

INMOBILIARIA NIALEM S.A.

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Nialem S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

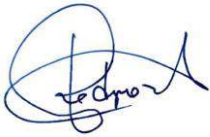
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorias, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).



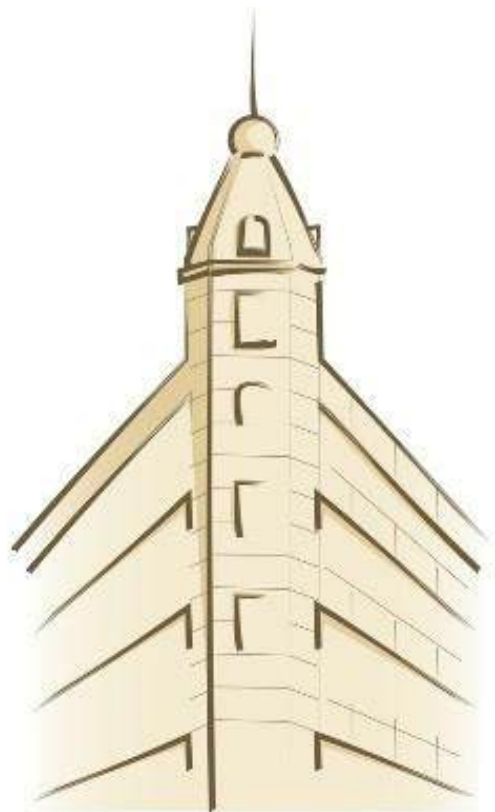
Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
Rut: 10.024.147-1

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

Estados financieros consolidados
Por los períodos terminados al
31 de diciembre de 2022 y 2021



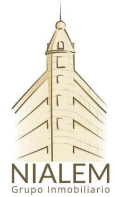
NIALEM

Grupo Inmobiliario

Estados financieros consolidados
INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS
Por los períodos terminados al
31 de diciembre de 2022 y 2021

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

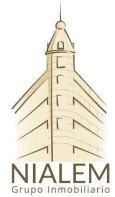


ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.178.123	7.237.589
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.387.791	1.389.078
Inventarios, corrientes	9	2.709.506	2.766.188
Activos por impuestos, corrientes	10	<u>2.621.850</u>	<u>2.771.806</u>
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		<u>9.897.270</u>	<u>14.164.661</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades planta y equipos		83.214	7.000
Propiedades de inversión	11	<u>284.619.698</u>	<u>255.808.103</u>
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		<u>284.702.912</u>	<u>255.815.103</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>294.600.182</u>	<u>269.979.764</u>

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	6.002.956	7.155.457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	416.394	327.287
Pasivos por impuestos, corrientes	10	223.650	315.648
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		6.643.000	7.798.392
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	128.577.268	112.796.379
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	1.069.508	1.022.393
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	2.694.440	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	10	31.669.706	28.364.607
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		164.010.922	144.877.819
TOTAL PASIVOS		170.653.922	152.676.211
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados		95.566.061	92.260.610
Otras reservas		5.039.513	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		116.764.276	113.458.825
Participaciones no controladoras		7.181.984	3.844.728
PATRIMONIO TOTAL NETO		123.946.260	117.303.553
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		294.600.182	269.979.764

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



	Nota Nº	Acumulado	
		01.01.2022	01.01.2021
		31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	16a	17.753.583	14.209.670
Costo de ventas	16b	(2.865.942)	(2.591.905)
Ganancia bruta		14.887.641	11.617.765
Gastos de administración	16c	(1.684.585)	(1.420.518)
Costos financieros	12c	(5.704.273)	(4.755.943)
Ganancias de actividades operacionales		7.498.783	5.441.304
Otras ganancias (pérdidas)	16d	16.915.735	8.393.605
Otros ingresos (egresos)	16f	(47.507)	(244.453)
Ingresos financieros		209.976	50.071
Diferencia de cambio		455.116	290.221
Resultados por unidades de reajuste	16e	(6.886.719)	(3.045.395)
Ganancia antes de impuestos		18.145.384	10.885.353
Gasto por impuestos a las ganancias	10	(3.377.023)	(2.862.477)
Ganancia del ejercicio		14.768.361	8.022.876
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		11.323.406	6.009.041
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		3.444.955	2.013.835
Ganancia del ejercicio		14.768.361	8.022.876
Ganancia básica por acción			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	1.081	587
Ganancia por acción básica	\$/acción	1.081	587
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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Ganancia del ejercicio	M\$ 14.768.361	M\$ 8.022.876
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	14.768.361	8.022.876
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	11.323.406	6.009.041
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	3.444.955	2.013.835
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	14.768.361	8.022.876

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 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	-	-	11.323.406	11.323.406	3.444.955	14.768.361
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultado integral	-	-	11.323.406	11.323.406	3.444.955	14.768.361
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	2.181	2.181	-	2.181
Dividendos	-	-	(8.020.135)	(8.020.135)	(107.700)	(8.127.835)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	3.305.452	3.305.452	3.337.255	6.642.707
Saldo final 31.12.2022	16.158.702	5.039.513	95.566.062	116.764.277	7.181.983	123.946.260
	Capital pagado	Otras reservas	Resultados acumulados	Patrimonio controlador	Participaciones no controladoras	Total en patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	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	-	-	6.009.041	6.009.041	2.013.835	8.022.876
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultado integral	-	-	6.009.041	6.009.041	2.013.835	8.022.876
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(4.380.000)	(4.380.000)	(92.924)	(4.472.924)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	1.629.041	1.629.041	1.920.911	3.549.952
Saldo final 31.12.2021	16.158.702	5.039.513	92.260.610	113.458.825	3.844.728	117.303.553

