



NIALEM
Grupo Inmobiliario

ANÁLISIS RAZONADO

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

AL 31 DE MARZO DE 2024

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Grupo Inmobiliario Nialem es una empresa dedicada a la renta inmobiliaria, con presencia nacional e internacional. Actualmente cuenta con 61 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 31 de marzo de 2024 de MM\$328.019, de los cuales MM\$28.100 (9%), corresponden a activos de renta internacional, específicamente en Estados Unidos. La superficie arrendable llega a los 155.720 m², de los cuales 7.223 m² (5%) corresponden a superficie de renta internacional (Estados Unidos).

- 1.1 Centros comerciales:** cuenta con 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.
- 1.2 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.
- 1.3 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 46 subunidades de negocio, o unidades arrendables, las cuales representan más de 27.199 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 Providencia, San Bernardo, Maipú, Rancagua y Viña del Mar. Los principales clientes son AFP Hábitat, Mc Donalds, Enel, Salcobrand, Preunic, KFC y PC Factory.
- 1.4 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.
- 1.5 Industrial:** cuenta con 56.136 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 Renta internacional:** corresponde a 2 propiedades comerciales con una superficie arrendable de 7.223 m², específicamente un stripcenter denominado Plantation Crossing, ubicado en Plantation, Florida y un local comercial ubicado en North Port, Sarasota, Florida, ambos en Estados Unidos. Los principales clientes son Aldi, Sherwin Williams y Starbucks.
- 1.7 Otros:** corresponden a 3 propiedades ubicadas en las comunas de Coquimbo, Maipú y Las Condes, las cuales se arriendan como terrenos o terrenos con instalaciones.

2. ANÁLISIS DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.814.601	11.211.420
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.753.123	1.863.598
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	12.098
Inventarios, corrientes	-	4.746.625
Activos por impuestos, corrientes	2.645.452	2.677.687
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES	16.213.176	20.511.428
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipos	100.352	103.311
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	95.479	94.696
Propiedades de inversión	328.018.537	321.958.760
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES	328.214.368	322.156.767
TOTAL ACTIVOS	344.427.544	342.668.195

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo: el efectivo y equivalentes al efectivo a marzo 2024 alcanza los MM\$11.815, incrementándose en MM\$603 en comparación a diciembre 2023, explicado principalmente por el incremento de la actividad, como también por efectos compensatorios de disposición de inventarios y compras de propiedades de inversión.

2.2 Inventarios: a marzo de 2024 disminuyen en MM\$4.747 en comparación a diciembre 2023, explicado por la disposición de inventarios por la venta de una propiedad en Av. Kennedy, comuna de Rancagua, Chile.

2.3 Propiedades de inversión: a marzo de 2024 llegan a los MM\$328.019 aumentando en MM\$6.060 en comparación al período anterior, explicado principalmente por el aumento de valor de obras en curso, específicamente proyectos de complejos industriales y locales comerciales, como también a los efectos de tipo de cambio los cuales tienen su efecto patrimonial en otras reservas, expresado en otros resultados integrales.

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes	9.251.451	9.043.244
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.168.858	489.820
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	2.778.888
Pasivos por impuestos, corrientes	352.597	265.595
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES	10.772.906	12.577.547
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes	148.497.939	147.642.997
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.161.285	1.150.585
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.045.292	4.204.882
Pasivos por impuestos diferidos	33.548.718	33.381.569
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES	185.253.234	186.380.033
TOTAL PASIVOS	196.026.140	198.957.580

2.4 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas por pagar a marzo de 2024 llegan a MM\$1.169, aumentando en MM\$679 en comparación al cierre del período anterior, explicado por el incremento de la actividad.

2.5 Cuentas por pagar a empresas relacionadas, corrientes: las cuentas por pagar a empresas relacionadas corrientes disminuyen en MM\$2.779 con relación a diciembre 2023, debido al pago de cuentas por pagar con Hites S.A., producto de la venta de una propiedad de inversión en Paseo Independencia, Rancagua, Chile.

