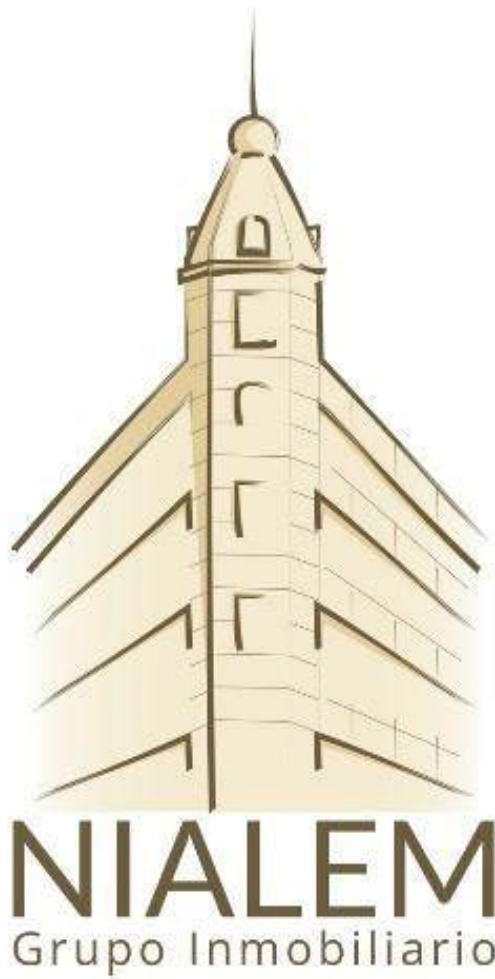


**INMOBILIARIA NIALEM S.A.
Y SUBSIDIARIAS**

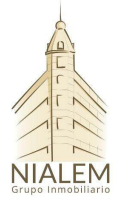
Estados financieros consolidados
Por los períodos terminados al
31 de marzo de 2022 (No auditado)
y 31 de diciembre de 2021



Estados financieros consolidados intermedios
INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS
Por los períodos terminados al
31 de marzo de 2022 (No auditado)
y 31 de diciembre de 2021

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021



ACTIVOS	Nota	31.03.2022	31.12.2021
	Nº	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.281.645	7.237.589
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.459.247	1.389.078
Inventarios, corrientes	9	2.766.188	2.766.188
Activos por impuestos, corrientes	10	<u>2.585.690</u>	<u>2.771.806</u>
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		<u>14.092.770</u>	<u>14.164.661</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades planta y equipos		5.773	7.000
Propiedades de inversión	11	<u>263.676.141</u>	<u>255.808.103</u>
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		<u>263.681.914</u>	<u>255.815.103</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>277.774.684</u>	<u>269.979.764</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.03.2022	31.12.2021
	Nº	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	12.814.930	7.155.457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	676.395	327.287
Pasivos por impuestos, corrientes	10	422.666	315.648
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		13.913.991	7.798.392
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	108.837.647	112.796.379
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	1.054.166	1.022.393
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	2.694.440	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	10	29.878.475	28.364.607
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		142.464.728	144.877.819
TOTAL PASIVOS		156.378.719	152.676.211
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados		95.750.067	92.260.610
Otras reservas		5.039.513	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		116.948.282	113.458.825
Participaciones no controladoras		4.447.683	3.844.728
PATRIMONIO TOTAL NETO		121.395.965	117.303.553
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		277.774.684	269.979.764

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2021



	Nota Nº	Acumulado	
		01.01.2022	01.01.2021
		31.03.2022	31.03.2021
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	16a	4.212.612	3.271.954
Costo de ventas	16b	<u>(690.420)</u>	<u>(647.759)</u>
Ganancia bruta		<u>3.522.192</u>	<u>2.624.195</u>
Gastos de administración	16c	(431.210)	(346.622)
Costos financieros	16c	<u>(1.433.878)</u>	<u>(1.172.092)</u>
Ganancias de actividades operacionales		<u>1.657.104</u>	<u>1.105.481</u>
Otras ganancias (pérdidas)	16d	6.035.691	2.298.449
Otros ingresos (egresos)	16f	(6.422)	(260.812)
Ingresos financieros		(4.903)	34.111
Diferencia de cambio		(337.325)	-
Resultados por unidades de reajuste	16e	<u>(1.123.091)</u>	<u>(764.675)</u>
Ganancia antes de impuestos		<u>6.221.054</u>	<u>2.412.554</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	10	<u>(1.708.642)</u>	<u>(645.032)</u>
Ganancia del ejercicio		<u>4.512.412</u>	<u>1.767.522</u>
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		3.909.457	1.606.944
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		<u>602.955</u>	<u>160.578</u>
Ganancia del ejercicio		<u>4.512.412</u>	<u>1.767.522</u>
Ganancia básica por acción			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$ / acción	<u>330</u>	<u>129</u>
Ganancia por acción básica	\$ / acción	<u>330</u>	<u>129</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	Nº acciones	13.659.599	13.659.599

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y 2021

	Acumulado	
	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	4.512.412	1.767.522
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	4.512.412	1.767.522
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	3.909.457	1.606.944
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	602.955	160.578
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	4.512.412	1.767.522

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y 2021

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio controlador M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2022	16.158.702	5.039.513	92.260.610	113.458.825	3.844.728	117.303.553
Resultado integral						
Ganancia del año	-	-	3.909.457	3.909.457	602.955	4.512.412
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultado integral	-	-	3.909.457	3.909.457	602.955	4.512.412
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(420.000)	(420.000)	-	(420.000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	3.489.457	3.489.457	602.955	4.092.412
Saldo final 31.03.2022	16.158.702	5.039.513	95.750.067	116.948.282	4.447.683	121.395.965
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio controlador M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2021	16.158.702	5.039.513	90.631.569	111.829.784	1.923.817	113.753.601
Resultado integral						
Ganancia del año	-	-	1.606.943	1.606.943	160.578	1.767.521
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultado integral	-	-	1.606.943	1.606.943	160.578	1.767.521
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(420.000)	(420.000)	-	(420.000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	1.186.943	1.186.943	160.578	1.347.521
Saldo final 31.03.2021	16.158.702	5.039.513	91.818.512	113.016.727	2.084.395	115.101.122

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y 2021



	Nota Nº	01.01.2022 31.03.2022 M\$	01.01.2021 31.03.2021 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		4.492.072	3.773.674
Otros cobros por actividades de operación		15.522	4.972
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(656.255)	(374.365)
Pagos por cuenta de los empleados		(166.667)	(143.066)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(66.469)	(72.112)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		3.618.203	3.189.103
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(189.602)	(6.127.948)
Venta de propiedades de inversión o de activos mantenidos para la venta		-	548.818
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		(5.083)	22.051
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(194.685)	(5.557.079)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Prestamos recibidos de entidades financieras		-	4.312.020
Pagos de pasivos por arrendamientos		(1.449.857)	(1.449.890)
Pagos de pasivos por prestamos		(1.172.281)	(933.104)
Dividendos pagados		(420.000)	(420.000)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(3.042.138)	1.509.026
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		381.380	(858.950)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		(337.324)	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		44.056	(858.950)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		7.237.589	10.539.926
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	7.281.645	9.680.976

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	5
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	18
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	20
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	24
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES.....	24
8.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	27
9.	INVENTARIOS	29
10.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS.....	29
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31
12.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	32
13.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	39
14.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	40
15.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	40
16.	INGRESOS Y GASTOS	41
17.	ARRENDAMIENTOS	43
18.	PATRIMONIO.....	44
19.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	45
20.	POSICIÓN MONEDA	47
21.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	48
22.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS.....	51
23.	MEDIO AMBIENTE.....	52
24.	HECHOS POSTERIORES.....	53

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Nialem S.A., fue constituida como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 28 de julio del 2003, otorgada en la 7ª Notaría de Santiago de don Arturo Carvajal Escobar.

El objeto de la Sociedad es la adquisición, enajenación, y explotación de toda clase de bienes inmuebles, rústicos o urbanos, construir en ellos, arrendarlos o, en general, explotarlos a cualquier otro título.

El domicilio de la Sociedad es Cerro El Plomo 5630, oficina 1703, Las Condes, Santiago.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Número de acciones	Participación %
Inversiones Lemisul SpA	8.030.712	58,79%
Inversiones Niagara S.A.	5.628.887	41,21%
Totales	13.659.599	100%

Con fecha 23 de junio de 2020, la Sociedad fue inscrita en el registro de valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) bajo el número 1184 de dicho registro de valores, cumpliendo para ello los términos y condiciones que establece para estos efectos, la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados consolidados de situación financiera

Los presentes estados consolidados de situación financiera intermedios al 31 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros consolidados intermedios han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y sus subsidiarias, y reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias.

Los estados financieros consolidados intermedios han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor



razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad y sus subsidiarias tienen en cuenta las características de los activos o pasivos si los participantes del mercado toman esas características a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y / o revelación de los estados financieros consolidados intermedios se determina de forma tal, a excepción de:

- i. Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIIF 16, y
- ii. Las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, (pero que no son su valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36).

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados consolidados de situación financiera intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.
- Estados consolidados de resultados integrales por función intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021.

2.3 Aprobación de los estados financieros consolidados intermedios

Estos estados financieros consolidados intermedios, reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 30 de mayo de 2022. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados intermedios, representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en el punto 2.1.

2.4 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados intermedios incorporan los estados financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- a) Poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la Sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.);
- b) Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- c) Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.



Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una Sociedad participada, tiene el poder sobre la Sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la Sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales intermedios desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados intermedios, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros consolidados para asegurar la uniformidad con las políticas contables de Inmobiliaria Niallem S.A.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del Grupo, son eliminados en la consolidación.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado intermedio, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en subsidiarias existentes - Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son



transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados.

Cuando se pierde control de una subsidiaria, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora.

Cuando los activos de la subsidiaria son medidos a montos revaluados o a valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a resultados retenidos como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua subsidiaria a la fecha en que se pierde control se considerará como el valor razonable en el momento de reconocimiento inicial para su medición posterior bajo NIIF 9 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Las entidades controladas por la Sociedad son las que se indican en el siguiente cuadro:

RUT	Nombre Sociedad	Moneda funcional	31.03.2022			31.12.2021		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
77.973.150-2	Inversiones Comerciales Incom SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A.	Peso chileno	91%	9%	100%	91%	9%	100%
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Peso chileno	70%	30%	100%	70%	30%	100%
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Peso chileno	80%	-	80%	80%	-	80%
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
76.835.031-0	Inmobiliaria Grupo Melain SpA.	Peso chileno	67%	-	67%	67%	-	67%
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835-035-3	Inmobiliaria Melain Dos SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835.039-6	Inmobiliaria Melain Tres SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inmobiliaria Nialem S.A. y Subsidiarias, se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona, tal como lo indica la NIC 21, en este caso el peso chileno. Las transacciones en una moneda distinta a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convertirán a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se volverán a convertir a las tasas de cambio de cierre de los estados financieros consolidados intermedios. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste.



Los activos y pasivos en moneda extranjera de la Sociedad y sus subsidiarias se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.03.2021</u>
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	31.727,74	30.991,74	29.394,77
Dólar Estadounidense (USD)	787,98	844,69	721,82

2.6 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros consolidados intermedios no se compensan los activos y pasivos, y tampoco los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación en la Sociedad con la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales consolidados intermedios y estados de situación financiera consolidados intermedios.

Los estados financieros consolidados intermedios, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado de resultados integral intermedio.