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Nota Nº	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 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		18.872.443	15.619.850
Otros cobros por actividades de operación		41.653	58.398
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(4.099.024)	(3.498.111)
Pagos por cuenta de los empleados		(685.981)	(604.718)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(471.609)	(327.134)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		13.657.482	11.248.285
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(2.837.075)	(13.970.075)
Venta de propiedades de inversión o de activos mantenidos para la venta		-	539.008
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		204.345	9.093
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(2.632.730)	(13.421.974)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Prestamos recibidos de entidades financieras		11.409.982	9.579.292
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas		-	5.071.719
Pagos de pasivos por arrendamientos		(5.977.987)	(5.483.971)
Pagos de pasivos por prestamos		(12.860.298)	(6.126.059)
Dividendos pagados		(8.127.834)	(4.472.924)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(15.556.137)	(1.431.943)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(4.531.385)	(3.605.632)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		471.919	303.295
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(4.059.466)	(3.302.337)
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	3.178.123	7.237.589

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

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.....	20
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	22
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	25
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES.....	25
8.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	28
9.	INVENTARIOS	31
10.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS.....	31
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	33
12.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	34
13.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	41
14.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	42
15.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	42
16.	INGRESOS Y GASTOS	43
17.	ARRENDAMIENTOS	45
18.	PATRIMONIO.....	46
19.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	47
20.	POSICIÓN MONEDA	49
21.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	50
22.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS.....	53
23.	MEDIO AMBIENTE.....	55
24.	HECHOS POSTERIORES.....	55

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 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 diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo con el 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	<u>13.659.599</u>	<u>100%</u>

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 al 31 diciembre de 2022 y 2021 de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados según 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 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 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 año, 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 se determina de forma tal, a excepción de:

- i. Las operaciones de arrendamiento 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 expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes períodos:

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

2.3 Aprobación de los estados financieros consolidados

Estos estados financieros consolidados, reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados, 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 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 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, 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 Nialem 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	31.12.2022			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%
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	-	-	0%

Con fecha 21 de marzo de 2021, se constituyó la sociedad Nialem Rentas Comerciales Uno SpA., con el fin de adquirir una propiedad en Calle Rancagua, Providencia. El aporte de capital de Inmobiliaria Nialem S.A. fue pagado con fecha 26 de agosto de 2022.

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. 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>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	35.110,98	30.991,74
Dólar Estadounidense (USD)	855,86	844,69

2.6 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros consolidados 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 y estados de situación financiera consolidados.

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

A nivel de saldos en los estados de situación financiera consolidados, 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 con el 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 costos 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 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 depreciarlos 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 para 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 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.

Al 31 de diciembre de 2022, se han distribuido dividendos provisorios, por un total de M\$8.020.135, los cuales fueron asignados de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$4.715.038
Inversiones Niagara S.A. – M\$3.305.097

La subsidiaria Inmobiliaria Grupo Melain SpA., distribuyó dividendos definitivos con cargo a resultados del período 2021 por M\$323.184, asignados de la siguiente manera:

Inmobiliaria Nialem S.A. – M\$215.484
Inversiones AH SpA. – M\$53.850
Inversiones JH SpA. – M\$53.850

3.8 Activos no corrientes mantenidos para la venta

La sola disposición o cambio de uso de los activos a largo plazo, implica que la Sociedad clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta a aquellos activos no corrientes cuyo valor libro se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual, y sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos. Así mismo, aquellos activos que han cambiado el uso se presentan en inventarios. En ambos casos y según corresponda a su valorización, dicha presentación está en concordancia con NIC40, tal como se describe en política contable de propiedades de inversión en la nota 3.2.

3.9 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros consolidados, 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, 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, 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 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 esencia 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 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 de uso son posteriormente medidos al costo menos depreciación 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.



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:

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 juntamente 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 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 aclarar 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 consolidado de resultados integrales, los estados financieros consolidados 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 consolidado 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 consolidados 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 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 periodo 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 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 han tenido un impacto en los estados financieros consolidados 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 2024.
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.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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.

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas a NIC 1 afectan solamente la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no los importes o la oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esos ítems.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; explican que los derechos son existentes si se cumplen los covenants al cierre del período de reporte, e introducen una definición de “liquidación” para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de esta enmienda 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)

Las enmiendas reemplazan 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”.

La definición de un cambio en una estimación contable fue eliminada. Sin embargo, el IASB retuvo el concepto de cambios en estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable que resulta de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error
- Los efectos de un cambio en un input o en 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.

El IASB agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía sobre implementación de NIC 8, que se adjunta a la Norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) dado que podría causar confusión a la luz de las enmiendas.

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 de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de esta enmienda no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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, 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 de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de esta enmienda no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)

Las enmiendas aclaran como el vendedor-arrendador mide posteriormente las transacciones de venta con arrendamiento posterior que satisfacen los requerimientos de IFRS 15 para ser contabilizados como una venta.

Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine los 'pagos de arrendamiento' o los 'pagos de arrendamiento revisados' de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio. Las modificaciones no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. Si un arrendatario-vendedor aplica las enmiendas para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho. Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de la aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

La administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de esta enmienda no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Pasivos no corrientes con convenios de deuda ('covenants') (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas especifican que solamente los 'covenants' que una entidad debe cumplir en o antes del cierre del período de reporte afectan el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte (y, por lo tanto, deben considerarse al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Estos covenants afectan al establecer si el derecho existe al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento del covenant se evalúa solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un convenio basado en la



situación financiera de la entidad a la fecha de reporte cuyo cumplimiento se evalúa solamente después de la fecha de reporte). Las enmiendas se aplican de forma retrospectiva de acuerdo con NIC 8 para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de esta enmienda no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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 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 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-20) a 20 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 10 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,46%
- Industrial: UF + 6,08%
- Activos comerciales: UF + 6,35%

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

- Oficinas: UF + 6,19%
- Industrial: UF + 6,16%
- Activos comerciales: UF + 6,68%

Al 31 de diciembre de 2022 la tasa de descuento a nivel consolidado alcanza el 6,42% (6,33% al 31 de diciembre de 2021).

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, 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 trimestralmente.

▪ **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 o pesos chilenos, 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	
		31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Aumento en valor de la UF	+12,5%	1.610.986	1.232.398
Disminución de valor en la UF	-12,5%	(1.610.986)	(1.232.398)



▪ **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 siniestralidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestralidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza trimestralmente y al 31 de diciembre de 2022, se determinó la siguiente distribución de siniestralidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,55%
- Stripcenters: 0,20%
- Locales comerciales: 0,15%
- Oficinas: 0,10%
- Industrial: 0,01%
- Otros arrendamientos: 0,10%

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 diciembre de 2022, correspondiente a M\$1.387.791 (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:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Efectivo en caja y banco M/N	196.564	150.645
Efectivo en caja y banco M/X	-	137
Fondos mutuos nacionales	1.825.304	1.581.754
Inversiones en bonos y pagarés nacionales (1)	103.475	473.119
Fondos mutuos y depósitos a plazo en M/X	<u>1.052.780</u>	<u>5.031.934</u>
Total	<u><u>3.178.123</u></u>	<u><u>7.237.589</u></u>

(1) Corresponde a inversiones en bonos y pagarés bancarios nacionales, 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 corresponden a fondos de renta fija de baja duración financiera, 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 diciembre de 2022 y 2021 se compone de la siguiente manera:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendos por cobrar (1)	820.670	(528.350)	292.320	669.686	(496.548)	173.138
Documentos por cobrar (2)	219.719	-	219.719	134.567	-	134.567
Deudores varios (3)	205.625	-	205.625	307.999	-	307.999
Arrendamientos por facturar (4)	<u>670.127</u>	<u>-</u>	<u>670.127</u>	<u>773.374</u>	<u>-</u>	<u>773.374</u>
Total	<u><u>1.916.141</u></u>	<u><u>(528.350)</u></u>	<u><u>1.387.791</u></u>	<u><u>1.885.626</u></u>	<u><u>(496.548)</u></u>	<u><u>1.389.078</u></u>

(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 activos diferidos de corto plazo.

(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 diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

31.12.2022		Cartera No Securitizada			
Tramos de Morosidad		N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$
Al día	54	1.165.500	-	-	
1-30 días	83	247.250	-	-	
31-60 días	35	81.223	-	-	
61-90 días	11	7.972	-	-	
91-120 días	6	8.395	-	-	
121-150 días	3	3.834	-	-	
151-180 días	4	10.891	-	-	
181-210 días	5	9.607	-	-	
211- 250 días	6	10.291	-	-	
> 250 días	69	371.178	-	-	
Total	276	1.916.141	-	-	

31.12.2021		Cartera No Securitizada			
Tramos de Morosidad		N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$
Al día	58	1.304.172	-	-	
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	1.885.626	-	-	

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	496.548	428.667
Pérdidas por deterioro de valor	31.802	67.881
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Saldo final	528.350	496.548

31.12.2022				31.12.2021			
Provisión		Castigo del periodo M\$	Recuperos del periodo M\$	Provisión		Castigo del periodo M\$	Recuperos del periodo M\$
Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$			Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$		
528.350	-	-	-	496.548	-	-	-



A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, 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 prudentiales 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:

	<u>Cartera No Securitizada</u>	
	Número de documentos	Monto Cartera
		M\$
31.12.2022		
Documentos por cobrar protestados	1	2.421
Documentos por cobrar en cobranza judicial	23	57.367
		M\$
31.12.2021		
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 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 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	31.12.2022		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. Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 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 diciembre de 2022 y 2021, la sociedad y sus subsidiarias no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación, se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
				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	Mutuo	-	-	2.304.025	106.501
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Intereses mutuo	-	-	42.826	42.826
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Cuenta corriente mercantil	-	-	251.650	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Venta de activos financieros	5.398.970	-	-	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Dividendos	3.305.097	(3.305.097)	1.804.998	(1.804.998)
77.974.930-4	Inversiones Lemisul SpA.	Accionistas	Dividendos	4.715.038	(4.715.038)	2.575.002	(2.575.002)
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	-	-	1.258.022	-
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	-	-	1.258.022	-
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	53.850	(53.850)	46.462	(46.462)
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	53.850	(53.850)	46.462	(46.462)
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Arriendos	364.105	364.105	331.538	331.538

