



NIALEM
Grupo Inmobiliario

ANÁLISIS RAZONADO

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

AL 31 DE MARZO DE 2023

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 marzo de 2023 de MM\$288.377 con una superficie arrendable de 143.467 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 9.886 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 20.234 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

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.807.151	3.178.123
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.482.749	1.387.791
Inventarios, corrientes	2.709.506	2.709.506
Activos por impuestos, corrientes	2.559.983	2.621.850
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES	10.559.389	9.897.270
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipos	104.729	83.214
Propiedades de inversión	288.377.472	284.619.698
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES	288.482.201	284.702.912
TOTAL ACTIVOS	299.041.590	294.600.182

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo: el efectivo y equivalentes al efectivo a marzo de 2023 alcanza los MM\$3.807, aumentando en MM\$629 en comparación a diciembre 2022, explicado por la generación operacional del período.

2.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes: a marzo de 2023, se incrementan en MM\$95, explicado por aumento de la actividad.

2.3 Inventarios: corresponden a activos dispuestos como inventarios corrientes, los cuales son principalmente terrenos.

2.4 Propiedades de inversión: a marzo de 2023 alcanzan los MM\$288.377, aumentando en MM\$3.758 en comparación al período anterior, explicado por el aumento de valor de los activos durante el período 2023.

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes	8.837.222	6.002.956
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	951.021	416.394
Pasivos por impuestos, corrientes	195.988	223.650
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES	9.984.231	6.643.000
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes	126.053.614	128.577.268
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.054.784	1.069.508
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.694.440	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	32.597.255	31.669.706
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES	162.400.093	164.010.922
TOTAL PASIVOS	172.384.324	170.653.922

2.5 Otros pasivos financieros corrientes: los otros pasivos financieros corrientes, a marzo de 2023 alcanzan los MM\$8.837, lo que significó un aumento de MM\$2.834 en relación con el cierre del período anterior, explicado por la reclasificación desde la parte no corriente a la corriente de pasivos financieros con vencimiento en los próximos 12 meses.

2.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas por pagar alcanzan los MM\$951, incrementándose en MM\$535 con relación a diciembre 2022, explicado la provisión de gastos generados en el primer trimestre, a pago en el segundo, especialmente contribuciones y sobretasa de contribuciones.

2.7 Otros pasivos financieros no corrientes: los pasivos financieros no corrientes alcanzan los MM\$126.054 disminuyendo en MM\$2.524 en relación con el período anterior, explicado por la reclasificación desde el largo a corto plazo, de pasivos financieros con vencimientos en los próximos 12 meses.

	31.03.2023 M\$	31.12.2021 M\$
PATRIMONIO		
Capital pagado	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados	97.968.183	95.566.061
Otras reservas	5.039.513	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	119.166.398	116.764.276
Participaciones no controladoras	7.490.868	7.181.984
PATRIMONIO TOTAL NETO	126.657.266	123.946.260
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	299.041.590	294.600.182

2.8 Patrimonio: el patrimonio a marzo 2023 alcanza los MM\$126.657, aumentando en MM\$2.711 en comparación al cierre del período anterior, explicado por la utilidad del ejercicio. Durante el período 2023, no se han distribuido dividendos provisorios ni definitivos.

Cifras en M\$	31.03.2023
Patrimonio al inicio del período	123.946.260
Ganancia del períodos	2.711.006
Dividendos y otros	-
Incremento (disminución) patrimonial	2.711.006
Patrimonio al final del período	126.657.266

3. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN

Cifras en M\$	31.03.2023	Share in %	31.03.2022	Share in %	Var M\$	Var %
Ingresos	4.628.912	100,0%	4.212.612	100,0%	416.300	9,9%
Costo de ventas	(813.588)	-17,6%	(690.420)	-16,4%	(123.168)	-17,8%
NOI	3.815.324	82,4%	3.522.192	83,6%	293.132	8,3%
Gastos de administración y ventas	(589.936)	-12,7%	(431.210)	-10,2%	(158.726)	-36,8%
EBITDA	3.225.388	69,7%	3.090.982	73,4%	134.406	4,3%
Costos financieros	(1.445.960)	-31,2%	(1.433.878)	-34,0%	(12.082)	-0,8%
Resultado operacional	1.779.428	38,4%	1.657.104	39,3%	122.324	7,4%
Ingresos (pérdidas) por revalorización	2.695.688	58,2%	6.035.691	143,3%	(3.340.003)	-55,3%
Otros ingresos (egresos)	(39.729)	-0,9%	(6.422)	-0,2%	(33.307)	518,6%
Ingresos financieros	50.607	1,1%	(4.903)	-0,1%	55.510	-1132,2%
Diferencia de cambio	(98.740)	-2,1%	(337.325)	-8,0%	238.585	-70,7%
Resultados por unidades de reajuste	(748.699)	-16,2%	(1.123.091)	-26,7%	374.392	33,3%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.638.555	78,6%	6.221.054	147,7%	(2.582.499)	-41,5%
Impuestos	(927.549)	-20,0%	(1.708.642)	-40,6%	781.093	45,7%
Ganancia del ejercicio	2.711.006	58,6%	4.512.412	107,1%	(1.801.406)	-39,9%

3.1 Ingresos: los ingresos a marzo 2023 alcanzan los MM\$4.629, incrementándose en MM\$416 (9,9%) en comparación al mismo período anterior. El desglose por segmento operacional es el siguiente:

Cifras en M\$	31.03.2023	Share in %	31.03.2022	Share in %	Var M\$	Var %
Centros comerciales	787.688	17,0%	661.814	15,7%	125.874	19,0%
Stripcenters	370.426	8,0%	348.033	8,3%	22.393	6,4%
Locales comerciales	1.313.613	28,4%	1.251.584	29,7%	62.029	5,0%
Oficinas	1.104.909	23,9%	1.055.383	25,1%	49.526	4,7%
Industrial	847.615	18,3%	719.777	17,1%	127.838	17,8%
Otros arriendos	204.661	4,4%	176.021	4,2%	28.640	16,3%
Total ingresos	4.628.912	100,0%	4.212.612	100,0%	416.300	9,9%

- 3.1.1** Centros comerciales: los ingresos de centros comerciales llegan a los MM\$788, aumentando en MM\$126 (19%) en comparación al primer trimestre del período anterior, 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 marzo 2023 alcanzó el 10,3%, disminuyendo en 1,7 puntos en comparación con el primer trimestre del período 2022.
- 3.1.2** Stripcenters: los ingresos de esta línea de negocio alcanzan los MM\$370 aumentando en MM\$22 (6,4%) en comparación al período anterior. La vacancia al cierre del período 2023 llegó al 7,3%, incrementándose en 4,8 puntos en relación con el primer trimestre del año anterior, explicado por el proceso de renovación de clientes con vencimientos en el período en los Stripcenters de Tobalaba y Av. Ossa.
- 3.1.3** Locales comerciales: los ingresos de locales comerciales aumentaron en nominalmente solo en un 5% en comparación a marzo 2022, debido a descuentos otorgados a clientes a principios del período 2023. La vacancia a marzo de 2023 llega al 2,8%, aumentando marginalmente en 0,4 puntos en relación con el primer trimestre del período anterior.
- 3.1.4** Oficinas: los ingresos de oficinas alcanzan los MM\$1.105, aumentando en un 4,7% en comparación al período anterior y disminuyendo su peso específico sobre los ingresos, pasando del 25,1% a marzo de 2022 al 23,9% a marzo de 2023, debido al aumento de la diversificación de los ingresos en otras líneas de negocio.

