



NIALEM
Grupo Inmobiliario

ANÁLISIS RAZONADO

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Grupo Inmobiliario Nialem es una empresa dedicada a la renta inmobiliaria, con presencia nacional e internacional. Actualmente cuenta con 60 unidades inmobiliarias, distribuidas en 8 líneas de negocio, las cuales son oficinas, centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, industrial, otros activos inmobiliarios y renta internacional. Las propiedades de inversión bajo la administración del grupo inmobiliario alcanzan una valorización al 30 de septiembre de 2023 de MM\$311.529, de los cuales MM\$20.710 (7%), corresponden a activos de renta internacional, específicamente en Estados Unidos. La superficie arrendable llega a los 153.497 m², de los cuales 6.538 m² (4%) corresponden a superficie de renta internacional (Estados Unidos).

- 1.1 Oficinas:** cuenta con 39.041 m² distribuidos en 12 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 tiene una superficie arrendable de 16.229 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; 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 tiene 4 propiedades y 9.892 m² arrendables, específicamente 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 54.498 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 Coquimbo, Providencia, Maipú, Rancagua, Santiago y Las Condes, las cuales se arriendan como terrenos o terrenos con instalaciones.
- 1.7 Renta internacional:** corresponde a un stripcenter denominado Plantation Crossing, ubicado en Plantation, Florida, Estados Unidos, con una superficie arrendable de 6.538 m². Los principales clientes son Aldi y Sherwin Williams.

2. ANÁLISIS DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.937.226	3.178.123
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.403.773	1.387.791
Inventarios, corrientes	4.746.625	2.709.506
Activos por impuestos, corrientes	<u>2.686.435</u>	<u>2.621.850</u>
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES	<u>19.774.059</u>	<u>9.897.270</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipos	105.097	83.214
Propiedades de inversión	<u>311.528.814</u>	<u>284.619.698</u>
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES	<u>311.633.911</u>	<u>284.702.912</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>331.407.970</u>	<u>294.600.182</u>

- 2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo:** el efectivo y equivalentes al efectivo a septiembre de 2023 alcanza los MM\$10.937, incrementándose en MM\$7.759 en comparación a diciembre 2022, explicado principalmente por un aumento de capital realizado el 29 de septiembre de 2023, en donde se incorporaron activos financieros en dólares estadounidenses. Del total de esta cuenta, un 62% corresponde a saldos en moneda extranjera.
- 2.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes:** a septiembre de 2023, se incrementan en MM\$16, explicado por el aumento de la actividad. Del total de esta cuenta, solo un 2% corresponde a cuentas por cobrar del negocio de renta internacional.
- 2.3 Inventarios:** a septiembre de 2023 alcanzan los MM\$4.746, aumentando en MM\$2.037 en comparación a diciembre 2022, explicado por la incorporación de un terreno en Rancagua, compensado por la reclasificación desde inventarios hacia propiedades de inversión de activos generadores de flujo de efectivo.
- 2.4 Propiedades de inversión:** a septiembre de 2023 llegan a los MM\$311.529, aumentando en MM\$26.909 en comparación al período anterior, explicado principalmente por la incorporación de un activo inmobiliario de renta internacional, específicamente un Stripcenter en Plantation, Florida, Estados Unidos y en menor medida por reclasificaciones de activos desde inventarios hacia propiedades de inversión y la utilidad por revalorización de propiedades de inversión. Del total de esta cuenta, MM\$20.710 (6%) corresponde a propiedades de inversión de renta internacional.

	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes	11.317.222	6.002.956
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	555.220	416.394
Pasivos por impuestos, corrientes	260.037	223.650
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES	12.132.479	6.643.000
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes	137.491.608	128.577.268
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.129.639	1.069.508
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6.351.220	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	32.869.908	31.669.706
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES	177.842.375	164.010.922
TOTAL PASIVOS	189.974.854	170.653.922

2.5 Otros pasivos financieros corrientes: los otros pasivos financieros corrientes, a septiembre de 2023 alcanzan los MM\$11.317, lo que significó un aumento de MM\$5.314 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, como también por el financiamiento de proyectos inmobiliarios de renta con desarrollo.

2.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas por pagar alcanzan los MM\$555, incrementándose en MM\$139 en comparación al cierre del período 2022, debido a la incorporación de un activo de renta internacional, incorporando a esta cuenta el saldo de proveedores internacionales. Del total de esta cuenta, un 52% corresponde a cuentas por pagar de renta internacional.