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
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 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 diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022 y 2021 alcanza un monto total de M\$121.290 y M\$107.522, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro Gastos de Administración del estado de resultado consolidado integral de los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022 y 2021 alcanza un monto total de M\$418.800 y M\$386.368, respectivamente.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



9. INVENTARIOS

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Terrenos inmobiliarios	2.202.875	2.202.875
Otros	506.631	563.313
Totales	<u>2.709.506</u>	<u>2.766.188</u>

Al 31 de diciembre de 2022, se ha realizado un deterioro de inventario por un total de M\$56.682. La compañía no presenta saldos de inventarios en garantía del cumplimiento de deudas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no ha habido impactos en resultados adicionales producto de ventas de inventarios ni tampoco se han producido reversiones de deterioros de valor reconocidos en ejercicios anteriores.

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldos iniciales	2.766.188	2.202.875
Reclasificaciones	-	563.313
Deterioro	(56.682)	-
Totales	<u>2.709.506</u>	<u>2.766.188</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 diciembre de 2022 y 2021:

	Acumulado	
	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(71.924)	(414.089)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	(3.305.099)	(2.448.388)
Totales	<u>(3.377.023)</u>	<u>(2.862.477)</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	18.145.384	10.885.353
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(4.899.254)	(2.939.045)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	1.522.231	76.568
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(3.377.023)	(2.862.477)
Tasa corporativa integral	-18,6%	-26,3%

Al 31 de diciembre de 2022, las diferencias permanentes se generan principalmente por correcciones monetarias del capital propio tributario.

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	1.836.441	2.257.468
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	343.996	72.925
Impuestos por recuperar (1)	441.413	441.413
Total activos por impuestos corrientes, neto	2.621.850	2.771.806
	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	184.052	297.433
IVA débito fiscal	39.598	18.215
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	223.650	315.648

(1) Corresponde a la contabilización de impuestos por recuperar en base a una rectificación del cálculo de impuesto a la renta, relacionado 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	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales	302.699	49.253
Deuda en leasing	20.706.516	18.910.717
Deudores incobrables	35.797	42.548
Provisión de vacaciones	2.824	4.753
Otras provisiones por pagar	120.651	91.093
Totales	21.168.488	19.098.364
Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Arriendos por facturar	(180.934)	(208.811)
Propiedades de inversión	(52.545.951)	(47.110.993)
Otras provisiones por cobrar	(111.309)	(143.167)
Totales	(52.838.194)	(47.462.971)
Reclasificación para balance	21.168.488	19.098.364
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(31.669.706)	(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 diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Centros Comerciales	38.199.857	35.113.663
Stripcenters	23.913.110	19.652.774
Locales comerciales	65.565.253	68.466.871
Oficinas	75.048.129	68.904.653
Industrial	66.812.236	50.734.168
Otros	12.798.983	12.935.974
Obras en curso	2.282.130	-
Totales	284.619.698	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). Las obras en curso corresponden a terrenos destinados para el desarrollo de proyectos de renta inmobiliaria.



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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldos iniciales	255.808.103	230.621.070
Adiciones y otros (1)	11.895.860	17.895.749
Ventas (2)	-	(539.008)
Reclasificaciones (3)	-	(563.313)
Cambios en valor justo	<u>16.915.735</u>	<u>8.393.605</u>
Totales	<u>284.619.698</u>	<u>255.808.103</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2022, las adiciones corresponden a la compra de una propiedad en Calle Rancagua, Providencia, como también 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 diciembre 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 diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	3.115.444	54.615.796	57.731.240	4.806.258	45.105.886	49.912.144
Arrendamiento financiero (b)	<u>2.887.512</u>	<u>73.961.472</u>	<u>76.848.984</u>	<u>2.349.199</u>	<u>67.690.493</u>	<u>70.039.692</u>
Total	<u>6.002.956</u>	<u>128.577.268</u>	<u>134.580.224</u>	<u>7.155.457</u>	<u>112.796.379</u>	<u>119.951.836</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



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

	31.12.2022			31.12.2021		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	5.147.162	(2.031.719)	3.115.443	6.448.412	(1.642.154)	4.806.258
Más de 1 hasta 5 años	24.466.529	(7.874.577)	16.591.952	22.644.144	(5.582.496)	17.061.648
Más de 5 años	53.894.987	(15.871.142)	38.023.845	38.070.306	(10.026.068)	28.044.238
Total	83.508.678	(25.777.438)	57.731.240	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 diciembre de 2022 y 2021:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.168.415	(3.280.904)	2.887.511	5.345.934	(2.996.736)	2.349.198
Más de 1 hasta 5 años	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381	21.208.843	(10.939.325)	10.269.518
Más de 5 años	88.262.697	(26.443.605)	61.819.092	83.209.877	(25.788.901)	57.420.976
Total	118.458.910	(41.609.926)	76.848.984	109.764.654	(39.724.962)	70.039.692