2.6 Cuentas por pagar a empresas relacionadas, no corrientes: las cuentas por pagar a empresas relacionadas no corrientes a marzo 2024 alcanzan los MM\$2.045, disminuyendo en MM\$2.160 en comparación a diciembre 2023, explicado por el pago realizado por Inversiones Internacionales Nialem SpA. hacia Inversiones Internacionales Niagara SpA., producto de una cuenta corriente mercantil transitoria para la operación inmobiliaria en Estados Unidos.

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
PATRIMONIO		
Capital pagado	23.677.541	23.677.541
Resultados acumulados	109.776.396	106.712.291
Otras reservas	7.343.782	5.845.332
	<hr/>	<hr/>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	140.797.719	136.235.163
Participaciones no controladoras	7.603.685	7.475.452
	<hr/>	<hr/>
PATRIMONIO TOTAL NETO	148.401.404	143.710.615

2.7 Resultados acumulados: a marzo de 2024 llegan a los MM\$109.776 incrementándose en MM\$3.064 explicado por la utilidad del ejercicio de los propietarios de la controladora.

2.8 Otras reservas: las otras reservas a marzo de 2024 llegan a las MM\$7.344 incrementándose en MM\$1.498 en comparación a diciembre 2023. Este aumento se explica por diferencias de cambio en conversiones por los movimientos del tipo de cambio.

3. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN

Cifras en M\$	31.03.2024	Share in %	31.03.2023	Share in %	Var M\$	Var %
Ingresos	5.265.900	100,0%	4.628.912	100,0%	636.988	13,8%
Costo de ventas	(866.119)	-16,4%	(813.588)	-17,6%	(52.531)	-6,5%
NOI	4.399.781	83,6%	3.815.324	82,4%	584.457	15,3%
Gastos de administración y ventas	(610.888)	-11,6%	(589.936)	-12,7%	(20.952)	-3,6%
EBITDA	3.788.893	72,0%	3.225.388	69,7%	563.505	17,5%
Costos financieros	(1.767.928)	-33,6%	(1.445.960)	-31,2%	(321.968)	-22,3%
Resultado operacional	2.020.965	38,4%	1.779.428	38,4%	241.537	13,6%
Ingresos (pérdidas) por revalorización	1.580.312	30,0%	2.695.688	58,2%	(1.115.376)	-41,4%
Otros ingresos (egresos)	361.126	6,9%	(39.729)	-0,9%	400.855	-1009,0%
Ingresos financieros	66.189	1,3%	50.607	1,1%	15.582	30,8%
Diferencia de cambio	7.300	0,1%	(98.740)	-2,1%	106.040	-107,4%
Resultados por unidades de reajuste	(516.495)	-9,8%	(748.699)	-16,2%	232.204	31,0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.519.397	66,8%	3.638.555	78,6%	(119.158)	-3,3%
Impuestos	(327.059)	-6,2%	(927.549)	-20,0%	600.490	64,7%
Ganancia del ejercicio	3.192.338	60,6%	2.711.006	58,6%	481.332	17,8%

3.1 Ingresos: los ingresos a marzo de 2024 alcanzan los MM\$5.266, aumentando en MM\$637 (13,8%) en comparación a marzo 2023. A continuación, el detalle de los ingresos por línea de negocio:

Cifras en M\$	31.03.2024	Share in %	31.03.2023	Share in %	Var M\$	Var %
Centros comerciales	832.074	15,8%	787.688	17,0%	44.386	5,6%
Stripcenters	424.324	8,1%	370.426	8,0%	53.898	14,6%
Locales comerciales	1.527.392	29,0%	1.313.613	28,4%	213.779	16,3%
Oficinas	1.128.298	21,4%	1.104.909	23,9%	23.389	2,1%
Industrial	850.578	16,2%	847.615	18,3%	2.963	0,3%
Renta internacional	408.831	7,8%	-	0,0%	408.831	0,0%
Otros arriendos	94.403	1,8%	204.661	4,4%	(110.258)	-53,9%
Total ingresos	5.265.900	100,0%	4.628.912	100,0%	636.988	13,8%

3.1.1 Centros comerciales: los ingresos de centros comerciales llegan a los MM\$832, aumentando en MM\$44 (5,6%) en comparación al mismo período anterior, explicado por la recuperación de la actividad comercial, lo que ha significado una disminución de la vacancia promedio (vacancia de superficie, medida en m²), la cual a marzo 2024 alcanzó el 9,0%, disminuyendo en 1,4 puntos en comparación al mismo período anterior (marzo 2023).