A nivel de saldos en los estados de situación financiera consolidados intermedios, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan netos, cuando esta tiene derecho legalmente aplicable para compensar activos corrientes tributarios con pasivos corrientes tributarios, cuando los mismos se relacionen con impuestos girados por la misma autoridad tributaria, y esta permita a la entidad liquidar o recibir un solo pago neto.

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, diferencias de cambio o reajustes y otros costos de obligaciones con bancos e instituciones financieras que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son por adquisición y/o construcción de activos aptos, por ejemplo las propiedades de inversión, los cuales deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.



3.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial el Grupo ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula trimestralmente al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y gastos financieros, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados, en el rubro otras ganancias (pérdidas), que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por: Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:

- (a) el comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
- (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
- (c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; y
- (d) el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, surge de las proyecciones de los resultados. Los valores de los ingresos están sustentados en los valores fijos y variables de los contratos de arriendo y por otro lado, los costos son en base a los acuerdos de pago y contratos vigentes que mantiene la Sociedad.



3.3 Propiedades, planta y equipo

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento, según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación del emplazamiento físico donde se asienta.

Adicionalmente, se considera como costo de los elementos de propiedades, planta y equipo, los costos por intereses del financiamiento directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso. Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento se imputan a los resultados del período en que se producen. Cabe señalar, que algunos elementos de propiedades, planta y equipo del Grupo, requieren revisiones periódicas; en este sentido, los elementos objeto de sustitución son reconocidos separadamente del resto del activo y con un nivel de desagregación que permita amortizarlos en el período que medie entre la actual y la siguiente reparación.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del ejercicio.

Depreciación - Los elementos de propiedades, planta y equipo, se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada de los elementos.

Las vidas útiles asignadas fueron determinadas en base a un estudio de uso de los bienes de las clases de muebles y equipos que forman parte del rubro propiedades, planta y equipo, la vida útil asignada es la siguiente:

<u>Propiedades, planta y equipo</u>	<u>Vida útil</u>
Muebles y equipos	7 años

3.4 Activos y pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Medidos al costo amortizado
- Medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral
- Medidos al valor razonable con cambios en resultados

La clasificación y medición para los activos financieros refleja el modelo de negocios de la Sociedad en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

(i) Medidos al costo amortizado. Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo



contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente es generalmente medido a costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores.

Préstamos y cuentas por cobrar: Se registran a su costo amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos y al valor actual de las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance los que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera consolidado intermedio.

(ii) Medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros, y que tienen términos contractuales que dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

(iii) Medidos al valor razonable con cambios en resultados: Todos los otros instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores.

Los pasivos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías de acuerdo con NIIF 9:

(i) Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican ya sea como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la situación del acuerdo contractual.

(ii) Instrumentos de patrimonio: Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de la entidad una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran al monto la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. La Sociedad actualmente sólo tiene emitidos acciones de serie única.

(iii) Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican ya sea como “pasivo financiero a valor razonable a través de resultados” o como “otros pasivos financieros”.

(a) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados (FVTPL): Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos, sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados. La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. No obstante, bajo la Norma NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como FVTPL se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

i) El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y

ii) El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados. La Sociedad no ha designado ningún pasivo a FVTPL.



- (b) Otros pasivos financieros:** Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La Sociedad y sus subsidiarias han analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar el modelo establecido por NIIF 15 correspondiente a los contratos con sus clientes.

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada período.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y pueden ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por arriendos: corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados. Los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedades de inversión, son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en NIIF 16 “Arrendamientos”

Ingresos por intereses : los ingresos financieros son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés).

3.6 Impuestos a la renta e impuestos diferidos

i. Impuestos a la renta

Al cierre de cada periodo la Sociedad y sus subsidiarias han reconocido sus obligaciones tributarias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado.

ii. Impuestos diferidos

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias y por lo beneficios de pérdidas tributarias entre el estado de situación financiera y el balance tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso. Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo



por impuesto diferido; o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y autoridad tributaria.

3.7 Dividendos

El artículo N°79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General Ordinaria de Accionistas respectiva, por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

A su vez, durante el período 2022, se han repartido dividendos provisorios, por un total de M\$420.000, los cuales fueron distribuidos de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$246.918
Inversiones Niagara S.A. – M\$173.082

3.9 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros consolidados intermedios, surgida como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse en flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, cuyo monto y momento de cancelación son inciertos, se registran en el estado de situación financiera consolidado intermedio, como provisiones por el valor actual del monto más probable que la Sociedad estima tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

Provisiones, activos y pasivos contingentes

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el balance cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

- a) Es una obligación actual como resultado de hechos pasados;
- b) A la fecha de los estados financieros consolidados intermedios es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para pagar la obligación; y,
- c) La cuantía de estos recursos puedan medirse de manera fiable.



Un activo o pasivo contingente es todo derecho u obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Sociedad.

3.10 Arrendamientos

3.10.1 La Sociedad como arrendatario

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso (clasificado como propiedad de inversión) y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no puede determinarse fácilmente, la Sociedad utiliza la tasa incremental por préstamos.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen:

- Pagos fijos (incluyendo los pagos en especie fijos), menos cualquier incentivo por arrendamiento;
- Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro “Otros pasivos financieros” de los estados consolidados intermedios de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es posteriormente medido incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento (usando el método de la tasa efectiva) y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamientos realizados.

La Sociedad remide el pasivo por arrendamiento (y realiza los correspondientes ajustes al activo por derecho de uso respectivo) cuando:

- Se produce un cambio en el plazo del arrendamiento o cuando se produzca un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos de arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.
- Se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en un índice o una tasa usados para determinar esos pagos o se produzca un cambio en el pago esperado bajo una



garantía de valor residual, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos por arrendamiento revisados usando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos por arrendamiento cambien debido a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).

- Se modifica un contrato de arrendamiento y esa modificación no se contabiliza como un arrendamiento por separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos por arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.

La Sociedad no realizó ninguno de tales cambios durante todos los períodos presentados.

Los activos por derecho de uso comprenden el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos por arrendamiento realizados antes o a contar de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos y cualesquiera costos directos iniciales incurridos. Los activos por derecho a uso son posteriormente medidos al costo menos depreciación acumulada y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando la Sociedad incurre en una obligación por costos para dismantelar o remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, una provisión es reconocida y medida en conformidad con NIC 37. Los costos son incluidos en el correspondiente activo por derecho de uso, a menos que esos costos sean incurridos para producir existencias.

La Sociedad aplica NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política contable de “Propiedades de inversión”.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o una tasa no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso (propiedades de inversión). Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales pagos y son incluidos en el rubro “Otros gastos” en los estados consolidados de resultados integrales intermedios.

Cómo una solución práctica, NIIF 16 permite a un arrendatario no separar los componentes que no son arrendamiento, y en su lugar contabilizar para cualquier arrendamiento y asociados componentes que no son arrendamientos como un solo acuerdo. La Sociedad no ha utilizado esta solución práctica.

3.10.2 La Sociedad como arrendador

Los arrendamientos en los cuales la Sociedad es un arrendador son clasificados como arrendamientos financieros u operacionales. Cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato es clasificado como un arrendamiento financiero. Todos los otros arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos.

Cuando la Sociedad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento es clasificado como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que se origina del arrendamiento principal.



El ingreso por arrendamiento de arrendamientos operativos se reconoce sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de un arrendamiento operativo son agregados al importe en libros del activo arrendado y reconocidos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los importes por cobrar a los arrendatarios bajo arrendamientos financieros son reconocidos como cuentas por cobrar al importe de la inversión neta de la Sociedad en los arrendamientos. El ingreso por arrendamientos financieros es asignado a los períodos contables de manera tal de reflejar una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta pendiente de la Sociedad con respecto a los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Sociedad aplica NIIF 15 para asignar la contraprestación bajo el contrato a cada componente.

3.11 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados intermedios:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición.

Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el Marco Conceptual actualizado) en la misma fecha o antes.

La aplicación de esta norma no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad.



Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con NIC 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de esta norma no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad.

Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ya sea ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).

Las enmiendas aplican a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del período de reporte anual en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. La información comparativa no es reexpresada. En su lugar, la entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de patrimonio, según lo apropiado, a la fecha de aplicación inicial.



Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de esta norma no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad.

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF:

La enmienda proporciona una exención adicional a una filial que se convierte en un adoptador por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que usa la excepción en NIIF 1:D16(a) ahora puede elegir medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al importe en libros que habría sido incluido en los estados financieros consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición a las Normas NIIF de la matriz, si no se realizaron ajustes por propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la matriz adquirió a la filial. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10 por ciento” para evaluar si se da de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados o recibidos tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

La enmienda se aplica prospectivamente a modificaciones o intercambios que ocurran en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado. Dado que la enmienda a NIIF 16 solo es respecto a un ejemplo ilustrativo, no se establece una fecha efectiva.

NIC 41 Agricultura

La enmienda elimina el requerimiento en NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable. Esto alinea la medición a valor razonable de IAS 41 con los requerimientos en NIIF 13 Medición a Valor Razonable para internamente usar flujos de caja y tasas de descuentos consistentes y que permita a los preparadores determinar si usar flujos de caja antes de impuestos o después de impuestos y tasas de descuento para la medición de valor razonable más apropiada.

La enmienda se aplica prospectivamente, es decir, para mediciones a valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica por primera vez la enmienda. La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de estas mejoras, no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17, Contratos de Seguros

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 *Contratos de seguro*.

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el 'Enfoque de Honorarios Variables' ("Variable Fee Approach"). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el 'Enfoque de Asignación de Prima' ("Premium Allocation Approach").

El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

En junio de 2020, el IASB emitió Modificaciones a NIIF 17 para abordar consideraciones y desafíos de implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió Extensión de la Excepción Temporal de Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a NIIF 4) que extienden la fecha fijada de expiración de la excepción temporal de aplicar NIIF 9 en NIIF 4 a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.



Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)

Las enmiendas cambian los requerimientos en NIC 1 con respecto a revelación de políticas contables. Al aplicar las enmiendas, una entidad revela sus políticas contables materiales, en lugar de sus políticas contables significativas. Se realizaron enmiendas adicionales a NIC 1 para explicar como una entidad puede identificar una política contable material. Se agregan ejemplos de cuando una política contable es probable que sea material. Para sustentar las enmiendas, el IASB también desarrolló guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de un “proceso de materialidad de cuatro pasos” descritos en NIIF – Declaración Práctica 2.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 y se aplican prospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. Las enmiendas a NIIF – Declaración Práctica 2 no contienen una fecha efectiva o requerimientos de transición. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)

NIC 8 fue enmendada para remplazar la definición de un cambio en una estimación contable con una definición de estimaciones contables. Bajo la nueva definición, estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a medición de incertidumbre”.

El IASB aclaró que un cambio en una estimación contable que se origina de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. Adicionalmente, los efectos de un cambio en un input o una técnica de medición usada para desarrollar una estimación contable son cambios en estimaciones contables si ellos no se originan de la corrección de errores de períodos anteriores.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 a cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo de ese período. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)

Las enmiendas introducen excepciones adicionales de la excepción de reconocimiento inicial. Según las enmiendas

Las enmiendas introducen excepciones adicionales de la excepción de reconocimiento inicial. Según las enmiendas, una entidad no aplica la exención del reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles.



Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta la utilidad financiera ni la tributaria. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento.