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre 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										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %				
								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		Préstamos bancarios no corriente	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	Crédito Hipotecario	UF	31.104	91.247	122.351	257.686	45.088	-	302.774	425.125	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	52.583	116.158	168.741	331.362	365.326	5.959.838	6.656.525	6.825.266	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	237.528	717.247	954.775	2.042.664	2.244.077	1.409.423	5.696.164	6.650.939	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	168.871	422.465	591.336	1.195.739	1.300.702	5.508.983	8.005.424	8.596.760	Mensual	4,78% anual	4,78% anual						
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	55.492	159.326	214.818	452.216	492.329	7.088.296	8.032.841	8.247.659	Mensual	5,17% anual	2,95% anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	42.635	93.687	136.322	260.194	275.988	4.331.264	4.867.446	5.003.768	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	21.878	62.458	84.336	173.463	183.992	2.887.509	3.244.964	3.329.300	Mensual	2,95% anual	3,48% anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	59.024	179.102	238.126	204.755	-	204.755	442.881	442.881	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 Hipotecario	\$	26.304	61.887	88.091	-	-	-	88.091	88.091	Mensual	3,48% anual	3,48% anual						
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	20.964	49.510	70.474	-	-	-	-	70.474	Mensual	3,48% anual	3,48% anual						
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	12.579	29.706	42.285	-	-	-	-	42.285	Mensual	3,48% anual	2,15% anual						
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	-	2.428.136	-	2.428.136	2.428.136	Mensual	2,15% anual	2,23% anual						
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	32.199	80.734	112.931	214.964	215.013	1.994.871	2.424.848	2.537.779	Mensual	3,05% anual	3,21% anual						
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	-	335.163	-	310.887	5.783.871	5.783.871	Mensual	5,10% anual	5,20% anual					
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	1.603.254	-	-	1.603.254	1.603.254	Al vencimiento	4,38% anual	4,38% anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	\$	-	-	-	1.049.247	-	-	1.049.247	1.049.247	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual						
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	15.610	45.169	60.779	130.592	145.138	3.705.842	3.981.573	4.042.352	Mensual	5,20% anual	5,29% anual						
Totales								833.996	2.281.448	3.115.444	8.585.275	8.006.677	38.023.845	54.615.796	57.731.240									

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de diciembre 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										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %		
								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	Total Flujo no descontado				Total intereses	Total valor presente
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	136.326	13.976	122.351	318.095	15.321	302.774	-	-	454.422	47.297	425.125	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	483.484	314.743	168.741	1.933.936	1.237.248	696.688	9.145.904	3.186.066	5.959.838	11.563.323	4.738.057	6.825.266	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	1.243.845	289.070	954.775	4.975.379	688.638	4.286.741	1.451.275	41.853	7.670.499	1.019.560	6.650.939	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	909.101	317.765	591.336	3.636.405	1.139.963	2.496.441	6.363.878	854.896	5.508.983	10.909.384	2.312.624	8.596.760	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	239.540	9.461	230.079	939.348	5.371	333.976	-	-	578.888	14.832	564.055	Mensual	2,10% anual	2,10% anual	
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	551.608	336.790	214.818	2.206.432	1.261.887	944.544	10.158.780	3.070.484	7.088.296	12.916.830	4.669.162	8.247.658	Mensual	5,17% anual	2,95% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	270.047	133.725	136.322	1.080.186	544.004	536.182	5.873.513	1.542.249	4.331.264	7.223.745	2.219.978	5.003.768	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	180.031	95.695	84.336	720.124	362.669	357.455	3.915.075	1.028.166	2.887.509	4.815.830	1.486.530	3.329.300	Mensual	2,95% anual	3,48% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	249.674	11.548	238.126	208.061	3.306	204.755	-	-	457.735	14.854	442.881	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 Hipotecario	\$	89.464	1.373	88.091	-	-	-	-	-	89.464	1.373	88.091	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	71.572	1.098	70.474	-	-	-	-	-	71.572	1.098	70.474	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	42.944	659	42.285	-	-	-	-	-	42.944	659	42.285	Mensual	3,48% anual	2,15% anual	
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	53.576	53.576	-	2.553.342	125.206	2.428.136	-	-	2.608.918	178.782	2.428.136	Mensual	2,15% anual	2,23% anual	
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	187.035	74.104	112.931	284.493	429.977	2.409.762	414.891	1.994.871	3.311.267	773.488	2.537.779	Mensual	3,05% anual	3,21% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	170.644	-	-	1.865.332	1.219.282	646.050	8.004.255	2.866.434	5.137.821	10.040.231	4.256.360	5.783.871	Mensual	5,10% anual	5,20% anual
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	1.685.145	81.891	1.603.254	-	-	1.685.145	81.891	1.603.254	Al vencimiento	4,38% anual	4,38% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	\$	-	-	-	1.156.945	107.698	1.049.247	-	-	1.156.945	107.698	1.049.247	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual	
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	268.273	207.494	60.779	1.073.329	797.598	275.731	6.571.944	2.866.103	3.705.842	7.913.547	3.871.195	4.042.352	Mensual	5,20% anual	5,29% anual
Totales								5.147.162	2.031.719	3.115.443	24.466.529	7.874.577	16.591.952	53.894.987	15.871.142	38.023.845	83.508.678	25.777.438	57.731.240			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 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 nominal %	Tasa efectiva %		
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Restamos bancarios corriente	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Restamos bancarios no corriente				Total préstamos bancarios	
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$			
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	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	1.830.145	2.257.663	5.868.307	6.070.264	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	475.771	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	Credito 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	Credito 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	Credito 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 Moreña S18 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 Ariztia 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	Credito 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 Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	S	25.254	77.012	102.266	88.050	-	-	88.050	190.316	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito 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	Credito 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 Vespuccio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	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 Hipotecario	UF	23.412	71.234	94.646	189.632	189.674	1.855.754	2.235.060	2.329.706	Mensual	3,05% anual	3,21% anual	
Totales								649.670	4.156.589	4.806.259	10.461.824	6.599.824	28.044.237	45.105.886	49.912.144				