- 3.1.5 Industrial:** los ingresos de bodegas industriales llegan a los MM\$848, aumentando en un 17,8% en relación con el mismo período anterior, debido al aumento de la actividad en esta línea de negocios. La vacancia a marzo se mantiene en niveles bajos, sin embargo, aumenta levemente en comparación al período 2022, llegando a 1,7% al cierre de marzo 2023.
- 3.1.6 Otros arriendos:** al 31 de marzo de 2023 los ingresos por otros arriendos llegan a los MM\$204, aumentando en MM\$28 (16,3%) en comparación al período anterior, explicado por el aumento de la actividad.
- 3.2 NOI:** el NOI aumentó en MM\$293 (8,3%) en comparación a marzo 2022, 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. A nivel porcentual, el margen NOI alcanza el 82,4%, disminuyendo en 1,2 puntos en comparación a marzo 2022.
- 3.3 EBITDA:** el EBITDA llega a los MM\$3.225, aumentando en MM\$134 (4,3%) 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 aumento de costos del personal, patentes municipales y asesorías. El margen EBITDA alcanza el 69,7%, disminuyendo en 3,4 puntos en comparación al primer trimestre del período 2022.
- 3.4 Costos financieros:** los costos financieros alcanzan 31,2% de los ingresos, disminuyendo en comparación al período anterior en 2,8 puntos, explicado por el aumento de los ingresos y el avance de la amortización de los pasivos financieros.
- 3.5 Resultado operacional:** el resultado operacional, alcanzó los MM\$1.779, aumentando en un 7,4% 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. A marzo de 2023 alcanza los MM\$2.696, disminuyendo en MM\$3.340 en relación con el cierre del mismo período anterior.
- 3.7 Ganancia del ejercicio:** la ganancia del ejercicio alcanzó los MM\$2.711, disminuyendo en MM\$1.801 en comparación al período anterior, pese al incremento del resultado operacional, debido a los menores ingresos percibidos por revalorización de propiedades de inversión en comparación al período anterior.

4. ANÁLISIS DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO

Cifras en M\$	31.03.2023	31.03.2022	Var M\$	Var %
Flujo neto procedente de actividades de operación	3.714.988	3.618.203	96.785	2,7%
Flujo de actividades de inversión	5.753	(194.685)	200.438	-103,0%
Flujo de actividades de financiamiento	(2.969.660)	(3.042.138)	72.478	-2,4%
Incremento (disminución) de efectivo y equivalente	751.081	381.380	369.701	-96,9%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	(122.053)	(337.324)	215.271	-63,8%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente	629.028	44.056	584.972	-1327,8%
Efectivo y equivalente al principio del período	3.178.122	7.237.589		
Efectivo y equivalente al final del período	3.807.151	7.281.645		

4.1 Flujo neto procedente en actividades de operación: los flujos provenientes de actividades de la operación a marzo de 2023 alcanzan los MM\$3.715, incrementándose en MM\$97 en comparación al período anterior.

4.2 Flujo de actividades de inversión: a marzo de 2023 los flujos de actividades de inversión llegan a MM\$5, aumentando en MM\$200 en comparación al mismo trimestre del período anterior, explicado por el incremento de los ingresos financieros como también por la disminución de la adquisición de otros activos de largo plazo.

4.3 Flujo de actividades de financiamiento: el flujo utilizado en actividades de financiamiento llegó a los MM\$2.970 y se explica principalmente por el pago de pasivos de leasing financieros y préstamos bancarios. En comparación con el primer trimestre del período anterior, disminuye en MM\$72 debido a que en el período anterior a diferencia del primer trimestre 2023, hubo reparto de dividendos provisorios.

5. PRINCIPALES INDICADORES

Principales indicadores	Unidad	31.03.2023	Var. 23-22	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20	31.12.2019	Var.20-19
Liquidez ⁽¹⁾	Veces	1,06	-0,43	1,49	1,82	-0,33	2,21	-0,39	2,16	0,04
Endeudamiento ⁽²⁾	Veces	1,36	-0,02	1,38	1,30	0,08	1,21	0,09	1,20	0,01
Endeudamiento neto ⁽³⁾	Veces	1,33	-0,02	1,35	1,35	0,00	1,12	0,23	1,08	0,04
Deuda financiera ⁽⁴⁾	MM\$	134.891	311	134.580	119.952	14.628	109.320	10.632	105.310	4.010
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾	MM\$	131.084	-318	131.402	112.714	18.688	98.780	13.934	91.579	7.201
Patrimonio ⁽⁶⁾	MM\$	126.657	2.711	123.946	117.304	6.643	113.754	3.550	113.276	478
Patrimonio ⁽⁷⁾	MMUF	3,56	0,03	3,53	3,78	-0,25	3,91	-0,13	4,00	-0,09
DFN ⁽⁵⁾ /Patrimonio ⁽⁶⁾	Veces	1,03	-0,03	1,06	0,96	0,10	0,87	0,09	0,81	0,06
Activos libres de gravámenes ⁽⁸⁾	MM\$	42.470	519	41.950	45.680	-3.730	43.582	2.098	34.229	9.353
Deuda financiera neta sin garantías ⁽⁹⁾	MM\$	1.548	-145	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	27,43	2,65	24,78	8,90	15,88	6,70	2,20	8,04	-1,34