Tras las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el correspondiente activo y el pasivo por impuestos diferidos, y el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos está sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El IASB también agregó un ejemplo ilustrativo en NIC 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del período comparativo más reciente presentado. Adicionalmente, al inicio del período comparativo más reciente una entidad reconoce:

- Un activo por impuesto diferido (en la medida que sea probable que utilidades tributarias estarán disponibles contra las cuales la diferencia tributaria deducible puede ser utilizada) y un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporales deducibles e imponibles asociadas con:
 - Derecho de uso de activos y pasivos por arrendamientos
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los correspondientes importes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulado de aplicar las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) a esa fecha

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

4. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros consolidados intermedios y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados intermedios bajo NIIF.

Según se señala, la Administración necesariamente efectuó juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados. Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:



4.1 Deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles para determinar si hay cualquier indicio de que estos activos podrían estar deteriorados. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo efectivo independiente son agrupados en una unidad generadora de efectivo (“UGE”) apropiada. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor entre su valor justo (metodología flujos futuros descontados) y su valor libro.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

4.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

4.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

El grupo usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de balance.

4.4 Valor razonable de las propiedades de inversión

a) Las propiedades de inversión se valorizan al valor razonable en base a valuaciones realizadas por la administración. Estas mediciones, son determinadas en base a supuestos del negocio bajo la metodología de flujos de caja descontados con una tasa de interés de mercado. La administración para llegar a sus estimaciones de valores de mercado, ha utilizado su conocimiento del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

b) El grupo utiliza el método del valor razonable para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada trimestralmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:

- Determinación del BETA; dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA se usan betas de compañías mayoritariamente locales y algunas extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
- Relación de apalancamiento; la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
- Con las variables expuestas a este nivel se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital asset pricing model (CAPM), modelo para cálculo del precio de un activo.
- Tasa de impuesto; se agrega la tasa de impuesto vigente para el período en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.



- En base a la deuda de las Sociedades y principalmente su financiamiento a 25 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de marzo de 2022 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,22%
- Industrial: UF + 6,08%
- Comercial: UF + 6,27%

4.5 Probabilidad de ocurrencia y monto de los pasivos de monto incierto o contingente

Las estimaciones se han realizado considerando la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios, sin embargo, los acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas en los próximos ejercicios (de forma prospectiva como un cambio de estimación).

4.6 Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

La correcta valoración del gasto en concepto de impuesto sobre beneficios depende de varios factores incluyendo estimaciones en el ritmo y la realización de los activos por impuestos diferidos y la periodicidad de los pagos del impuesto sobre beneficios. Los cobros y pagos actuales pueden diferir materialmente de estas estimaciones como resultado de cambios en las normas impositivas, así como de transacciones futuras imprevisibles que impacten los balances de impuestos de la Sociedad.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

A continuación se presenta el detalle de la forma en que el grupo enfrenta los diversos riesgos financieros.

Factores de riesgo financiero

Las actividades del grupo, la expone a diversos riesgos financieros, tales como: riesgo de mercado (incluido el riesgo cambiario o de moneda, riesgo por tipo de interés a valor razonable, riesgo por tipo de interés de flujo de efectivo y riesgos de precio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Gerencia General del grupo.

Factores de riesgo de mercado

▪ Riesgos de precios

El grupo invierte principalmente en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado y que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos. Para mitigar este riesgo el grupo diversifica sus inversiones en activos inmobiliarios según la ubicación geográfica como en tipo de propiedad.



Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

▪ **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo 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.

El grupo tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad y sus subsidiarias pueden estar expuestas a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo.

A continuación se presenta un análisis de sensibilidad de los impactos que se generarían en la utilidad antes de impuestos, como resultado de un aumento o disminución en el valor de la UF. Lo anterior desde el punto de vista del mayor o menor gasto financiero (intereses de préstamos e interés de leasing), compensado con los ingresos percibidos en UF. Para propósitos de este análisis, el resto de las variables se han dejado constantes.

	Porcentaje	Efecto en utilidad antes de impuesto	
		31.03.2022	31.03.2021
		M\$	M\$
Aumento en valor de la UF	+8,0%	225.997	169.400
Disminución de valor en la UF	-8,0%	(225.997)	(169.400)

▪ **Riesgo crédito**

El grupo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que la contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. Para el grupo este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios, que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma, por lo que para mitigar este riesgo, se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios y las cuentas por cobrar con clientes son monitoreadas por el Comité de Cobranzas. El grupo posee una base de clientes que está sujeto a las políticas y procedimientos establecidos por el grupo. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, el grupo tiene establecida una política de garantías de arriendos que se exigen a los clientes. Estas garantías se mantienen casi en su totalidad en efectivo en caja y una pequeña proporción en boletas de garantía.

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. El modelo se actualiza trimestralmente y al 31 de marzo de 2022, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,80%
- Stripcenters: 0,40%
- Locales comerciales: 0,17%
- Oficinas: 0,15%



- Industrial: 0,10%
- Otros arrendamientos: 0,05%

Definición de incumplimiento

En el marco de la gestión de riesgo crédito, la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen cualquiera de los siguientes criterios tienen una alta probabilidad de no ser recuperados:

- Cuando el deudor haya incumplido los convenios financieros; o
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido el grupo inmobiliario, en su totalidad (sin tener en cuenta las garantías del grupo).

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

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de marzo de 2022, correspondiente a M\$1.459.247 (M\$1.389.078 al 31 de diciembre de 2021), el grupo no tiene una exposición significativa al riesgo crédito a ninguna contraparte o cualquier grupo de contrapartes que tengan características similares. El grupo define contrapartes como que tienen características similares y si son entidades relacionadas. La concentración del riesgo crédito es limitado debido al hecho de que la base de clientes es amplia y está marginalmente relacionada.

▪ **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el grupo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Para gestionar el riesgo de liquidez, el grupo tiene 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. Cuando requiere financiamiento, los créditos contratados son principalmente de largo plazo, de modo de que los pagos de intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente con los ingresos por arriendos en el largo plazo.

Los flujos operacionales del grupo provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por un lado, por la duración de los contratos de arriendo, y por otro, por la alta demanda que poseen los inmuebles de propiedad principalmente por sus buenas ubicaciones.

La Gerencia General monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo y la estructura de capital de la Sociedad, con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo.

▪ **Otros riesgos operacionales**

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio Inmobiliario, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.



Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones y el cumplimiento cabal de los límites y los demás parámetros establecidos. La gestión directa de inversión está a cargo del Gerente General y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente y una vez que todas las inversiones pasaron por las etapas de evaluación respectivas, a través de las cuales se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son presentados y analizados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada inversión inmobiliaria. Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

- **Gestión del riesgo del capital**

El objetivo del grupo, en relación con la gestión del capital, es el de resguardar la capacidad del mismo para continuar con el grupo en funcionamiento, procurando el mejor rendimiento para los accionistas. El grupo maneja la estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no ponga en riesgo la capacidad de pagar sus obligaciones.



6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del efectivo y equivalente de efectivo es la siguiente:

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Efectivo en caja y banco M/N	167.341	150.645
Efectivo en caja y banco M/X	348	137
Fondos mutuos nacionales	1.970.193	1.581.754
Inversiones en bonos nacionales (1)	483.992	473.119
Depósitos a plazo en M/X	3.123.757	5.031.934
Fondos mutuos en M/X	298.329	-
Otras inversiones en M/X (2)	1.237.685	-
Total	7.281.645	7.237.589

(1) Corresponde a inversiones en bonos nacionales, los cuales se encuentran a valor razonable.

(2) Corresponde a inversiones en ETFs de renta fija en dólares estadounidenses, los cuales se encuentran a valor razonable.

El efectivo corresponde a los saldos de dinero mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias, cuya moneda se encuentra en pesos chilenos y no presentan restricciones.

Las inversiones en fondos mutuos nacionales y en moneda extranjera, corresponden a fondos de renta fija, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados. Las inversiones en depósitos a plazo en dólares estadounidenses, corresponden a depósitos bancarios de vencimiento de menos de un mes. No existe restricción de disponibilidad ni de uso.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

a) El saldo de este rubro al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se compone de la siguiente manera:

	31.03.2022			31.12.2021		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arrendos por cobrar (1)	740.687	(507.716)	232.971	669.686	(496.548)	173.138
Documentos por cobrar (2)	155.854	-	155.854	134.567	-	134.567
Deudores varios (3)	322.461	-	322.461	307.999	-	307.999
Arrendamientos por facturar (4)	747.961	-	747.961	773.374	-	773.374
Total	1.966.962	(507.716)	1.459.247	1.885.626	(496.548)	1.389.078

(1) Este rubro está compuesto por facturas de arrendamiento a clientes..

(2) Se encuentran los saldos de documentos por cobrar como cheques, pagarés u otros documentos que mantiene la sociedad y sus subsidiarias.

(3) Corresponde principalmente a provisiones por cobrar.



(4) Corresponde al reconocimiento en el activo de la aplicación de la norma NIIF 16, la cual devenga el ingreso de arrendamiento de forma lineal a lo largo del plazo de contrato.

b) La antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

31.03.2022		Cartera No Securitizada			
Tramos de Morosidad	N° Clientes	Monto Cartera	N° clientes	Monto Cartera	
	cartera no repactada	no repactada bruta	cartera repactada	repactada bruta	
		M\$		M\$	
Al día	59	1.311.520	-	-	
1-30 días	74	238.936	-	-	
31-60 días	19	40.141	-	-	
61-90 días	12	17.864	-	-	
91-120 días	2	4.398	-	-	
121-150 días	1	972	-	-	
151-180 días	1	972	-	-	
181-210 días	1	972	-	-	
211- 250 días	1	972	-	-	
> 250 días	64	350.215	-	-	
Total	234	1.966.963	-	-	

31.12.2021		Cartera No Securitizada			
Tramos de Morosidad	N° Clientes	Monto Cartera	N° clientes	Monto Cartera	
	cartera no repactada	no repactada bruta	cartera repactada	repactada bruta	
		M\$		M\$	
Al día	58	1.304.170	-	-	
1-30 días	71	196.776	-	-	
31-60 días	19	29.515	-	-	
61-90 días	5	8.571	-	-	
91-120 días	3	3.252	-	-	
121-150 días	2	2.957	-	-	
151-180 días	2	1.867	-	-	
181-210 días	2	7.742	-	-	
211- 250 días	2	7.760	-	-	
> 250 días	62	323.014	-	-	
Total	226	1.885.625	-	-	

Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias da crédito simple hasta 30 días plazo, los cuales no devengan intereses. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias no cuenta con cartera securitizada.



c) El movimiento de la estimación de deudores incobrables es la siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldo inicial	496.548	428.667
Pérdidas por deterioro de valor	11.168	67.881
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Saldo final	<u>507.716</u>	<u>496.548</u>

31.03.2022				31.12.2021			
Provisión		Castigo del periodo	Recuperos del periodo	Provisión		Castigo del periodo	Recuperos del periodo
Cartera No Repactada	Cartera Repactada			Cartera No Repactada	Cartera Repactada		
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
507.716	-	-	-	496.548	-	-	-

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios, se han considerado elementos que dan origen a un deterioro de algunas partidas que componen el saldo de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar. Sin embargo, este reconocimiento de deterioro no implica renuncia al cobro del valor correspondiente al arrendamiento, encontrándose en proceso de evaluación del ejercicio de otras acciones prudenciales de cobro. Los cambios en las provisiones para pérdidas por incobrabilidad fueron causados principalmente en las cuentas por cobrar de arrendamientos para las correcciones de pérdidas de valor de acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9. No hubo un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el inicio con respecto a nuevos préstamos a terceros ni relacionados. No ha habido ningún cambio significativo en los importes brutos de los activos del contrato, que haya afectado la estimación de pérdida y no dan lugar a la baja en cuentas de estos activos financieros, de acuerdo con NIIF 9.