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 intereses	Total valor presente	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %				
								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	Flujo no descontado Total	Total valor presente
								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	Crédito Hipotecario	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	2.378.937	121.264	2.257.663	7.868.508	1.158.943	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	326.673	475.771	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	Credito 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	Credito 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	Credito 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 Moreña S18 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	9.653.840	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	6.614.616	2.101.696	4.512.920	3.946.716	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	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 Ariztia 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 Ltda.	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 302 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 Vespuccio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	47.290	47.290	2.332.845	157.678	2.125.167	-	-	2.330.135	204.968	2.125.167	Mensual	2,15% anual	2,23% anual			
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	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	3,05% anual	3,21% 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				

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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
	M\$	M\$
Intereses leasing	(3.300.003)	(2.752.971)
Intereses créditos	(2.404.270)	(2.002.972)
Total costos financieros	(5.704.273)	(4.755.943)

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	31.12.2022	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	6.002.956	7.155.457
Total pasivos financieros corrientes	6.002.956	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	128.577.268	112.796.379
Total pasivos financieros no corrientes	128.577.268	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	134.580.224	119.951.836
Total pasivos financieros	134.580.224	119.951.836

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

	Saldo al 01.01.2022	Cobros	Pagos	Reajustabilidad UF	Intereses	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	49.912.144	11.409.982	(12.860.298)	7.115.632	2.404.270	(250.490)	57.731.240
Arrendamientos financieros	70.039.692	-	(5.977.987)	-	3.300.003	9.487.276	76.848.984
Cuentas por pagar empresas relacionadas	2.694.440	-	-	-	-	-	2.694.440
Total	122.646.276	11.409.982	(18.838.285)	7.115.632	5.704.273	9.236.786	137.274.664
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 pagar empresas relacionadas	178.394	2.516.046	-	-	-	-	2.694.440
Total	109.497.943	12.095.338	(11.610.030)	3.276.492	4.755.943	4.630.590	122.646.276



13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) La composición del presente rubro es la siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Proveedores nacionales	40.799	24.773
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	<u>375.595</u>	<u>302.514</u>
Total	<u>416.394</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 diciembre 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	40.799	-	-	-	-	-	40.799	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>40.799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.799</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>40.799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.799</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.

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Garantías recibidas de clientes por arriendos (1)	<u>1.069.508</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 31.12.2022 M\$	Valor Razonable 31.12.2022 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.178.123	3.178.123
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	<u>1.387.791</u>	<u>1.387.791</u>
Total	<u>4.565.914</u>	<u>4.565.914</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	416.394	416.394
Otros pasivos financieros, corrientes	6.002.956	6.002.956
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>128.577.268</u>	<u>128.577.268</u>
Total	<u>137.691.058</u>	<u>137.691.058</u>
	Valor Libro 31.12.2021 M\$	Valor Razonable 31.12.2021 M\$
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 diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2022</u> <u>31.12.2022</u> M\$	<u>01.01.2021</u> <u>31.12.2021</u> M\$
Ingresos centros comerciales	2.846.857	1.815.369
Ingresos stripcenters	1.541.512	1.124.091
Ingresos locales comerciales	5.101.107	4.537.634
Ingresos oficinas	4.422.284	3.859.110
Ingresos industriales	3.108.333	2.315.315
Otros ingresos por arriendo (1)	<u>733.490</u>	<u>558.151</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>17.753.583</u>	<u>14.209.670</u>

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

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

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2022</u> <u>31.12.2022</u> M\$	<u>01.01.2021</u> <u>31.12.2021</u> M\$
Contribuciones	(1.663.626)	(1.429.706)
Contribuciones sobretasa (1)	(342.151)	(295.487)
Seguros	(235.308)	(187.171)
Gastos comunes operacionales	(327.165)	(357.118)
Gastos propiedades	(168.866)	(168.014)
Comercialización y corretaje	(83.979)	(69.392)
Provisión deudores incobrables	(31.802)	(67.881)
Otros costos directos	<u>(13.045)</u>	<u>(17.136)</u>
Total costo de ventas	<u>(2.865.942)</u>	<u>(2.591.905)</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 diciembre 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 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Remuneraciones	(699.426)	(616.456)
Finiquitos	(9.610)	(6.267)
Gastos de oficina	(123.374)	(130.858)
Patentes	(110.660)	(26.556)
Asesorías y honorarios	(741.515)	(640.381)
Total gastos de administración y ventas	(1.684.585)	(1.420.518)

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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Ingresos por rev. de propiedades de inversión	16.915.735	8.393.605

