3.108, aumentando en un 34,3% en relación con el mismo período anterior, debido al aumento de la base de activos en comparación al período 2021, explicado por la compra de bodegas industriales ubicadas en el complejo Los Libertadores y en el centro de bodegas Lo Echevers, comuna de Quilicura. La vacancia al cierre del período 2022, llega a 0% (2,9% a diciembre 2021).

3.1.6 Otros arriendos: al 31 de diciembre de 2022 los ingresos por arriendos llegan a los MM\$733, aumentando en MM\$175 (31%) 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 parte el crecimiento de los ingresos en comparación a diciembre de 2021. La variación del IPC a diciembre de 2022 (acumulado 12 meses) alcanzó el 12,8%, mientras que en el período 2021 llegó a 7,2%. Dado lo anterior, en el período 2022 los ingresos por arriendos crecieron en un 12,1% real en comparación al período 2021.

3.2 NOI: el NOI aumentó en MM\$3.270 (28,1%) en comparación a diciembre 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 de renta inmobiliaria. A nivel porcentual, el margen NOI alcanza el 83,9%, aumentando en 2,1 puntos en comparación al mismo período anterior.

3.3 EBITDA: el EBITDA llega a los MM\$13.203, aumentando en MM\$3.006 (29,5%) 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 aumento de gastos de patentes municipales y en menor medida por remuneraciones y asesorías. El margen EBITDA alcanza el 74,4%, aumentando en 2,6 puntos en comparación a diciembre 2021.

3.4 Costos financieros: los costos financieros alcanzan el 32,1% de los ingresos, aumentando nominalmente en MM\$948 (19,9%) 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\$7.499, aumentando en un 37,8% 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 diciembre de 2022 fue de UF + 6,42% lo que significó un aumento de 9 puntos base en comparación a diciembre 2021, explicado principalmente por el incremento de la tasa de descuento de activos comerciales. Pese a lo anterior, se observa un aumento de la valorización en comparación al período anterior, explicado principalmente por el fortalecimiento de la línea de negocios industrial.

El resumen de las tasas de descuento por línea de negocio utilizadas a diciembre de 2022 es el siguiente:

Oficinas: UF + 6,19%
 Industrial: UF + 6,20%
 Otros activos comerciales: UF + 6,68%

La tasa ponderada consolidada, alcanza a UF + 6,42%

3.7 Diferencia de cambio: los efectos de la diferencia de cambio en resultado alcanzan los MM\$455, explicados por el aumento del valor del dólar.

3.8 Ganancia del ejercicio: la ganancia del ejercicio alcanzó los MM\$14.768, aumentando en MM\$6.745 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\$	31.12.2022	31.12.2021	Var M\$	Var %
Flujo neto procedente de actividades de operación	13.657.482	11.248.285	2.409.197	21,4%
Flujo de actividades de inversión	(2.632.730)	(13.421.974)	10.789.244	-80,4%
Flujo de actividades de financiamiento	(15.556.137)	(1.431.943)	(14.124.194)	986,4%
Incremento (disminución) de efectivo y equivalente	(4.531.386)	(3.605.632)	(925.754)	-25,7%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	471.919	303.295	168.624	55,6%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente	(4.059.467)	(3.302.337)	(757.130)	-22,9%
Efectivo y equivalente al principio del período	7.237.589	10.539.926		
Efectivo y equivalente al final del período	3.178.123	7.237.589		

4.1 Flujo neto procedente en actividades de operación: los flujos provenientes de actividades de la operación a diciembre de 2022 alcanzan los MM\$13.657, incrementándose en MM\$2.409 en comparación al período 2021, debido al aumento de la facturación, la recuperación de la actividad como también al efecto de ingresos generados por nuevos negocios de renta inmobiliaria.