3.1.2 Stripcenters: los ingresos de esta línea de negocio alcanzan los MM\$424 aumentando en MM\$54 (14,6%) en comparación a marzo 2023. La vacancia promedio del primer trimestre del período 2024 alcanzó el 2,3%, disminuyendo en 4,4 puntos en comparación al promedio del mismo período anterior, explicado por colocaciones en los Stripcenters de Tobalaba y Av. Ossa.

3.1.3 Locales comerciales: los ingresos de locales comerciales a marzo 2024 llegaron a los MM\$1.527, aumentando en MM\$214 (16,3%) en comparación al período anterior, debido a la adquisición de locales comerciales en la comuna de Rancagua, específicamente en Paseo Independencia. La vacancia a marzo de 2024 llega a 1,6%, disminuyendo en 0,7 puntos en comparación a marzo 2023.

3.1.4 Oficinas: los ingresos de oficinas alcanzan los MM\$1.128, aumentando en un 2,1% en comparación al período anterior y disminuyendo su peso específico sobre los ingresos, desde el 23,9% a diciembre 2023 al 21,4% a marzo de 2024, debido al aumento de la diversificación de los ingresos en otras líneas de negocio, específicamente en renta industrial e internacional (Estados Unidos). La vacancia de superficie a marzo alcanza el 25,3%, disminuyendo en 4,4 puntos en comparación a marzo 2023.

3.1.5 Industrial: los ingresos de bodegas industriales llegan a los MM\$851, aumentando en un 0,3% en relación con el mismo período anterior, sin embargo, la superficie vacante a marzo 2024 llega al 8,5%, incrementándose en 7,9 puntos en comparación al mismo período anterior, debido a un ajuste de mercado en la demanda y precios de arriendo de este tipo de activos inmobiliarios.

3.1.6 Renta internacional: a marzo de 2024 los ingresos alcanzan los MM\$409 y se componen de ingresos percibidos por un Stripcenter ubicado en Plantation, Florida y locales comerciales en North Port, Sarasota.

3.1.7 Otros arriendos: a marzo 2024 los ingresos llegan a los MM\$94, disminuyendo en MM\$205 en comparación al mismo período anterior.

3.2 NOI: el NOI aumentó en MM\$585 (15,3%) en comparación a marzo 2023, explicado principalmente por la incorporación de nuevos activos en la línea de negocio de renta internacional.

- 3.3 EBITDA:** el EBITDA llega a los MM\$3.789 aumentando en MM\$564 (17,5%) en comparación al mismo 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 de patentes municipales y asesorías. El margen EBITDA alcanza el 72%, aumentando en 2,3 puntos en comparación a marzo 2023.
- 3.4 Costos financieros:** los costos financieros aumentan en MM\$322 (22,3%) explicado por la incorporación de negocios de renta internacional en Estados Unidos, lo que generó un incremento de los intereses pagados en el período por el financiamiento de la compra de activos inmobiliarios.
- 3.5 Resultado operacional:** a marzo 2024 el resultado operacional llega a los MM\$2.021, aumentando en un 13,6 % en comparación a marzo 2023. Con respecto al margen operacional, este se mantiene en comparación al mismo 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 2024 los ingresos por este concepto llegan a los MM\$1.580, disminuyendo en MM\$1.115 en comparación al primer trimestre del año anterior.
- 3.7 Ganancia del ejercicio:** la ganancia del ejercicio alcanzó los MM\$3.192, aumentando en MM\$481 en comparación al mismo período anterior, explicado principalmente por los ingresos percibidos del negocio de renta internacional.