d) Los documentos por cobrar protestados y en cobranza judicial son los siguientes:

	31.03.2022	Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera
			M\$
Documentos por cobrar protestados		1	2.326
Documentos por cobrar en cobranza judicial		4	6.890
			M\$
	31.12.2021	Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera
			M\$
Documentos por cobrar protestados		-	-
Documentos por cobrar en cobranza judicial		5	7.699

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus sociedades relacionadas no consolidables son los siguientes:

a) Cuentas por pagar con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.03.2022		31.12.2021	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.347.220	-	1.347.220
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.347.220	-	1.347.220
Totales						-	2.694.440	-	2.694.440

- Las transacciones con partes relacionadas se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley 18.046 sobre sociedades anónimas. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión por el deterioro de estas transacciones. Las saldos al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.
- Todas las transacciones se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.
- Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la sociedad y sus subsidiarias no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.03.2022		31.03.2021	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Intereses mutuo	-	-	8.985	8.985
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Dividendos	173.082	(173.082)	173.082	(173.082)
77.974.930-4	Inversiones Lemisul SpA.	Accionistas	Dividendos	246.918	(246.918)	246.918	(246.918)
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Arriendos	86.537	86.537	83.191	83.191

Las transacciones entre la sociedad y sus subsidiarias corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y son realizadas bajo condiciones de mercado. Estas transacciones han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

c) Directorio y la alta administración

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y sus subsidiarias, así como los accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado en los periodos informados en transacciones no habituales y/o significativas.

Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad y sus subsidiarias es administrada por un Directorio compuesto por 5 miembros, según el siguiente detalle:

Directorio	Profesión	Cargo
Enrique Bone Soto	Ingeniero Civil Industrial	Presidente Directorio
Gonzalo Castro del Río	Ingeniero Comercial	Director
Jaime Hites Weber	Factor de Comercio	Director
Andrés Hites Moscovich	Factor de Comercio	Director
Eduardo Vildósola	Ingeniero Comercial	Director

La remuneración y dieta del directorio al 31 de marzo de 2022 y 2021 alcanza un monto total de M\$28.328 y M\$26.326, respectivamente, los cuales se encuentran registradas en el rubro Gastos de Administración del estado de resultado consolidado integral de los estados financieros intermedios.

Al 31 de marzo de 2022, la alta administración está compuesto por 4 miembros, según el siguiente detalle:

Administración	Profesión	Cargo
Alberto Ureta Vial	Ingeniero Civil Industrial	Gerente General
Cristian Torres Torres	Abogado	Gerente Legal
Francisco Ramos	Ingeniero Comercial	Gerente Comercial
Nicolás Andonaegui	Ingeniero Civil Industrial	Gerente de Adm. y Finanzas

La remuneración de la alta administración al 31 de marzo de 2022 y 2021 alcanza un monto total de M\$101.978 y M\$96.572, respectivamente.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



9. INVENTARIOS

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el inventario se compone de la siguiente manera:

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Terrenos inmobiliarios	2.202.875	2.202.875
Otros	<u>563.313</u>	<u>563.313</u>
Totales	<u><u>2.766.188</u></u>	<u><u>2.766.188</u></u>

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se han realizado castigos de inventario, y la compañía no presenta saldos de inventarios en garantía del cumplimiento de deudas. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no ha habido impactos en resultados producto de ventas de inventarios, deterioros, entre otros. En el período cubierto por los estados financieros, no se han producido reversiones de deterioros de valor reconocidos en ejercicios anteriores.

Los movimientos de los inventarios al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldos iniciales	2.766.188	2.202.875
Reclasificaciones	-	563.313
Deterioro	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>2.766.188</u></u>	<u><u>2.766.188</u></u>

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) A continuación se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de marzo de 2022 y 2021:

	Acumulado	
	01.01.2022	01.01.2021
	31.03.2022	31.03.2021
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(194.774)	(43.524)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(1.513.868)</u>	<u>(601.508)</u>
Totales	<u><u>(1.708.642)</u></u>	<u><u>(645.032)</u></u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



b) La conciliación de la tasa efectiva al 31 de marzo de 2022 y 2021 es la siguiente:

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2022</u> <u>31.03.2022</u> M\$	<u>01.01.2021</u> <u>31.03.2021</u> M\$
Utilidad contable antes de impuesto	6.221.054	2.412.554
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	<u>(1.679.685)</u>	<u>(651.390)</u>
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	<u>(28.958)</u>	<u>6.358</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u><u>(1.708.642)</u></u>	<u><u>(645.032)</u></u>

c) El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	<u>31.03.2022</u> M\$	<u>31.12.2021</u> M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	2.105.653	2.257.468
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	38.624	72.925
Impuestos por recuperar (1)	<u>441.413</u>	<u>441.413</u>
Total activos por impuestos corrientes, neto	<u><u>2.585.690</u></u>	<u><u>2.771.806</u></u>
	<u>31.03.2022</u> M\$	<u>31.12.2021</u> M\$
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	413.721	297.433
IVA débito fiscal	<u>8.945</u>	<u>18.215</u>
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	<u><u>422.666</u></u>	<u><u>315.648</u></u>

(1) Corresponde a la contabilización de impuestos por recuperar en base a una rectificación del cálculo de impuesto a la renta, generado principalmente a utilidades tributarias por corrección monetaria.



d) Los activos y pasivos por impuestos diferidos en cada período se detallan a continuación:

Activos por impuestos diferidos	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales	49.253	49.253
Deuda en leasing	19.197.931	18.910.717
Deudores incobrables	45.053	42.548
Provisión de vacaciones	4.753	4.753
Otras provisiones por pagar	108.088	91.092
Totales	19.405.078	19.098.364
Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Arriendos por facturar	(203.674)	(208.811)
Propiedades de inversión	(48.941.716)	(47.110.993)
Otras provisiones por cobrar	(138.162)	(143.167)
Totales	(49.283.553)	(47.462.971)
Reclasificación para balance	19.405.078	19.098.364
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(29.878.475)	(28.364.607)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) El detalle de las propiedades de inversión destinadas al giro de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Centros Comerciales	37.144.766	35.113.663
Stripcenters	20.895.427	19.652.774
Locales comerciales	68.623.679	68.466.871
Oficinas	71.577.244	68.904.653
Industrial	52.635.650	50.734.168
Otros	12.799.375	12.935.974
Totales	263.676.141	255.808.103

Las Propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos o ganancias de capital por incremento de su valor y corresponden a centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, oficinas, bodegas industriales (industrial) y terrenos (otros).

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



b) El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldos iniciales	255.808.103	230.621.070
Adiciones (1)	1.832.347	17.895.749
Ventas (2)	-	(539.008)
Reclasificaciones (3)	-	(563.313)
Cambios en valor justo	<u>6.035.691</u>	<u>8.393.605</u>
Totales	<u><u>263.676.141</u></u>	<u><u>255.808.103</u></u>

- (1) Al 31 de marzo de 2022, las adiciones corresponden a proyectos en locales comerciales, industrial y oficinas. Al 31 de diciembre de 2021, corresponden a la compra de una propiedad ubicada en Av. Américo Vespucio 631, comuna de Las Condes, a una propiedad Industrial ubicada en el complejo Los Libertadores, como también a otra propiedad industrial en Camino Lo Echevers.
- (2) Corresponde a la venta del piso 5 de las oficinas ubicadas en Matías Cousiño, comuna de Santiago.
- (3) Corresponde a la reclasificación desde propiedades de inversión hacia inventarios, del piso 6 de las oficinas ubicadas en Matías Cousiño, comuna de Santiago.

Al 31 de marzo de 2022, no existen restricciones de uso a las propiedades de inversión, ni cobros derivados de los mismos o de recursos obtenidos por su disposición. Las obligaciones contractuales de las propiedades de inversión se encuentran reveladas en Nota 12.

12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31.03.2022			31.12.2021		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	10.345.167	40.119.955	50.465.122	4.806.259	45.105.886	49.912.144
Arrendamiento financiero (b)	<u>2.469.763</u>	<u>68.717.693</u>	<u>71.187.455</u>	<u>2.349.199</u>	<u>67.690.494</u>	<u>70.039.692</u>
Total	<u><u>12.814.930</u></u>	<u><u>108.837.648</u></u>	<u><u>121.652.577</u></u>	<u><u>7.155.457</u></u>	<u><u>112.796.379</u></u>	<u><u>119.951.836</u></u>



A continuación se detallan los flujos no descontados de préstamos bancarios, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	31.03.2022			31.12.2021		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	13.222.499	(2.877.332)	10.345.168	6.448.412	(1.642.154)	4.806.259
Más de 1 hasta 5 años	17.525.516	(5.465.395)	12.060.122	22.644.144	(5.582.496)	17.061.648
Más de 5 años	38.113.242	(10.053.409)	28.059.833	38.070.306	(10.026.068)	28.044.237
Total	68.861.257	(18.396.135)	50.465.122	67.162.862	(17.250.718)	49.912.144

A continuación se detallan los flujos no descontados de arrendamientos financieros, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	31.03.2022			31.12.2021		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	5.512.137	(3.042.374)	2.469.762	5.345.934	(2.996.736)	2.349.198
Más de 1 hasta 5 años	21.712.516	(11.086.637)	10.625.880	21.208.843	(10.939.325)	10.269.518
Más de 5 años	83.858.766	(25.766.954)	58.091.813	83.209.877	(25.788.902)	57.420.976
Total	111.083.419	(39.895.965)	71.187.454	109.764.655	(39.724.962)	70.039.692

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

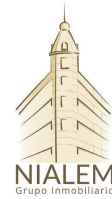
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Total préstamos bancarios	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %	
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Préstamos bancarios corriente	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	27.431	80.017	107.448	225.740	130.314	-	356.054	463.502	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	46.506	101.194	147.700	288.673	318.262	5.513.143	6.120.078	6.267.778	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	206.046	627.137	833.183	1.781.822	1.957.515	2.056.086	5.795.424	6.628.607	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	148.242	371.665	519.907	1.047.103	1.139.019	5.429.668	7.615.791	8.135.698	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	51.010	153.680	204.691	421.921	35.980	-	457.901	662.592	Mensual	2,10% Anual	2,10% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	3.036.404	3.036.404	-	-	-	3.036.404	-	Al vencimiento	2,59% Anual	2,59% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	2.248.575	2.248.575	-	-	-	2.248.575	-	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	UF	2.297.456	-	2.297.456	-	-	-	2.297.456	-	Al vencimiento	1,80% Anual	1,80% Anual
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	47.040	141.190	188.230	396.062	431.194	6.503.270	7.330.526	7.518.756	Mensual	4,10% Anual	4,10% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	38.114	82.809	120.923	229.984	243.943	4.009.159	4.483.086	4.604.009	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	19.168	55.206	74.374	153.323	162.629	2.672.772	2.988.724	3.063.098	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	57.429	174.530	231.959	383.857	-	-	383.857	615.816	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	25.531	77.729	103.260	61.887	-	-	61.887	165.147	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	20.697	62.184	82.881	49.510	-	-	49.510	132.391	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	12.214	33.108	45.322	33.909	-	-	33.909	79.231	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	-	2.179.062	-	2.179.062	-	Mensual	2,15% Anual	2,15% Anual
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	30.308	72.545	102.853	194.184	-	1.875.735	2.264.148	2.367.001	Mensual	3,21% Anual	3,05% Anual
Totales								3.027.192	7.317.976	10.345.168	5.267.975	6.792.148	28.059.833	40.119.956	50.465.122			