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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras (préstamos)	(7.115.632)	(3.276.492)
Otras reajustabilidades	228.913	231.097
Totales	(6.886.719)	(3.045.395)

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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Pérdida por venta de activo fijo	-	(130.510)
Otros gastos proyectos	-	101.746
Deterioro de activos	(56.682)	(70.680)
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(103.248)	(62.065)
Donaciones	(10.000)	(7.880)
Otros ingresos (egresos) no operacionales	122.423	(75.064)
Totales	(47.507)	(244.453)


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 diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.168.417	(3.280.905)	2.887.512	5.345.934	(2.996.735)	2.349.199
Más de 1 hasta 5 años	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381	21.208.843	(10.939.325)	10.269.518
Más de 5 años	88.262.695	(26.443.604)	61.819.091	83.209.877	(25.788.902)	57.420.975
Total	118.458.910	(41.609.926)	76.848.984	109.764.654	(39.724.962)	70.039.692

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 diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Flujos comprometidos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Hasta 1 año	17.938.011	16.402.808
Entre 1 y 3 años	25.046.614	22.544.137
Entre 3 y 5 años	14.919.425	15.713.753
Más de 5 años	24.100.028	23.791.895
Totales	82.004.078	78.452.593

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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(3.300.003)	(2.752.971)
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	8.720.708	6.787.899
Totales	5.420.705	4.034.928

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 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 diciembre de 2022, se han distribuido dividendos provisorios, por un total de M\$8.020.135, los cuales fueron asignados de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$4.715.038

Inversiones Niagara S.A. – M\$3.305.097

Al 31 de diciembre de 2022, la subsidiaria Grupo Melain SpA., distribuyó dividendos definitivos con cargo a resultados del período 2021 por M\$323.184, asignados de la siguiente manera:

Inmobiliaria Nialem S.A. – M\$215.484

Inversiones AH SpA. – M\$53.850

Inversiones JH SpA. – M\$53.850

c) Otras reservas

Al 31 de diciembre 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 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 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 y el estado de resultado por línea de negocio es el siguiente:

31.12.2022	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Corporativo	Total
Estado de Situación Financiera								
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	38.199.857	23.913.110	65.565.253	75.048.129	66.812.236	12.798.983	2.282.130	284.619.698
Inventarios	-	-	-	-	-	-	2.709.506	2.709.506
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	7.270.978	7.270.978
Total Activos	38.199.857	23.913.110	65.565.253	75.048.129	66.812.236	12.798.983	12.262.614	294.600.182
Otros pasivos financieros, corrientes	553.806	211.456	1.951.840	1.813.664	935.895	-	536.295	6.002.956
Otros pasivos financieros, no corrientes	21.842.466	13.039.487	27.199.232	30.651.146	30.546.602	2.412.277	2.886.058	128.577.268
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	36.073.698	36.073.698
Total Pasivos	22.396.272	13.250.943	29.151.072	32.464.810	31.482.497	2.412.277	39.496.051	170.653.922
31.12.2021	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Corporativo	Total
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	38.984.709	152.676.211

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



31.12.2022	Centros Comerciales		Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	2.846.857	1.541.512	5.101.107	4.422.284	3.108.333	733.490	-	-	17.753.583
Costo de ventas	(452.015)	(157.126)	(539.380)	(1.069.416)	(220.986)	(427.019)	-	-	(2.865.942)
Contribuciones	(261.157)	(102.480)	(389.843)	(521.129)	(124.661)	(264.356)	-	-	(1.663.626)
Contribuciones sobretasa	(62.563)	(11.685)	(87.659)	(114.048)	(19.387)	(46.809)	-	-	(342.151)
Gastos propiedades	(6.767)	(4.994)	(14.293)	(42.310)	(5.833)	(94.669)	-	-	(168.866)
Provisión deudores incobrables	(15.658)	(3.083)	(7.652)	(4.422)	(254)	(733)	-	-	(31.802)
Seguros	(44.695)	(19.673)	(34.489)	(69.495)	(55.434)	(11.522)	-	-	(235.308)
Gastos comunes operacionales	(40.416)	(10.803)	1.333	(264.150)	(13.129)	-	-	-	(327.165)
Comercialización y corretaje	(20.759)	(4.408)	(6.777)	(40.817)	(2.288)	(8.930)	-	-	(83.979)
Otros costos directos	-	-	-	(13.045)	-	-	-	-	(13.045)
Ganancia Bruta	2.394.842	1.384.386	4.561.727	3.352.868	2.887.347	306.471	-	-	14.887.641
Gastos de administración	(270.130)	(146.270)	(484.029)	(419.617)	(294.941)	(69.598)	-	-	(1.684.585)
Costos financieros	(1.162.176)	(457.869)	(1.279.312)	(1.521.244)	(1.123.645)	(5.704.273)	(106.056)	-	(5.704.273)
Resultado operacional	962.536	780.247	2.798.386	1.412.007	1.468.761	182.902	(106.056)	(106.056)	7.498.783
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	411.641	4.228.462	(3.482.097)	3.342.476	12.490.172	(74.919)	-	-	16.915.735
Otros ingresos (egresos)	(55.251)	(12.764)	(28.469)	-	-	(6.763)	-	55.740	(47.507)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	209.976	209.976
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	455.116	455.116
Resultados por unidades de reajuste	(1.171.453)	(564.012)	(1.551.972)	(1.720.453)	(1.650.521)	(124.637)	(103.671)	(103.671)	(6.886.719)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	147.473	4.431.933	(2.264.152)	3.034.030	12.308.412	(23.417)	511.105	511.105	18.145.384
Gastos por impuestos a las ganancias	(27.446)	(824.823)	421.380	(564.661)	(2.290.708)	4.357	(95.122)	(95.122)	(3.377.023)
Ganancia (pérdida)	120.027	3.607.110	(1.842.772)	2.469.369	10.017.704	(19.060)	415.983	415.983	14.768.361