4. ANÁLISIS DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO

Cifras en M\$	31.03.2024	31.03.2023	Var M\$	Var %
Flujo neto procedente de actividades de operación	4.480.321	3.714.988	765.333	20,6%
Flujo de actividades de inversión	4.422.382	5.753	4.416.629	76770,9%
Flujo de actividades de financiamiento	(8.584.681)	(2.969.660)	(5.615.021)	189,1%
Incremento (disminución) de efectivo y equivalente	318.022	751.081	(433.059)	57,7%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	285.159	(122.053)	407.212	-333,6%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente	603.181	629.028	(25.847)	4,1%
Efectivo y equivalente al principio del período	11.211.420	3.178.123		
Efectivo y equivalente al final del período	11.814.601	3.807.151		

- 4.1 Flujo neto procedente en actividades de operación:** los flujos provenientes de actividades de la operación a marzo de 2024 alcanzan los MM\$4.480, incrementándose en MM\$765 en comparación al período anterior, explicado por el incremento de la actividad y los flujos recibidos del negocio de renta internacional.
- 4.2 Flujo de actividades de inversión:** los flujos recibidos de actividades de inversión a marzo de 2024 llegan a los MM\$4.422, aumentando en MM\$4.417 debido a la disposición de inventarios, lo que significó la venta de una propiedad ubicada en Av. Kennedy, comuna de Rancagua, Chile.
- 4.3 Flujo de actividades de financiamiento:** el flujo de actividades de financiamiento llegó a los MM\$8.585, lo que significó un aumento de MM\$5.615 en comparación a marzo 2023, explicado principalmente por el pago de cuentas a empresas relacionadas.

5. PRINCIPALES INDICADORES

Principales Indicadores	Unidad	31.03.2024	Var. 24-23	31.12.2023	Var. 23-22	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20
Liquidez ⁽¹⁾	Veces	1,50	-0,13	1,63	0,14	1,49	1,82	-0,33	2,21	-0,39
Endeudamiento ⁽²⁾	Veces	1,32	-0,06	1,38	0,01	1,38	1,30	0,08	1,21	0,09
Endeudamiento neto ⁽³⁾	Veces	1,24	-0,07	1,31	-0,04	1,35	1,31	0,04	1,12	0,19
Deuda financiera ⁽⁴⁾	MM\$	157.749	1.063	156.686	22.106	134.580	119.952	14.628	109.320	10.632
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾	MM\$	145.935	460	145.475	14.073	131.402	112.714	18.688	98.780	13.934
Patrimonio ⁽⁶⁾	MM\$	148.401	4.691	143.711	19.764	123.946	117.304	6.643	113.754	3.550
Patrimonio ⁽⁷⁾	MMUF	4,03	0,13	3,91	0,38	3,53	3,78	-0,25	3,91	-0,13
DFN ⁽⁵⁾ /Patrimonio ⁽⁶⁾	Veces	0,98	-0,03	1,01	-0,05	1,06	0,96	0,10	0,87	0,09
Activos libres de gravámenes ⁽⁸⁾	MM\$	39.804	-4.062	43.866	1.916	41.950	45.680	-3.730	43.582	2.098
Deuda financiera neta sin garantías ⁽⁹⁾	MM\$	1.214	10	1.205	-488	1.693	5.135	-3.442	6.508	-1.373
Activos libres de grav. ⁽⁸⁾ /deuda fin. neta s/g ⁽⁹⁾	Veces	32,78	-3,64	36,42	11,64	24,78	8,90	15,88	6,70	2,20

	Unidad	31.03.2024	Var. 23-22	31.12.2023	Var. 23-22	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20
Rentabilidad del patrimonio ⁽¹⁰⁾	%	6,67%	0,12%	6,55%	-5,36%	11,92%	6,84%	5,08%	0,70%	6,14%
Rentabilidad sobre los activos ⁽¹¹⁾	%	2,87%	0,13%	2,75%	-2,27%	5,01%	2,97%	2,04%	0,30%	2,67%
Rentabilidad activos operacionales ⁽¹²⁾	%	3,02%	0,09%	2,92%	-2,26%	5,19%	3,14%	2,05%	0,30%	2,84%