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Total	Total	Total	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %			
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años							Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	123.190	15.743	107.448	379.873	356.054	-	-	503.027	39.525	463.501	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	436.896	289.196	147.700	1.747.584	1.140.649	606.935	8.592.090	3.079.148	10.776.771	4.508.992	6.267.779	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	1.123.990	265.645	858.345	4.495.959	756.622	3.739.338	2.154.425	98.339	2.056.086	7.774.374	1.120.605	6.653.769	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	821.502	326.756	494.745	3.286.006	1.099.884	2.186.123	6.366.791	937.123	5.429.668	10.474.299	2.363.763	8.110.536	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	216.458	117.768	204.691	468.992	11.092	457.901	-	-	685.450	22.859	662.591	Mensual	2,10% Anual	2,10% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	3.773.026	736.622	3.036.404	-	-	-	-	3.773.026	736.622	3.036.404	Al vencimiento	2,59% Anual	2,59% Anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	2.775.803	527.228	2.248.575	-	-	-	-	2.775.803	527.228	2.248.575	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	UF	2.336.582	39.125	2.297.456	-	-	-	-	2.336.582	39.125	2.297.456	Al vencimiento	1,80% Anual	1,80% Anual		
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	498.456	310.236	188.230	1.993.823	1.166.567	827.357	9.553.738	3.050.468	6.503.270	12.046.017	4.527.261	7.518.756	Mensual	4,10% Anual	4,10% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	244.025	123.102	120.923	976.101	502.174	473.927	5.940.569	1.481.410	4.009.159	6.710.695	2.106.686	4.604.010	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	162.684	88.310	74.374	650.734	334.783	315.951	3.660.179	987.607	2.672.772	4.473.796	1.410.699	3.063.098	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	249.674	177.114	231.959	395.317	11.459	383.857	-	-	644.990	29.174	615.817	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	107.357	4.097	103.260	62.625	738	61.887	-	-	169.982	4.835	165.147	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	85.886	3.005	82.881	50.100	590	49.510	-	-	135.986	3.596	132.391	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	47.238	1.916	45.322	34.355	446	33.909	-	-	81.593	2.362	79.231	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual	
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	48.413	48.413	-	232.923	150.171	239.062	-	-	237.646	198.584	2.179.062	Mensual	2,15% Anual	2,15% Anual	
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	171.319	68.465	102.853	654.850	266.437	388.412	2.295.049	419.314	1.875.735	3.121.218	754.217	2.367.001	Mensual	3,21% Anual	3,05% Anual
Totales								13.222.499	2.877.331	10.345.168	17.525.516	5.465.394	12.060.123	38.113.242	10.051.409	28.059.833	68.861.257	18.396.133	50.465.124			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



iii. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

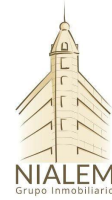
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %			
								Hasta 90 días		Más de 90 días a 1 año		Préstamos bancarios corriente		Más de 1 hasta a 3 años		Más de 3 hasta a 5 años					Más de 5 años		Total préstamos bancarios
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	25.315	77.275	102.590	218.274	155.882	-	-	374.156	476.746	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual				
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	31.763	97.648	129.411	278.558	307.110	5.425.792	6.011.460	6.140.871	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	198.004	603.953	801.957	1.720.499	1.890.145	2.257.663	5.868.307	6.670.264	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	118.210	357.561	475.711	1.012.351	1.101.217	5.448.683	7.562.251	8.038.022	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	49.287	149.260	198.547	409.977	87.633	-	497.610	696.157	Mensual	2,10% Anual	2,10% Anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	2.948.575	-	-	2.948.575	2.948.575	Al vencimiento	2,59% Anual	2,59% Anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	2.285.923	-	-	2.285.923	2.285.923	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	UF	-	2.186.693	2.186.693	-	-	-	2.186.693	2.186.693	Al vencimiento	1,80% Anual	1,80% Anual					
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	45.414	130.728	176.142	382.936	348.770	6.478.485	7.210.191	7.386.333	Mensual	4,10% Anual	4,10% Anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	26.373	80.295	106.668	223.000	236.536	3.946.716	4.406.252	4.512.920	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual					
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzitia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	17.582	53.530	71.112	148.667	157.691	2.631.144	2.937.501	3.008.613	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	56.728	172.825	229.553	442.674	-	-	442.674	672.227	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual					
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzitia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	25.354	77.012	102.266	88.050	-	-	88.050	190.316	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual					
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	20.203	61.610	81.813	70.441	-	-	70.441	152.254	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual					
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	12.122	36.966	49.088	42.265	-	-	42.265	91.353	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual					
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	-	2.125.167	-	2.125.167	2.125.167	Mensual	2,15% Anual	2,15% Anual					
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	23.412	71.234	94.646	189.632	189.674	1.855.754	2.235.060	2.329.706	Mensual	3,21% Anual	3,05% Anual					
Totales								649.670	4.156.589	4.806.259	10.461.824	6.599.824	28.044.237	45.105.886	49.912.143								

iv. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Total flujo no descontado	Total intereses	Total valor presente	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %								
								Flujo no descontado hasta 1 año		Intereses hasta 1 año		Valor presente hasta 1 año		Flujo no descontado 1 año a 5 años		Intereses 1 año a 5 años								Valor presente 1 año a 5 años		Flujo no descontado más de 5 años		Intereses más de 5 años		Valor presente más de 5 años	
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	120.333	17.743	102.589	401.109	26.952	374.156	-	-	-	521.441	44.695	476.746	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	426.761	297.350	129.411	1.707.045	1.121.376	585.669	8.499.662	3.073.871	5.425.792	10.633.469	4.492.597	6.140.872	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	1.097.916	295.959	801.957	4.391.665	781.021	3.610.644	2.378.927	121.264	2.257.663	7.868.508	1.198.243	6.670.265	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	802.445	336.673	475.711	3.209.780	1.096.211	2.113.568	6.419.709	971.026	5.448.683	10.431.934	2.393.911	8.038.023	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	211.437	12.890	198.547	510.972	13.362	497.610	-	-	722.409	26.252	696.157	Mensual	2,10% Anual	2,10% Anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	3.026.164	77.589	2.948.575	-	-	3.026.164	77.589	2.948.575	Al vencimiento	2,59% Anual	2,59% Anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	2.341.708	55.785	2.285.923	-	-	2.341.708	55.785	2.285.923	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	UF	2.199.654	12.961	2.186.693	-	-	-	-	-	2.199.654	12.961	2.186.693	Al vencimiento	1,80% Anual	1,80% Anual										
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	482.771	306.629	176.142	1.879.438	1.147.732	731.706	9.453.840	2.975.354	6.478.485	11.816.048	4.429.715	7.386.334	Mensual	4,10% Anual	4,10% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	238.365	131.697	106.668	953.458	493.922	459.536	5.422.793	1.476.077	3.946.716	6.614.616	2.101.696	4.512.920	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual									
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzitia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	158.910	87.798	71.112	635.639	329.281	306.357	3.615.195	984.051	2.631.144	4.409.744	1.401.131	3.008.613	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	249.674	20.121	229.553	457.735	15.061	442.674	-	-	707.409	35.181	672.227	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual										
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzitia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	107.357	5.091	102.266	89.464	1.414	88.050	-	-	196.821	6.505	190.316	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual										
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	85.886	4.073	81.813	71.572	1.131	70.441	-	-	157.458	5.204	152.254	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual										
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	51.532	2.444	49.088	42.944	679	42.265	-	-	94.476	3.123	91.353	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual										
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	47.290	47.290	-	2.282.845	157.678	2.125.167	-	-	2.330.135	204.968	2.125.167	Mensual	2,15% Anual	2,15% Anual										
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	168.082	73.436	94.646	642.608	263.302	379.306	2.280.179	424.424	1.855.754	3.090.869	761.163	2.329.706	Mensual	3,21% Anual	3,05% Anual									
Totales								6.448.412	1.642.154	4.806.258	22.644.144	5.582.496	17.061.648	38.070.306	10.026.068	28.044.237	67.162.862	17.250.718	49.912.144												

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

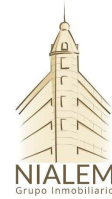
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Arrendamientos no corrientes	Total arrendamientos	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %	
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años							
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	151.792	463.228	615.020	1.294.882	1.386.416	17.833.642	20.514.940	21.129.960	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	133.794	409.858	543.653	1.157.779	1.258.535	1.308.792	3.725.106	4.268.758	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	61.311	154.001	215.312	434.643	478.369	8.140.358	9.053.190	9.268.502	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	109.374	236.113	345.487	673.464	742.352	7.882.351	9.298.167	9.643.654	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	6.436	15.998	22.434	45.299	49.409	287.211	381.920	404.354	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	21.264	52.858	74.121	149.666	163.245	948.926	1.261.837	1.335.958	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	2.691	6.690	9.381	18.942	20.660	120.096	159.698	160.079	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	35.671	88.673	124.344	251.076	273.855	1.591.893	2.116.825	2.241.169	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	413	1.027	1.440	2.908	3.172	18.437	24.517	25.957	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	3.922	9.751	13.673	27.609	30.113	175.046	232.768	246.441	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	24.606	61.217	85.823	173.335	189.061	1.098.993	1.461.389	1.547.212	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	47.031	124.406	171.437	351.796	392.441	10.127.243	10.871.481	11.042.917	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	16.455	37.288	53.743	106.070	117.762	1.300.901	1.524.733	1.578.476	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	9.042	20.372	29.414	58.004	64.499	717.374	839.877	869.291	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	19.396	42.594	61.990	121.756	136.314	1.562.017	1.820.086	1.882.076	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	25.247	77.243	102.490	217.442	235.185	4.978.532	5.431.160	5.533.649	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual	
Totales								668.446	1.801.316	2.469.763	5.084.490	5.541.390	58.091.812	68.717.692	71.187.454				

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Total	Total	Total	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %				
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años							Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.328.084	713.064	615.020	5.312.335	2.631.036	2.681.298	23.194.758	5.361.116	17.833.642	29.835.176	8.705.216	21.129.960	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	711.730	168.077	543.653	2.846.918	430.604	2.416.314	1.364.148	55.356	1.308.792	4.922.796	654.038	4.268.758	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	645.874	430.562	215.312	2.534.176	1.621.344	912.832	10.512.494	4.372.136	8.140.358	15.692.544	6.424.042	9.268.502	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	807.512	462.025	345.487	3.099.782	1.683.966	1.415.816	10.913.816	3.031.465	7.882.351	14.821.111	5.177.457	9.643.654	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	39.551	17.117	22.434	153.333	58.624	94.709	348.194	60.983	287.211	541.078	136.724	404.354	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	130.674	56.553	74.121	506.602	193.691	312.911	1.150.408	201.483	948.926	1.787.684	451.726	1.335.958	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	16.538	7.157	9.381	64.116	24.514	39.602	145.596	25.500	120.096	226.249	57.170	169.079	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	219.215	94.871	124.344	849.862	324.931	524.931	1.929.895	338.002	1.591.893	2.998.973	757.804	2.241.169	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	2.539	1.099	1.440	9.843	3.763	6.080	22.352	3.915	18.437	34.734	8.777	25.957	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	24.105	10.432	13.673	93.451	35.730	57.722	232.213	37.167	175.046	328.769	83.339	246.441	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	151.319	65.496	85.823	586.718	224.322	362.396	1.332.339	233.346	1.098.993	2.070.376	523.164	1.547.212	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	746.017	574.580	171.437	2.951.318	2.207.081	744.237	17.892.367	7.765.124	10.127.243	21.589.703	10.546.785	11.042.917	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	133.068	79.325	53.743	514.049	290.217	223.832	1.831.300	530.399	1.300.901	2.478.417	899.941	1.578.476	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	73.749	44.335	29.414	284.813	162.310	122.503	1.014.645	297.271	717.374	1.373.206	503.915	869.291	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	164.115	102.125	61.990	633.016	374.947	258.069	2.255.119	693.103	1.562.017	3.052.251	1.170.174	1.882.076	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	318.046	215.556	102.490	1.272.184	819.557	452.627	7.739.121	2.760.589	4.978.532	9.329.351	3.795.702	5.533.649	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual	
Totales								5.512.137	3.042.374	2.469.763	21.712.516	11.086.637	10.625.880	83.858.766	25.766.954	58.091.812	111.083.419	39.895.965	71.187.454				