2.7 Otros pasivos financieros no corrientes: los pasivos financieros no corrientes alcanzan los MM\$137.492 aumentando en MM\$8.914 en comparación al cierre del período anterior, explicado por la incorporación de pasivos financieros de renta internacional, específicamente un crédito con City National Bank para el financiamiento de un Stripcenter en Miami.

	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
PATRIMONIO		
Capital pagado	23.677.541	16.158.702
Resultados acumulados	102.852.925	95.566.061
Otras reservas	5.984.281	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	132.514.747	116.764.276
Participaciones no controladoras	8.918.370	7.181.984
PATRIMONIO TOTAL NETO	141.433.117	123.946.260
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	331.407.970	294.600.182

2.8 Capital: el capital al 30 de septiembre de 2023, se incrementa en MM\$7.519, debido a un aumento de capital materializado en junta extraordinaria de accionistas el día 29 de septiembre de 2023. Este aumento de capital, se realizó mediante la emisión de 879.587 acciones nominativas, de una serie y sin valor nominal, las cuales fueron suscritas y pagadas por Inversiones Niagara S.A. de la siguiente manera: MM\$2.277 de capitalización de cuentas por pagar y MM\$5.242 con el aporte de 7.500 acciones de Inversiones Internacionales Nialem SpA., sociedad matriz de las filiales Nialem US Corp., NRE 1 LLC. y NRE 2 LLC., las cuales mediante este aporte, fueron incorporadas a la malla societaria de Inmobiliaria Nialem S.A.

2.9 Resultados acumulados: a septiembre de 2023 llegan a los MM\$102.853, incrementándose en MM\$7.287, explicado por la utilidad del ejercicio de los propietarios de la controladora.

2.10 Otras reservas: las otras reservas a septiembre de 2023 llegan a las MM\$5.984, aumentando en MM\$945 en comparación a diciembre 2023. Este aumento se explica por el aumento de capital realizado el 29 de septiembre de 2023, en donde se realizó un aporte de 7.500 acciones de Inversiones Internacionales Nialem SpA. a un costo tributario de MM\$5.242, generándose una diferencia con el patrimonio financiero de la sociedad aportada por MM\$1.022 y una reserva por diferencia de cambio en conversiones por (MM\$78).

2.11 Participaciones no controladoras: a septiembre de 2023 llegan a los MM\$8.918, aumentando en MM\$1.736 en comparación al cierre del período anterior, explicado principalmente por aumentos de capital en las sociedades Inmobiliaria Grupo Melain SpA. por MM\$7.555, de los cuales MM\$2.516 correspondieron a participaciones no controladoras, como también de la sociedad Inmobiliaria Moneda 818 SpA., por MM\$901, de los cuales MM\$178 correspondieron a participaciones no controladores. A su vez durante el período hubo un efecto compensatorio por el reparto de dividendos por un monto de (MM\$666).

3. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN

Cifras en M\$	30.09.2023	Share in %	30.09.2022	Share in %	Var M\$	Var %
Ingresos	14.276.524	100,0%	13.158.798	100,0%	1.117.726	8,5%
Costo de ventas	(2.477.644)	-17,4%	(2.139.681)	-16,3%	(337.963)	-15,8%
NOI	11.798.880	82,6%	11.019.117	83,7%	779.763	7,1%
Gastos de administración y ventas	(1.592.254)	-11,2%	(1.256.932)	-9,6%	(335.322)	-26,7%
EBITDA	10.206.626	71,5%	9.762.185	74,2%	444.441	4,6%
Costos financieros	(4.345.940)	-30,4%	(4.197.707)	-31,9%	(148.233)	-3,5%
Resultado operacional	5.860.686	41,1%	5.564.478	42,3%	296.208	5,3%
Ingresos (pérdidas) por revalorización	4.113.866	28,8%	8.462.665	64,3%	(4.348.799)	-51,4%
Otros ingresos (egresos)	(126.851)	-0,9%	(157.382)	-1,2%	30.531	-19,4%
Ingresos financieros	159.810	1,1%	164.167	1,2%	(4.357)	-2,7%
Diferencia de cambio	115.294	0,8%	487.885	3,7%	(372.591)	-76,4%
Resultados por unidades de reajuste	(1.666.554)	-11,7%	(5.493.545)	-41,7%	3.826.991	69,7%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	8.456.251	59,2%	9.028.268	68,6%	(572.017)	-6,3%
Impuestos	(1.457.840)	-10,2%	(1.377.639)	-10,5%	(80.201)	-5,8%
Ganancia del ejercicio	6.998.411	49,0%	7.650.629	58,1%	(652.218)	-8,5%