Eficiencia (últimos 12 meses)	Unidad	31.03.2024	Var. 23-22	31.12.2023	Var. 23-22	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21	31.12.2020	Var. 21-20
Ingresos UDM ⁽¹³⁾	MM\$	20.029	637	19.392	1.639	17.754	14.210	3.544	13.420	790
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	MM\$	14.783	564	14.220	1.017	13.203	10.197	3.006	9.677	520
Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	MM\$	-6.484	-322	-6.162	-458	-5.704	-4.756	-948	-4.502	-254
Ganancia del ejercicio UDM ⁽¹⁶⁾	MM\$	9.896	481	9.415	-5.354	14.768	8.023	6.745	773	7.250
Margen Ebitda UDM ⁽¹⁷⁾	%	73,8%	0,5%	73,3%	-1,0%	74,4%	71,8%	2,6%	72,1%	-0,3%
DFN ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	Años	9,9	-0,4	10,2	0,3	10,0	11,1	-1,1	10,2	0,8
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾ /Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	Veces	2,28	-0,03	2,31	-0,01	2,31	2,14	0,17	2,15	-0,01
Rentabilidad del patrimonio UDM ⁽¹⁸⁾	%	7,49%	0,19%	7,30%	-4,94%	12,24%	6,94%	5,30%	0,68%	6,26%
Rentabilidad sobre los activos UDM ⁽¹⁹⁾	%	3,19%	0,12%	3,07%	-2,16%	5,23%	3,08%	2,15%	0,31%	2,77%
Rentabilidad activos operacionales UDM ⁽²⁰⁾	%	3,32%	0,11%	3,20%	-2,26%	5,47%	3,30%	2,17%	0,34%	2,96%

- (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 de 2024 alcanza las 1,50 veces, disminuyendo levemente en 0,14 veces en comparación a diciembre 2023, explicado principalmente por el pago de deuda entre empresas relacionadas.

- 5.2 Deuda financiera neta/Patrimonio:** la razón de deuda financiera neta sobre patrimonio alcanza las 0,98 veces, disminuyendo en 0,03 veces en relación con diciembre 2023, debido a la ganancia financiera y el fortalecimiento patrimonial del ejercicio.
- 5.3 Deuda financiera neta/Ebitda UDM:** la razón Deuda financiera neta/Ebitda UDM a marzo 2024 llega a los 9,9, años aumentando levemente en 0,3 años en comparación a diciembre 2023, explicado por el aumento del EBITDA.
- 5.4 Ebitda UDM/Gastos financieros UDM:** el Ebitda UDM sobre gastos financieros UDM a marzo de 2024 alcanza las 2,28 veces, disminuyendo marginalmente en 0,03 veces en comparación al cierre del período anterior, explicado por el mayor aumento proporcional de los gastos financieros en comparación al crecimiento del EBITDA.
- 5.5 Rentabilidad del patrimonio UDM:** a marzo de 2024 llega al 7,49%, aumentando en 0,19 puntos en comparación a diciembre 2023, explicado principalmente por el aumento de la utilidad de los últimos 12 meses.
- 5.6 Rentabilidad de los activos UDM:** este indicador llega al 3,19%, lo que significó un aumento de 0,12 puntos en comparación a diciembre 2023.
- 5.7 Rentabilidad activos operacionales UDM:** a marzo de 2024 llega al 3,32%, aumentando en 0,11 puntos con relación al cierre del período 2023.

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 predictor 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 marzo 2024, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,40%
- Stripcenters: 0,23%
- Locales comerciales: 0,17%
- Oficinas: 0,22%

- Industrial: 0,09%
- 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, 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 9% del total de activos. Con respecto a los pasivos en moneda extranjera, estos representan un 8% del total, por lo que al cierre de marzo 2024 el riesgo por tipo de cambio en moneda extranjera se considera menor y acotado. 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 (INE).

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.