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



iii. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Arrendamientos no corrientes	Total arrendamientos	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %	
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años						
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	147.010	448.636	595.646	1.254.091	1.342.742	17.594.332	20.191.165	20.786.811	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itaú	Chile	Leasing	UF	43.401	-	43.401	-	-	-	43.401	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	129.334	396.197	525.531	1.119.187	1.216.584	1.437.767	3.773.538	4.299.069	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	49.585	146.409	195.994	419.507	461.902	8.013.635	8.895.043	9.091.037	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	74.118	227.845	301.963	649.881	716.358	7.794.052	9.462.253	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	5.042	15.459	20.501	43.771	47.742	286.813	378.326	398.827	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	16.658	51.074	67.733	144.616	157.736	947.611	1.249.963	1.317.696	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	2.108	6.464	8.572	18.303	19.963	158.195	166.768	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	27.946	85.681	113.626	242.604	264.614	1.589.687	2.096.906	2.210.532	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	324	992	1.316	2.810	3.065	18.412	24.286	25.603	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	3.073	9.422	12.494	26.677	29.097	174.803	230.577	243.072	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	19.293	59.151	78.444	167.486	182.681	1.097.470	1.447.638	1.526.082	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	40.500	116.908	157.408	339.208	378.398	9.944.239	10.661.846	10.819.253	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	11.900	35.542	47.442	102.305	113.583	1.275.519	1.491.407	1.538.849	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	6.501	19.409	25.910	55.935	62.198	703.300	821.433	847.343	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	13.584	40.498	54.083	117.317	131.344	1.530.651	1.779.311	1.833.394	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	24.421	74.715	99.135	210.326	227.488	4.892.755	5.330.568	5.429.704	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual	
Totales								614.797	1.734.401	2.349.199	4.914.022	5.355.496	57.420.975	67.690.494	70.039.692				

iv. El detalle de flujos no descontados de arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Total	Total	Total	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %				
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años							Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.297.276	701.630	595.646	5.189.102	2.592.269	2.596.833	22.981.020	5.386.688	17.594.332	29.467.398	8.680.587	20.786.811	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itaú	Chile	Leasing	UF	43.723	322	43.401	-	-	-	-	-	43.723	322	43.401	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	695.219	169.688	525.531	2.780.877	445.106	2.335.771	1.506.308	6.8541	1.437.767	4.982.405	683.336	4.299.069	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	618.847	422.853	195.994	2.475.390	1.593.981	881.408	12.376.949	4.663.314	8.013.635	15.471.186	6.380.148	9.091.037	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	756.969	455.006	301.963	3.027.875	1.661.637	1.366.239	10.849.987	3.055.835	7.794.052	14.634.731	5.172.478	9.462.253	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	37.444	16.943	20.501	149.776	58.263	91.513	349.478	62.664	286.813	536.698	137.871	398.827	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	123.712	55.980	67.733	494.850	192.498	302.352	1.154.650	207.039	947.611	1.773.212	455.517	1.317.696	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	15.657	7.085	8.572	62.628	24.363	38.266	146.133	26.203	119.930	224.418	57.650	166.768	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	207.537	93.910	113.626	830.148	322.929	507.218	1.937.011	347.324	1.589.687	2.974.696	764.163	2.210.532	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	2.404	1.088	1.316	9.615	3.740	5.875	22.435	4.023	18.412	34.453	8.851	25.603	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	22.821	10.326	12.494	91.284	35.510	55.774	212.995	38.192	174.803	327.100	84.028	243.072	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	143.277	64.833	78.444	573.108	222.940	350.168	1.337.251	239.781	1.097.470	2.053.636	527.554	1.526.082	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	720.714	563.306	157.408	2.882.856	2.165.249	717.606	10.657.490	7.713.251	9.944.239	21.261.059	10.441.806	10.819.253	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	125.531	78.089	47.442	502.125	286.236	215.888	1.809.741	534.222	1.275.519	2.437.396	898.548	1.538.849	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	69.551	43.641	25.910	278.206	160.073	118.133	1.002.700	299.399	703.300	1.350.457	503.113	847.343	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	154.583	100.500	54.083	618.332	369.671	248.661	2.228.570	697.919	1.530.651	3.001.485	1.168.091	1.833.394	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	310.668	211.533	99.135	1.242.673	804.859	437.814	7.637.261	2.744.506	4.892.755	9.190.602	3.760.898	5.429.704	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual	
Totales								5.345.934	2.996.736	2.349.199	21.208.843	10.939.325	10.269.518	83.209.877	25.788.902	57.420.975	109.764.655	39.724.962	70.039.692				

* Los arrendamientos financieros son utilizados para financiar las propiedades de inversión mantenidas por el grupo.



c) El detalle de los costos financieros al 31 de marzo de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
	M\$	M\$
Intereses leasing	(862.037)	(693.082)
Intereses créditos	(571.841)	(479.010)
Total costos financieros	(1.433.878)	(1.172.092)

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Categorías de pasivos financieros corrientes		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados corrientes		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados corrientes	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado corrientes	12.814.930	7.155.457
Total pasivos financieros corrientes	12.814.930	7.155.457
Categorías de pasivos financieros no corrientes		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados no corrientes		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados no corrientes	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado no corrientes	108.837.647	112.796.379
Total pasivos financieros no corrientes	108.837.647	112.796.379
Categorías de pasivos financieros		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado	121.652.577	119.951.836
Total pasivos financieros	121.652.577	119.951.836

e) La conciliación de actividades de financiamiento al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Saldo al 01.01.2022	Cobros	Pagos	Reajustabilidad UF	Intereses	Otros movimientos	Saldo al 31.03.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	49.912.144	-	(1.075.864)	1.179.390	(571.841)	1.021.293	50.465.122
Arrendamientos financieros	70.039.692	-	(1.449.857)	-	(862.037)	3.459.657	71.187.455
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	2.694.439	-	-	-	-	-	2.694.439
Total	122.646.275	-	(2.525.721)	1.179.390	(1.433.878)	4.480.950	124.347.016
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	46.522.454	4.312.020	(6.126.059)	3.276.492	2.002.972	(75.735)	49.912.144
Arrendamientos financieros	62.797.095	5.267.272	(5.483.971)	-	2.752.971	4.706.325	70.039.692
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	178.394	2.516.045	-	-	-	-	2.694.439
Total	109.497.943	12.095.337	(11.610.030)	3.276.492	4.755.943	4.630.590	122.646.275



13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) La composición del presente rubro es la siguiente:

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	39.611	24.773
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	<u>636.784</u>	<u>302.514</u>
Total	<u>676.395</u>	<u>327.287</u>

(1) Corresponde a provisiones y cuentas por pagar a acreedores varios, las cuales se espera liquidar en un plazo menor a los 12 meses.

b) La distribución de los proveedores nacionales con pago al día y proveedores con plazos vencidos al 31 de marzo de 2022 es la siguiente:

Proveedores Pagos al Día		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	39.611	-	-	-	-	-	39.611	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>39.611</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39.611</u>	
Proveedores Plazos Vencidos		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	-	-	-	-	-	-	-	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
Total	<u>39.611</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39.611</u>	

c) La distribución de los proveedores nacionales con pago al día y proveedores con plazos vencidos al 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

Proveedores Pagos al Día		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	24.773	-	-	-	-	-	24.773	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>24.773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.773</u>	
Proveedores Plazos Vencidos		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	-	-	-	-	-	-	-	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
Total	<u>24.773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.773</u>	



Para el cuadro anterior, se considera como plazo vencido los días transcurridos entre la fecha estipulada para el pago y el cierre de los estados financieros consolidados intermedios.

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Garantías recibidas de clientes por arriendos (1)	<u>1.054.166</u>	<u>1.022.393</u>

(1) Corresponde a pagos de clientes por concepto de garantía por arriendos.

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presenta una comparación del valor libro y el valor razonable de los instrumentos financieros, en este sentido a juicio de la administración a la fecha de los presentes estados financieros consolidados no hay diferencias entre el valor libro y el valor razonable de los activos y pasivos financieros:

	Valor Libro	Valor Razonable
	31.03.2022	31.03.2022
	M\$	M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.281.645	7.281.645
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	<u>1.459.247</u>	<u>1.459.247</u>
Total	<u>8.740.892</u>	<u>8.740.892</u>
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.694.440	2.694.440
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	676.395	676.395
Otros pasivos financieros, corrientes	12.814.930	12.814.930
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>108.837.648</u>	<u>108.837.648</u>
Total	<u>125.023.412</u>	<u>125.023.412</u>
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.237.589	7.237.589
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	<u>1.389.078</u>	<u>1.389.078</u>
Total	<u>8.626.667</u>	<u>8.626.667</u>
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.694.440	2.694.440
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	327.287	327.287
Otros pasivos financieros, corrientes	7.155.457	7.155.457
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>112.796.379</u>	<u>112.796.379</u>
Total	<u>122.973.563</u>	<u>122.973.563</u>



16. INGRESOS Y GASTOS

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de marzo de 2022 y 2021 son los siguientes:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
	M\$	M\$
Ingresos centros comerciales	661.814	370.292
Ingresos stripcenters	348.033	236.224
Ingresos locales comerciales	1.251.584	1.148.086
Ingresos oficinas	1.055.383	966.890
Ingresos industriales	719.777	457.512
Otros ingresos por arriendo (1)	176.021	92.950
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>4.212.612</u>	<u>3.271.954</u>

(1) En otros ingresos por arriendo se clasifican los ingresos de actividades ordinarias por las rentas recibidas del arrendamientos de terrenos.

b) El costo de ventas al 31 de marzo de 2022 y 2021 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
	M\$	M\$
Contribuciones	(395.772)	(350.641)
Contribuciones sobretasa (1)	(83.120)	(72.128)
Seguros	(52.458)	(43.003)
Gastos comunes operacionales	(93.584)	(109.907)
Gastos propiedades	(27.923)	(44.102)
Comercialización y corretaje	(22.766)	(7.971)
Provisión deudores incobrables	(11.168)	(16.018)
Otros costos directos	(3.629)	(3.989)
Total costo de ventas	<u>(690.420)</u>	<u>(647.759)</u>

(1) Corresponde a la sobretasa generada por la ley 21.210 de modernización tributaria, que incorpora una sobretasa a los bienes raíces, a beneficio fiscal.