3.1 Ingresos: los ingresos a septiembre de 2023 alcanzan los MM\$14.276, incrementándose en MM\$1.117 (8,5%) en comparación al mismo período anterior. El desglose por segmento operacional es el siguiente:

Cifras en M\$	30.09.2023	Share in %	30.09.2022	Share in %	Var M\$	Var %
Centros comerciales	2.343.050	16,4%	2.115.191	16,1%	227.859	10,8%
Stripcenters	1.274.025	8,9%	1.179.859	9,0%	94.166	8,0%
Locales comerciales	3.999.652	28,0%	3.766.734	28,6%	232.918	6,2%
Oficinas	3.383.749	23,7%	3.264.008	24,8%	119.741	3,7%
Industrial	2.559.449	17,9%	2.269.776	17,2%	289.673	12,8%
Otros arriendos	716.599	5,0%	563.230	4,3%	153.369	27,2%
Total ingresos	14.276.524	100,0%	13.158.798	100,0%	1.117.726	8,5%

3.1.1 Centros comerciales: los ingresos de centros comerciales llegan a los MM\$1.536, aumentando en MM\$227 (10,8%) en comparación al mismo período anterior, explicado por la recuperación de la actividad comercial, lo que ha significado una disminución de la vacancia promedio, la cual a septiembre 2023 alcanzó el 9,9%, disminuyendo en 1,4 puntos en comparación con el mismo período anterior.

- 3.1.2 Stripcenters:** los ingresos de esta línea de negocio alcanzan los MM\$1.274 aumentando en MM\$94 (8,0%) en comparación a septiembre 2022. La vacancia promedio del período 2023 llegó al 4,6%, aumentando en 1 punto en comparación al promedio a septiembre 2022, explicado por el proceso de renovación de clientes con vencimientos en el período, específicamente en los Stripcenters de Tobalaba y Av. Ossa. Pese a lo anterior, la vacancia al cierre de septiembre de 2023 llegó al 2,8%, disminuyendo en 3,6 puntos con relación al cierre del período 2022.
- 3.1.3 Locales comerciales:** los ingresos de locales comerciales aumentaron nominalmente solo en un 6,2% en comparación al primer semestre del período anterior, debido a descuentos otorgados a clientes a principios del período 2023. La vacancia promedio del año 2023 llega a 2,3%, manteniéndose estable en relación con el mismo período anterior.
- 3.1.4 Oficinas:** los ingresos de oficinas alcanzan los MM\$3.384, aumentando en un 3,7% en comparación al período anterior y disminuyendo su peso específico sobre los ingresos, pasando del 24,8% a septiembre de 2022 al 23,7% a septiembre de 2023, debido al aumento de la diversificación de los ingresos en otras líneas de negocio. La vacancia de ingresos a septiembre de 2023 alcanza el 18,4%.
- 3.1.5 Industrial:** los ingresos de bodegas industriales llegan a los MM\$2.559, aumentando en un 12,8% en relación con el mismo período anterior, debido al aumento de la demanda de arriendos en esta línea de negocio. La superficie vacante a septiembre de 2023 llega al 7,7%, debido a vacancia transitoria de una bodega industrial en Lampa, Región Metropolitana.
- 3.1.6 Otros arriendos:** al 30 de septiembre de 2023 los ingresos por otros arriendos llegan a los MM\$717, aumentando en MM\$153 (27,2%) en comparación al período anterior, explicado por el incremento de los ingresos en un activo ubicado en la comuna de Rancagua.
- 3.1.7 Renta internacional:** a septiembre de 2023 no se observan ingresos en esta línea de negocio, debido a que se incorporó mediante un aporte de acciones al cierre de septiembre 2023, por lo que los ingresos se registrarán a partir del primero de octubre de 2023.
- 3.2 NOI:** el NOI aumentó en MM\$780 (7,1%) en comparación a septiembre 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 82,6%, disminuyendo en 0,7 puntos en comparación a septiembre 2022.
- 3.3 EBITDA:** el EBITDA llega a los MM\$10.206, aumentando en MM\$444 (4,6%) 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 71,5%, disminuyendo en 2,7 puntos en comparación al cierre de septiembre 2022.
- 3.4 Costos financieros:** los costos financieros alcanzan 30,4% de los ingresos, disminuyendo en comparación al período anterior en 1,5 puntos, explicado por el aumento de los ingresos y el avance de la amortización de los pasivos financieros estructurados en cuotas mensuales.
- 3.5 Resultado operacional:** el resultado operacional, alcanzó los MM\$5.861, aumentando en un 5,3% en comparación a septiembre 2022.