4.2 Flujo de actividades de inversión: a diciembre de 2022 el flujo de inversión llega a los MM\$2.633, disminuyendo en MM\$10.789 en comparación a diciembre 2021, debido a efecto de base comparable ya que el período anterior, 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 el 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\$15.556 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	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20	31.12.2019	Var. 20-19
Liquidez ⁽¹⁾	Veces	1,49	1,82	-0,33	2,21	-0,39	2,16	0,04
Endeudamiento ⁽²⁾	Veces	1,38	1,30	0,08	1,21	0,09	1,20	0,01
Endeudamiento neto ⁽³⁾	Veces	1,35	1,24	0,11	1,12	0,12	1,08	0,04
Deuda financiera ⁽⁴⁾	MM\$	134.580	119.952	14.628	109.320	10.632	105.310	4.010
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾	MM\$	131.402	112.714	18.688	98.780	13.934	91.579	7.201
Patrimonio ⁽⁶⁾	MM\$	123.946	117.304	6.643	113.754	3.550	113.276	478
Patrimonio ⁽⁷⁾	MMUF	3,53	3,78	-0,25	3,91	-0,13	4,00	-0,09
DFN ⁽⁵⁾ /Patrimonio ⁽⁶⁾	Veces	1,06	0,96	0,10	0,87	0,09	0,81	0,06
Activos libres de gravámenes ⁽⁸⁾	MM\$	41.950	45.680	-3.730	43.582	2.098	34.229	9.353
Deuda financiera neta sin garantías ⁽⁹⁾	MM\$	1.693	5.135	-3.442	6.508	-1.373	4.255	2.253
Activos libres de grav. ⁽⁸⁾ /deuda fin. neta s/g ⁽⁹⁾	Veces	24,78	8,90	15,88	6,70	2,20	8,04	-1,34

	Unidad	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20	31.12.2019	Var. 20-19
Rentabilidad del patrimonio ⁽¹⁰⁾	%	11,92%	6,84%	5,08%	0,70%	6,14%	9,8%	-9,1%
Rentabilidad sobre los activos ⁽¹¹⁾	%	5,01%	2,97%	2,04%	0,30%	2,67%	4,4%	-4,1%
Rentabilidad activos operacionales ⁽¹²⁾	%	5,19%	3,14%	2,05%	0,30%	2,84%	4,9%	-4,6%

Eficiencia (últimos 12 meses)	Unidad	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20	31.12.2019	Var. 20-19
Ingresos UDM ⁽¹³⁾	MM\$	17.754	14.210	3.544	13.420	790	14.741	-1.321
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	MM\$	13.203	10.197	3.006	9.677	520	11.395	-1.718
Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	MM\$	-5.704	-4.756	-948	-4.502	-254	-4.196	-306
Ganancia del ejercicio UDM ⁽¹⁶⁾	MM\$	14.768	8.023	6.745	773	7.250	11.048	-10.275
Margen Ebitda UDM ⁽¹⁷⁾	%	74,4%	71,8%	2,6%	72,1%	-0,3%	77,3%	-5,2%
DFN ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	Años	9,95	11,05	-1,1	10,21	0,8	8,04	2,2
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾ /Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	Veces	2,31	2,14	0,17	2,15	-0,01	2,72	-0,57
Rentabilidad del patrimonio UDM ⁽¹⁸⁾	%	12,24%	6,94%	5,30%	0,68%	6,26%	10,22%	-9,5%
Rentabilidad sobre los activos UDM ⁽¹⁹⁾	%	5,23%	3,08%	2,15%	0,31%	2,77%	4,77%	-4,5%
Rentabilidad activos operacionales UDM ⁽²⁰⁾	%	5,47%	3,30%	2,17%	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 diciembre de 2022 alcanza las 1,49 veces, manteniéndose por sobre la unidad, pero disminuyendo en 0,33 veces en comparación a diciembre 2021, explicado principalmente por distribución de dividendos y la compra de propiedades de inversión.
- 5.2 Endeudamiento neto:** el endeudamiento neto a diciembre de 2022 llega a las 1,35 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\$134.580, aumentando en MM\$14.628 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 1,06 veces, aumentando en 0,10 veces con relación al cierre del período anterior, explicado por el mayor aumento proporcional de nuevos pasivos financieros en comparación al fortalecimiento patrimonial del ejercicio.
- 5.5 Deuda financiera neta/Ebitda UDM:** la razón Deuda financiera neta/Ebitda UDM a diciembre de 2022 llega a los 9,95 años, disminuyendo en 1,1 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 durante el período 2022.
- 5.6 Ebitda UDM/Gastos financieros UDM:** el Ebitda UDM sobre gastos financieros UDM a diciembre de 2022, alcanza las 2,31 veces, aumentando en 0,17 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\$14.768, creciendo en MM\$6.745 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 diciembre de 2022 alcanza a 12,24%, incrementándose en 5,30 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 5,23% a diciembre de 2022, aumentando en 2,15 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 diciembre de 2022 alcanza el 5,47%, 2,17 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 incremento de valor 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 diciembre 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: 0,01%
- 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 con 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.