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, todas las propiedades de inversión del grupo generaron ingresos de actividades ordinarias, por lo que no existen gastos asociados a propiedades que no produjeron renta.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



c) El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
	M\$	M\$
Remuneraciones	(160.337)	(147.064)
Finiquitos	(2.403)	(1.567)
Gastos de oficina	(25.857)	(26.180)
Patentes municipales	(52.242)	-
Asesorías y honorarios	(190.371)	(171.811)
Total gastos de administración	(431.210)	(346.622)

d) El detalle de las otras ganancias (pérdidas) es el siguiente:

	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
	M\$	M\$
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	6.035.691	2.298.449

e) El detalle de los resultados por unidades de reajuste es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
	M\$	M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras	(1.179.390)	(784.157)
Otras reajustabilidades	56.299	19.482
Totales	(1.123.091)	(764.675)

f) El detalle de los otros ingresos (egresos) es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
	M\$	M\$
Pérdida por venta de activo fijo	-	(130.510)
Deterioro de activos	-	(70.680)
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(25.412)	(3.302)
Otros ingresos (egresos) no operacionales	18.990	(56.320)
Totales	(6.422)	(260.812)



17. ARRENDAMIENTOS

La siguiente tabla muestra los flujos no descontados asociados a contratos de arrendamientos financieros y el valor presente de los mismos presentado en el estado de situación financiera consolidado, como otros pasivos financieros (Nota 12b), el detalle al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31.03.2022			31.12.2021		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	5.512.137	(3.042.374)	2.469.762	5.345.934	(2.996.736)	2.349.198
Más de 1 hasta 5 años	21.712.516	(11.086.637)	10.625.880	21.208.843	(10.939.325)	10.269.518
Más de 5 años	83.858.766	(25.766.954)	58.091.813	83.209.877	(25.788.902)	57.420.976
Total	<u>111.083.419</u>	<u>(39.895.965)</u>	<u>71.187.454</u>	<u>109.764.655</u>	<u>(39.724.962)</u>	<u>70.039.692</u>

La Sociedad como arrendador – leasing operacional

Los arrendamientos operativos, en los cuales el grupo es el arrendador, se refieren a propiedades de inversión mantenidas por el grupo, con plazos de arrendamiento de los contratos entre 1 a 20 años, con una opción de renovación automática de hasta 10 años. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento. Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para el grupo. Los derechos por cobrar por arriendos mínimos bajo contratos de leasing operacional no cancelables al 31 de marzo de 2022 y 2021 son los siguientes:

Flujos comprometidos	31.03.2022 M\$	31.03.2021 M\$
Hasta 1 año	16.925.814	14.150.528
Entre 1 y 3 años	24.602.407	20.069.969
Entre 3 y 5 años	16.899.843	24.317.538
Más de 5 años	<u>25.081.071</u>	<u>28.329.877</u>
Totales	<u>83.509.136</u>	<u>86.867.912</u>

La Sociedad como arrendatario

El grupo no cuenta con arrendamientos operativos en los cuales sea arrendataria. Los arrendamientos se encuentran bajo la modalidad de leasing financieros y están revelados en la nota 12b. Los efectos en resultado de las propiedades en leasing son los siguientes:

Importes reconocidos en resultado	31.03.2022 M\$	31.03.2021 M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(862.037)	(693.082)
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	-	-
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	-	-
Gastos relacionados con pagos de arrendamientos variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento	-	-
Ingresos por activos de derecho de uso de arrendamiento	<u>2.103.553</u>	<u>1.536.543</u>
Totales	<u>1.241.516</u>	<u>843.461</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



18. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Serie		Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Única		<u>16.158.702</u>	<u>16.158.702</u>
Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Única	<u>13.659.599</u>	<u>13.659.599</u>	<u>13.659.599</u>

b) Dividendos

Al 31 de marzo de 2022, se han repartido dividendos provisorios, por un total de M\$420.000, según el siguiente detalle:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$246.918

Inversiones Niagara S.A. – M\$173.082

c) Otras reservas

Al 31 de marzo de 2022, las otras reservas corresponden a ajustes por primera convergencia a NIIF, la cual fue materializada en el año 2014.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

19. SEGMENTOS DE OPERACIONES

La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar la operación por línea de negocio, identificando las unidades en centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, oficinas, otros arrendamientos (terrenos) y corporativo. El detalle de activos y pasivos por línea de negocio es el siguiente:

	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Corporativo	Total
31.03.2022								
Estado de Situación Financiera								
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	37.144.766	20.895.427	68.623.679	71.577.244	52.635.650	12.799.375	-	263.676.141
Inventarios	-	-	-	-	-	-	2.766.188	2.766.188
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	11.332.355	11.332.355
Total Activos	37.144.766	20.895.427	68.623.679	71.577.244	52.635.650	12.799.375	14.098.543	277.774.684
Otros pasivos financieros, corrientes	482.558	2.389.370	1.710.435	1.588.959	827.455	-	5.816.152	12.814.930
Otros pasivos financieros, no corrientes	20.099.612	2.987.453	25.877.588	28.902.340	28.219.128	2.178.821	572.705	108.837.647
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	34.726.142	34.726.142
Total Pasivos	20.582.170	5.376.823	27.588.023	30.491.299	29.046.584	2.178.821	41.114.998	156.378.719
31.12.2021								
Estado de Situación Financiera								
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	35.113.663	19.652.774	68.466.871	68.904.653	50.734.168	12.935.974	-	255.808.103
Inventarios	-	-	-	-	-	-	2.766.188	2.766.188
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	11.405.473	11.405.473
Total Activos	35.113.663	19.652.774	68.466.871	68.904.653	50.734.168	12.935.974	14.171.661	269.979.764
Otros pasivos financieros, corrientes	454.397	70.342	1.656.753	1.566.359	782.906	-	2.624.700	7.155.457
Otros pasivos financieros, no corrientes	19.770.370	5.171.076	25.720.124	28.579.508	27.789.590	2.130.077	3.635.634	112.796.379
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	32.724.375	32.724.375
Total Pasivos	20.224.767	5.241.418	27.376.877	30.145.867	28.572.496	2.130.077	38.984.708	152.676.211

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	31.03.2022		31.03.2021							
Estado de Resultados	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	661.814	348.033	1.251.584	1.055.383	719.777	176.021	-	4.212.612		
Costo de ventas	(113.920)	(35.634)	(125.822)	(265.112)	(53.903)	(96.029)	-	(690.420)		
Contribuciones	(63.066)	(24.149)	(93.599)	(120.000)	(34.063)	(60.895)	-	(395.772)		
Contribuciones sobretasa	(17.734)	(3.613)	(20.692)	(26.926)	(3.174)	(10.981)	-	(83.120)		
Gastos propiedades	(26)	(211)	(160)	(7.928)	-	(19.598)	-	(27.923)		
Provisión deudores incobrables	(5.295)	(1.392)	(2.090)	(1.583)	(720)	(88)	-	(11.168)		
Seguros	(10.317)	(4.443)	(7.915)	(15.983)	(11.525)	(2.275)	-	(52.458)		
Gastos comunes operacionales	(9.560)	(1.135)	487	(79.025)	(4.351)	-	-	(93.584)		
Comercialización y corretaje	(7.922)	(691)	(1.853)	(10.038)	(70)	(2.192)	-	(22.766)		
Otros costos directos	-	-	-	(3.629)	-	-	-	(3.629)		
Ganancia Bruta	547.894	312.399	1.125.762	790.271	665.874	79.992	-	3.522.192		
Gastos de administración	(67.744)	(35.625)	(128.114)	(108.031)	(73.678)	(18.018)	-	(431.210)		
Costos financieros	(301.819)	(42.751)	(336.757)	(398.584)	(294.279)	(13.812)	(45.876)	(1.433.878)		
Resultado operacional	178.331	234.022	660.891	283.657	297.918	48.162	(45.876)	1.657.104		
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	1.479.125	1.236.960	9.932	2.115.491	1.342.405	(148.222)	-	6.035.691		
Otros ingresos (egresos)	(16.689)	(2.336)	(6.387)	-	-	-	18.990	(6.422)		
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	(4.903)	(4.903)		
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	(337.325)	(337.325)		
Resultados por unidades de reajuste	(189.758)	(49.229)	(255.598)	(281.974)	(267.937)	(19.999)	(58.596)	(1.123.091)		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	1.451.009	1.419.417	408.838	2.117.173	1.372.386	(120.059)	(427.710)	6.221.054		
Gastos por impuestos a las ganancias	(398.526)	(389.849)	(112.289)	(581.492)	(376.932)	32.974	117.472	(1.708.642)		
Ganancia (pérdida)	1.052.483	1.029.568	296.549	1.535.681	995.454	(87.085)	(310.238)	4.512.412		
Ingresos Ordinarios	370.292	236.224	1.148.086	966.890	457.512	92.950	-	3.271.954		
Costo de ventas	(135.300)	(52.895)	(121.145)	(228.716)	(25.629)	(84.074)	-	(647.759)		
Contribuciones	(64.779)	(21.122)	(85.658)	(116.945)	(11.114)	(51.023)	-	(350.641)		
Contribuciones sobretasa	(13.100)	(2.208)	(19.842)	(23.396)	(2.117)	(11.465)	-	(72.128)		
Gastos propiedades	(12.621)	(8.655)	-	(4.392)	-	(18.434)	-	(44.102)		
Provisión deudores incobrables	(5.554)	(2.362)	(5.436)	(2.417)	(46)	(203)	-	(16.018)		
Seguros	(9.198)	(4.483)	(9.227)	(10.382)	(7.863)	(1.850)	-	(43.003)		
Gastos comunes operacionales	(26.933)	(13.418)	(982)	(64.085)	(4.489)	-	-	(109.907)		
Comercialización y corretaje	(3.115)	(647)	-	(3.110)	-	(1.099)	-	(7.971)		
Otros costos directos	-	-	-	(3.989)	-	-	-	(3.989)		
Ganancia Bruta	234.992	183.329	1.026.941	738.174	431.883	8.876	-	2.624.195		
Gastos de administración	(39.228)	(25.025)	(121.625)	(102.430)	(48.468)	(9.847)	-	(346.622)		
Costos financieros	(254.122)	(35.617)	(300.888)	(357.804)	(177.338)	-	(46.323)	(1.172.092)		
Resultado operacional	(58.358)	122.687	604.428	277.940	206.077	(971)	(46.323)	1.105.481		
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	340.153	166.774	713.177	609.945	333.671	134.729	-	2.298.449		
Otros ingresos (egresos)	(39.156)	(5.481)	(14.985)	(201.190)	-	-	-	(260.812)		
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	34.111	34.111		
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	-		
Resultados por unidades de reajuste	(165.790)	(23.237)	(196.300)	(233.432)	(115.696)	-	(30.221)	(764.675)		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	76.850	260.744	1.106.320	453.263	424.053	133.758	(42.433)	2.412.554		
Gastos por impuestos a las ganancias	(20.547)	(69.714)	(295.791)	(121.187)	(113.377)	(35.762)	11.345	(645.032)		
Ganancia (pérdida)	56.303	191.030	810.529	332.077	310.676	97.996	(31.088)	1.767.522		

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



De los ingresos de actividades ordinarias al 31 de marzo de 2022, un total de M\$492.567, equivalentes al 11,7% del total de ingresos (M\$459.256 al 31 de marzo de 2021, equivalentes al 14,0% del total de ingresos) corresponden a ingresos percibidos del principal cliente del grupo. No existe otro cliente en particular que represente el 10% o más de los ingresos percibidos al 31 de marzo de 2022 y 2021.