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 septiembre de 2023 alcanza los MM\$4.114, disminuyendo en MM\$4.349 (51,4%) en relación con el cierre del mismo período anterior. Esta disminución se explica principalmente por el aumento de la tasa de descuento en la línea de negocios industrial y oficinas (13 y 18 bps. respectivamente).

3.7 Ganancia del ejercicio: la ganancia del ejercicio alcanzó los MM\$6.998, disminuyendo en MM\$652 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\$	30.09.2023	30.09.2022	Var M\$	Var %
Flujo neto procedente de actividades de operación	10.275.986	9.939.075	336.911	3,4%
Flujo de actividades de inversión	(1.951.861)	(2.558.940)	607.079	-23,7%
Flujo de actividades de financiamiento	(764.713)	(13.547.810)	12.783.097	-94,4%
Incremento (disminución) de efectivo y equivalente	7.559.413	(6.167.675)	13.727.088	222,6%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	199.690	487.358	(287.668)	-59,0%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente	7.759.103	(5.680.317)	13.439.420	236,6%
Efectivo y equivalente al principio del período	3.178.123	7.237.589		
Efectivo y equivalente al final del período	10.937.226	1.557.272		

4.1 Flujo neto procedente en actividades de operación: los flujos provenientes de actividades de la operación a septiembre de 2023 alcanzan los MM\$10.276, incrementándose en MM\$336 en comparación al período anterior.

4.2 Flujo de actividades de inversión: a septiembre de 2023 los flujos de actividades de inversión llegan a MM\$1.951, disminuyendo en MM\$607 en comparación al mismo semestre del período anterior, explicado por compras de propiedades de inversión realizadas en el período 2022. Durante el período 2023, las actividades de inversión se explican principalmente por el desarrollo de proyectos de renta, registrados en propiedades de inversión como obras en curso.

4.3 Flujo de actividades de financiamiento: el flujo utilizado en actividades de financiamiento llegó a los MM\$764, disminuyendo en MM\$12.783 en comparación a septiembre 2022, explicado ya que, en el período anterior, se repartieron dividendos por MM\$7.708 y en el período 2023 se recibieron flujos de entidades relacionadas (flujo positivo) por MM\$6.657.

5. PRINCIPALES INDICADORES

Principales indicadores	Unidad	30.09.2023	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	1,63	0,14	1,49	1,82	-0,33	2,21	-0,39	2,16	0,04
Endeudamiento ⁽²⁾	Veces	1,34	-0,03	1,38	1,30	0,08	1,21	0,09	1,20	0,01
Endeudamiento neto ⁽³⁾	Veces	1,27	-0,09	1,35	1,35	0,00	1,12	0,23	1,08	0,04
Deuda financiera ⁽⁴⁾	MM\$	148.809	14.229	134.580	119.952	14.628	109.320	10.632	105.310	4.010
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾	MM\$	137.872	6.470	131.402	112.714	18.688	98.780	13.934	91.579	7.201
Patrimonio ⁽⁶⁾	MM\$	141.433	17.487	123.946	117.304	6.643	113.754	3.550	113.276	478
Patrimonio ⁽⁷⁾	MMUF	3,91	0,38	3,53	3,78	-0,25	3,91	-0,13	4,00	-0,09
DFN ⁽⁵⁾ /Patrimonio ⁽⁶⁾	Veces	0,97	-0,09	1,06	0,96	0,10	0,87	0,09	0,81	0,06
Activos libres de gravámenes ⁽⁸⁾	MM\$	44.374	2.424	41.950	45.680	-3.730	43.582	2.098	34.229	9.353
Deuda financiera neta sin garantías ⁽⁹⁾	MM\$	1.369	-324	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	32,41	7,63	24,78	8,90	15,88	6,70	2,20	8,04	-1,34

	Unidad	30.09.2023	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⁾	%	9,98%	-1,93%	11,92%	6,84%	5,08%	0,70%	6,14%	9,8%	-9,1%
Rentabilidad sobre los activos ⁽¹¹⁾	%	4,26%	-0,75%	5,01%	2,97%	2,04%	0,30%	2,67%	4,4%	-4,1%
Rentabilidad activos operacionales ⁽¹²⁾	%	4,53%	-0,66%	5,19%	3,14%	2,05%	0,30%	2,84%	4,9%	-4,6%