	Unidad	31.03.2023	Var. 23-22	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⁾	%	6,61%	-5,31%	11,92%	6,84%	5,08%	0,70%	6,14%	9,8%	-9,1%
Rentabilidad sobre los activos ⁽¹¹⁾	%	2,80%	-2,21%	5,01%	2,97%	2,04%	0,30%	2,67%	4,4%	-4,1%
Rentabilidad activos operacionales ⁽¹²⁾	%	2,90%	-2,29%	5,19%	3,14%	2,05%	0,30%	2,84%	4,9%	-4,6%

Eficiencia (últimos 12 meses)	Unidad	31.03.2023	Var. 23-22	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\$	17.600	-154	17.754	14.210	3.544	13.420	790	14.741	-1.321
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	MM\$	12.931	-272	13.203	10.197	3.006	9.677	520	11.395	-1.718
Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	MM\$	-5.397	307	-5.704	-4.756	-948	-4.502	-254	-4.196	-306
Ganancia del ejercicio UDM ⁽¹⁶⁾	MM\$	8.367	-6.401	14.768	8.023	6.745	773	7.250	11.048	-10.275
Margen Ebitda UDM ⁽¹⁷⁾	%	73,5%	-0,9%	74,4%	71,8%	2,6%	72,1%	-0,3%	77,3%	-5,2%
DFN ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	Años	10,1	0,2	10,0	11,1	-1,1	10,2	0,8	8,0	2,2
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾ /Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	Veces	2,40	0,08	2,31	2,14	0,17	2,15	-0,01	2,72	-0,57
Rentabilidad del patrimonio UDM ⁽¹⁸⁾	%	6,75%	-5,50%	12,24%	6,94%	5,30%	0,68%	6,26%	10,22%	-9,5%
Rentabilidad sobre los activos UDM ⁽¹⁹⁾	%	2,90%	-2,33%	5,23%	3,08%	2,15%	0,31%	2,77%	4,77%	-4,5%
Rentabilidad activos operacionales UDM ⁽²⁰⁾	%	3,03%	-2,43%	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 marzo 2023 alcanza las 1,06 veces, manteniéndose por sobre la unidad, pero disminuyendo en 0,43 veces en comparación a diciembre 2022, explicado principalmente por la reclasificación desde el largo a corto plazo de obligaciones financieras con vencimientos en los próximos 12 meses.

5.2 Endeudamiento neto: el endeudamiento neto a marzo 2023 llega a las 1,33 veces, disminuyendo levemente en 0,02 veces en comparación al cierre de diciembre 2022, explicado principalmente por el fortalecimiento patrimonial del período.

5.3 Deuda financiera neta/Patrimonio: la razón de deuda financiera neta sobre patrimonio alcanza las 1,03 veces, disminuyendo en 0,03 veces en relación con diciembre 2022, debido a la ganancia financiera del ejercicio, lo que contribuyó en el mayor aumento proporcional del patrimonio en comparación a la deuda financiera.

5.4 Deuda financiera neta/Ebitda UDM: la razón Deuda financiera neta/Ebitda UDM a marzo 2023 llega a los 10,1 años, aumentando marginalmente en 0,1 años en relación con el período anterior.

5.5 Ebitda UDM/Gastos financieros UDM: el Ebitda UDM sobre gastos financieros UDM a marzo 2023 alcanza las 2,40 veces, aumentando en 0,09 veces en relación comparación a marzo 2022, debido al mayor incremento proporcional del Ebitda en comparación a los gastos financieros.

5.6 Rentabilidad del patrimonio UDM: a marzo de 2023 llega al 6,75%, disminuyendo en 5,5 puntos en relación con el período anterior.

5.7 Rentabilidad de los activos UDM: este indicador llega al 2,90%, lo que significó una disminución de 2,3 puntos en comparación a los últimos 12 meses del período anterior.

5.8 Rentabilidad activos operacionales UDM: a marzo de 2023 llega al 3,03%, disminuyendo en 2,4 puntos en relación con el período anterior.

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: 0,25%
- Locales comerciales: 0,25%
- Oficinas: 0,10%
- Industrial: 0,10%
- Otros arrendamientos: 0,09%

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.