20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	31.03.2022		31.12.2021	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.281.645	-	7.237.589	-
\$ No Reajutable	2.621.526	-	1.732.399	-
\$ Reajutable	4.660.119	-	5.505.190	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.459.247	-	1.389.079	-
\$ No Reajutable	1.459.247	-	1.389.079	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	2.585.690	-	2.771.806	-
\$ No Reajutable	2.585.690	-	2.771.806	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	2.766.188	-	2.766.188	-
\$ No Reajutable	2.766.188	-	2.766.188	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	5.773	-	7.000
\$ No Reajutable	-	5.773	-	7.000
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	263.676.141	-	255.808.103
\$ No Reajutable	-	263.676.141	-	255.808.103
\$ Reajutable	-	-	-	-
Total	<u>14.092.770</u>	<u>263.681.914</u>	<u>14.164.662</u>	<u>255.815.103</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
 AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

Pasivos al 31.03.2022	Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Total corriente	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Total no corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros	3.695.639	9.119.292	12.814.931	10.352.466	12.333.536	86.151.645	108.837.647
\$ No Reajutable	103.657	314.445	418.102	495.254	-	-	495.254
\$ Reajutable	3.591.982	8.804.847	12.396.829	9.857.212	12.333.536	86.151.645	108.342.393
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	676.395	-	676.395	-	-	-	-
\$ No Reajutable	676.395	-	676.395	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	422.666	-	422.666	-	-	-	-
\$ No Reajutable	422.666	-	422.666	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	716.191	164.633	173.341	1.054.166
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	716.191	164.633	173.341	1.054.166
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	2.694.440	-	-	2.694.440
\$ No Reajutable	-	-	-	2.694.440	-	-	2.694.440
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	29.878.475	29.878.475
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	29.878.475	29.878.475
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	4.794.700	9.119.292	13.913.992	13.763.097	12.498.170	116.203.461	142.464.728
Pasivos al 31.12.2021	Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Total corriente	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Total no corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros	1.264.467	5.890.990	7.155.457	15.375.846	11.955.320	85.465.213	112.796.379
\$ No Reajutable	114.308	348.412	462.720	643.430	-	-	643.430
\$ Reajutable	1.150.159	5.542.578	6.692.737	14.732.416	11.955.320	85.465.213	112.152.949
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	327.287	-	327.287	-	-	-	-
\$ No Reajutable	327.287	-	327.287	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	315.648	-	315.648	-	-	-	-
\$ No Reajutable	315.648	-	315.648	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	694.605	159.671	168.117	1.022.393
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	694.605	159.671	168.117	1.022.393
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	2.694.440	-	-	2.694.440
\$ No Reajutable	-	-	-	2.694.440	-	-	2.694.440
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	28.364.607	28.364.607
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	28.364.607	28.364.607
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.907.402	5.890.990	7.798.392	18.764.891	12.114.991	113.997.937	144.877.819

21. DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE

Varias de las políticas y revelaciones contables de la Sociedad y sus subsidiarias requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros. Se ha determinado los valores razonables para propósitos de valorización y/o revelación sobre la base de los siguientes métodos:

Propiedades de Inversión

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



Tasa de intereses usada para determinar el valor razonable

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de marzo de 2022 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,22%
- Industrial: UF + 6,08%
- Comercial: UF + 6,27%

Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, el grupo revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad.

La tabla siguiente analiza las propiedades de inversión y otros activos al valor razonable, por método de valuación:

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	31.03.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inversiones en fondos mutuos	3.506.207	-	-	3.506.207
Depósitos a plazo	3.123.757	-	-	3.123.757
Inversiones en bonos nacionales	483.992	-	-	483.992
Propiedades de inversión	-	-	263.676.141	263.676.141
Total	7.113.956	-	263.676.141	270.790.097

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	31.12.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inversiones en fondos mutuos nacionales	1.581.754	-	-	1.581.754
Depósitos a plazo	5.031.934	-	-	5.031.934
Inversiones en bonos nacionales	473.119	-	-	473.119
Propiedades de inversión	-	-	255.808.103	255.808.103
Total	7.086.807	-	255.808.103	262.894.910

A efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 en función del grado en que se observan las entradas a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la entidad pueda acceder a la fecha de medición;
- Nivel 2 son entradas que no sean los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- Nivel 3 son datos no observables en mercado para el activo o pasivo, sino mediante técnicas de valorización.



Conciliación de activos financieros medidos a valor justo

Conciliación al 31.03.2022	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	255.808.103	255.808.103
Incorporaciones y otros	-	-
Total resultado		
En ganancia o pérdida	7.868.038	7.868.038
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
	<u>263.676.141</u>	<u>263.676.141</u>
Saldo final al 31.03.2022	<u>263.676.141</u>	<u>263.676.141</u>
Conciliación al 31.12.2021	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2021	230.621.070	230.621.070
Incorporaciones y otros	17.895.749	17.895.749
Total resultado		
En ganancia o pérdida	8.393.605	8.393.605
En resultado integral	-	-
Ventas	(539.008)	(539.008)
Transferencia a otros niveles	(563.313)	(563.313)
	<u>255.808.103</u>	<u>255.808.103</u>
Saldo final al 31.12.2021	<u>255.808.103</u>	<u>255.808.103</u>

El valor razonable del nivel 3 ha sido determinado mediante una estimación del valor justo de los activos y pasivos de la Sociedad, y una estimación del valor de realización de dicha inversión.

Sensibilización del valor razonable

Un aumento en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir, ya sea por un aumento en las tasas libres de riesgo, un aumento en la prima por riesgo exigida por el mercado o una combinación de ambos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Una disminución en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

A continuación se realiza un análisis del aumento y la disminución marginal de la tasa de descuento consolidada utilizada al 31 de marzo de 2022, sensibilizando el valor razonable de las propiedades de inversión y su efecto en resultados:

	<u>Tasa actual</u>	<u>Var. Puntos Base</u>	<u>Nueva tasa</u>	<u>Efecto en utilidad antes de impuesto</u>
				31.03.2022
				M\$
Aumento en la tasa de descuento	6,22%	+1 bps.	6,23%	(745.131)
Disminución en la tasa de descuento	6,22%	-1 bps.	6,21%	745.131

22. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Garantías

Al 31 de marzo de 2022, existen garantías y/o gravámenes en las Sociedades del Grupo Nialem, que son exigidas por las instituciones bancarias para garantizar pasivos adquiridos y están relacionados con una porción de las propiedades de inversión. A continuación el detalle:

Sociedad	Propiedad	Banco o institución financiera	Fecha	Aval y Codeudor	Garantía
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio Las Artes	Metlife Seguros de Vida S.A.	13-07-2011	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Las Artes Ltda. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	CD Nestlé	Banco Bice	16-04-2019	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Melain SpA. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio Moneda 975	Banco Bice	28-12-2015	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio Ariztia	Penta Vida Compañía de Seguros	29-09-2014	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Penta Vida Cia de Seguros.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Terreno Vespucio Sur	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA. mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Nialem S.A.	Bodegas Los Libertadores	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Nialem Rentas Industriales Los Libertadores mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Nialem S.A.	Bodegas Lo Echevers	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	01-07-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Melain SpA. mantenga con Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Miraflores 347	Banco Santander	23-03-2011	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas de calle Miraflores 347, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Huérfanos 1219	Principal Cia. de Seguros de Vida Chile S.A.	04-07-2013	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Huérfanos 1219, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Huérfanos 1052	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Huérfanos 1052, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Mac-Iver 468-476	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Mac-Iver 468-476, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Eyzaguirre 597	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 597, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Vicuña Mackenna 3141	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Vicuña Mackenna 3141, comuna de San Joaquín.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Paseo Ahumada 101	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Ahumada 101, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Estado 82	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Estado 82, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Moneda 970	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas Moneda 970, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Agustinas 1115	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Agustinas 1115, comuna de Santiago.
Inversiones Comerciales Incom SpA.	Merced 570	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Merced 570, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Alameda 857-859	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Alameda 857-859, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Moneda 947-953-957	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de Moneda 947-953-957, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Edificio Banco Internacional	Banco Internacional	31-01-2017	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales y oficinas de calle Moneda 812 y 818, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Stripcenter Melipilla	Banco Copbanca	13-06-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de calle Vicuña Mackenna 302, comuna de Melipilla.
Inmobiliaria Nialem S.A.	5 de abril 180	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local 5 de abril 180, comuna de Maipú
Inmobiliaria Nialem S.A.	Puente 516	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Puente 516, comuna de Santiago
Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Stripcenter Tobalaba	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre Stripcenter Tobalaba, comuna de Ñuñoa.
Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Stripcenter Colina	Banco Santander	07-09-2020	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre Stripcenter Colina, comuna de Colina.
Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Instituto Chileno Británico	Banco Security	31-03-2021	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre terreno en Vespucio Sur 631, Las Condes
Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Bodegas Los Libertadores	Banco Santander	31-03-2021	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre complejo de bodegas en Los Libertadores, comuna de Colina



b) Juicios

Aparte de los juicios propios del giro de la Sociedad y sus subsidiarias por deudores incobrables, al 31 de marzo de 2022 no existen otros juicios que deban provisionarse según la opinión de la administración y de la información proporcionada por los asesores legales.

c) Covenants y compromisos:

Al 31 de marzo de 2022 existen covenants de propiedad, los cuales son los siguientes:

c.1) Mutuo hipotecario endosable fines generales entre Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A. e Inmobiliaria Nialem S.A.

Cláusula Undécima, Trece: reestructuración o bien cambio de composición accionaria, societaria y/o en la administración, de manera que el control de la misma, de conformidad este concepto lo define la ley N°18.045 sobre Mercado de Valores, varíe de cualquier forma. Estado: no hay cambios

Cláusula Undécima, Catorce: si la parte deudora, es disuelta, absorbida por otra compañía, se divide o es fusionada con otra persona jurídica, o realiza cualquier otro tipo de reestructuración societaria, ya sea legal, económica o financiera, sin autorización previa y por escrito. Estado: no hay cambios

c.2) Contratos de préstamo entre Banco BICE e Inmobiliaria Nialem S.A., suscritos por escrituras públicas de fecha 27 de febrero de 2014 y 1 de diciembre de 2014:

Cláusula Octava, Uno: realizar o hacer que se realice todo lo necesario para preservar y mantener en pleno vigor y efecto su existencia societaria, sin alterar su forma societaria, incluyendo, sin carácter limitativo, por disolución o transformación y sin incurrir en causas legales de disolución. Estado: no hay cambios

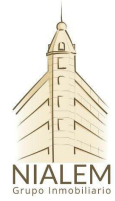
Cláusula Décima, Siete: si los miembros de la familia Hites cedieren en todo o en parte sus actuales participaciones directa o indirectas en el capital social de la deudora, sin el consentimiento previo del banco; esto, en la medida que tal cesión afecte de manera relevante y adversa la eficacia y ejecutabilidad de los contratos o de los demás documentos que garantizan o que en futuro garantice su cumplimiento, o pueda razonablemente afectar de manera relevante y adversa según calificación razonable hecha por el banco. Estado: no hay cambios.

23. MEDIO AMBIENTE

En relación a lo establecido en la circular N°1901 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual CMF), la actividad de la Sociedad y sus subsidiarias no se encuentran dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



24. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de abril de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, no existen otros hechos posteriores que pudiesen afectar significativamente la situación financiera y/o resultados consolidados intermedios de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de marzo de 2022.

* * * * *