Eficiencia (últimos 12 meses)	Unidad	30.09.2023	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\$	18.871	1.118	17.754	14.210	3.544	13.420	790	14.741	-1.321
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	MM\$	13.647	444	13.203	10.197	3.006	9.677	520	11.395	-1.718
Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	MM\$	-5.852	-148	-5.704	-4.756	-948	-4.502	-254	-4.196	-306
Ganancia del ejercicio UDM ⁽¹⁶⁾	MM\$	14.116	-652	14.768	8.023	6.745	773	7.250	11.048	-10.275
Margen Ebitda UDM ⁽¹⁷⁾	%	72,3%	-2,0%	74,4%	71,8%	2,6%	72,1%	-0,3%	77,3%	-5,2%
DFN ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	Años	10,1	0,1	10,0	11,1	-1,1	10,2	0,8	8,0	2,2
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾ /Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	Veces	2,33	0,02	2,31	2,14	0,17	2,15	-0,01	2,72	-0,57
Rentabilidad del patrimonio UDM ⁽¹⁸⁾	%	10,92%	-1,33%	12,24%	6,94%	5,30%	0,68%	6,26%	10,22%	-9,5%
Rentabilidad sobre los activos UDM ⁽¹⁹⁾	%	4,60%	-0,63%	5,23%	3,08%	2,15%	0,31%	2,77%	4,77%	-4,5%
Rentabilidad activos operacionales UDM ⁽²⁰⁾	%	4,82%	-0,65%	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 septiembre 2023 alcanza las 1,63, aumentando en 0,14 veces en comparación a diciembre 2022, explicado por el aumento de la liquidez mediante el aporte y cesión de activos financieros al cierre de septiembre 2023.

- 5.2 Endeudamiento neto:** el endeudamiento neto a septiembre 2023 llega a las 1,27 veces, disminuyendo en 0,09 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 0,97 veces, disminuyendo en 0,09 veces en relación con diciembre 2022, debido a la ganancia financiera del ejercicio como también debido a un aumento de capital registrado al cierre de septiembre 2023, lo que significó un incremento del patrimonio de MM\$11.158.
- 5.4 Deuda financiera neta/Ebitda UDM:** la razón Deuda financiera neta/Ebitda UDM a septiembre 2023 llega a los 10,1 años aumentando levemente en 0,1 años en comparación a diciembre 2022, explicado por el aumento de la deuda financiera.
- 5.5 Ebitda UDM/Gastos financieros UDM:** el Ebitda UDM sobre gastos financieros UDM a septiembre 2023 alcanza las 2,33 veces, aumentando en 0,02 veces con relación a diciembre 2022, explicado por el aumento del EBITDA y la disminución del peso específico de los gastos financieros.
- 5.6 Rentabilidad del patrimonio UDM:** a septiembre de 2023 llega al 10,92%, disminuyendo en 1,33 puntos en relación con el período anterior.
- 5.7 Rentabilidad de los activos UDM:** este indicador llega al 4,60%, lo que significó una disminución de 0,63 puntos en comparación a diciembre 2022.
- 5.8 Rentabilidad activos operacionales UDM:** a septiembre de 2023 llega al 4,82%, disminuyendo en 0,65 puntos en comparación a diciembre 2022.

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 2023, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,56%
- Stripcenters: 0,25%
- Locales comerciales: 0,20%
- 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, bodegas industriales y renta internacional. Adicionalmente la diversificación por segmento de negocio, se realiza una diversificación a nivel geográfico, con una importante presencia en la región metropolitana y con portafolio presente en el extranjero, específicamente Estados Unidos. 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, 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 a través de sus subsidiarias Inversiones Internacionales Nialem SpA., Nialem US Corp., NRE 1 LLC. y NRE 2 LLC., opera en moneda extranjera, específicamente en dólar estadounidense. Actualmente el riesgo por tipo de cambio está acotado a las filiales señaladas anteriormente que en su conjunto, representan solo el 8% del total de activos. Con respecto a los pasivos en moneda extranjera, estos representan un 9% del total, por lo que al cierre de septiembre de 2023 el riesgo por tipo de cambio en moneda extranjera se considera menor. Con respecto al riesgo de tipo de cambio con respecto a la UF, este indicador varía en función del índice de precio al consumidor, lo que 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 esta 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.