31.12.2021	Centros Comerciales		Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	1.815.369	1.124.091	4.537.634	3.859.110	2.315.315	558.151	-	-	14.209.670
Costo de ventas	(407.261)	(178.047)	(508.710)	(957.934)	(194.590)	(345.364)	-	-	(2.591.905)
Contribuciones	(245.222)	(82.874)	(359.120)	(443.218)	(81.426)	(217.846)	-	-	(1.429.706)
Contribuciones sobretasa	(59.209)	(11.491)	(71.729)	(87.855)	(27.046)	(38.157)	-	-	(295.487)
Gastos propiedades	(27.239)	(18.566)	(13.745)	(27.341)	(14.420)	(66.703)	-	-	(168.014)
Provisión deudores incobrables	(18.154)	(8.431)	(23.070)	(9.648)	(5.788)	(2.791)	-	-	(67.881)
Seguros	(38.819)	(18.141)	(36.214)	(48.973)	(38.114)	(6.910)	-	-	(187.171)
Gastos comunes operacionales	(5.664)	(30.047)	(2.059)	(292.287)	(22.248)	(4.813)	-	-	(357.118)
Comercialización y corretaje	(12.954)	(8.497)	(2.773)	(31.476)	(5.548)	(8.144)	-	-	(69.392)
Otros costos directos	-	-	-	(17.136)	-	-	-	-	(17.136)
Ganancia Bruta	1.408.108	946.044	4.028.924	2.901.176	2.120.725	212.787	-	-	11.617.765
Gastos de administración	(181.480)	(112.374)	(453.620)	(385.789)	(231.458)	(55.797)	-	-	(1.420.518)
Costos financieros	(1.040.395)	(141.653)	(1.160.003)	(1.406.444)	(840.082)	(33.140)	(134.226)	-	(4.755.943)
Resultado operacional	186.234	692.018	2.415.301	1.108.943	1.049.184	123.849	(134.226)	(134.226)	5.441.304
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	129.339	2.554.950	551.569	(3.098.639)	9.157.658	(901.271)	-	-	8.393.605
Otros ingresos (egresos)	(48.263)	367	(14.170)	(201.190)	-	101.746	-	(82.943)	(244.453)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	50.071	50.071
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	290.221	290.221
Resultados por unidades de reajuste	(528.559)	(136.075)	(727.865)	(793.473)	(644.084)	(27.413)	(187.926)	(187.926)	(3.045.395)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(261.249)	3.111.259	2.224.836	(2.984.358)	9.562.758	(703.089)	(64.803)	(64.803)	10.885.353
Gastos por impuestos a las ganancias	68.700	(818.155)	(585.056)	784.785	(2.514.680)	184.888	17.042	17.042	(2.862.477)
Ganancia (pérdida)	(192.549)	2.293.104	1.639.780	(2.199.573)	7.048.078	(518.201)	(47.761)	(47.761)	8.022.876

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



De los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2022, un total de M\$2.072.553, equivalentes al 11,7% del total de ingresos (M\$1.393.280 al 31 de diciembre de 2021, equivalentes al 13,9% 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 diciembre de 2022 y 2021.

20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	31.12.2022		31.12.2021	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.178.123	-	7.237.589	-
\$ No Reajutable	2.125.343	-	1.732.399	-
\$ Reajutable	1.052.780	-	5.505.190	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.387.791	-	1.389.079	-
\$ No Reajutable	1.387.791	-	1.389.079	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	2.621.850	-	2.771.806	-
\$ No Reajutable	2.621.850	-	2.771.806	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	2.709.506	-	2.766.188	-
\$ No Reajutable	2.709.506	-	2.766.188	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	83.214	-	7.000
\$ No Reajutable	-	83.214	-	7.000
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	284.619.698	-	255.808.103
\$ No Reajutable	-	284.619.698	-	255.808.103
\$ Reajutable	-	-	-	-
Total	9.897.270	284.702.912	14.164.662	255.815.103

Pasivos al 31.12.2022	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	1.670.691	4.332.267	6.002.957	14.395.223	14.339.111	99.842.934	128.577.268
\$ No Reajutable	118.771	320.205	438.976	1.254.002	-	-	1.254.002
\$ Reajutable	1.551.920	4.012.062	5.563.981	13.141.221	14.339.111	99.842.934	127.323.266
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	416.394	-	416.394	-	-	-	-
\$ No Reajutable	416.394	-	416.394	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	223.650	-	223.650	-	-	-	-
\$ No Reajutable	223.650	-	223.650	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	560.611	194.581	314.316	1.069.508
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	560.611	194.581	314.316	1.069.508
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	-	-	-	-	-	33.421.120	33.421.120
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	33.421.120	33.421.120
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.310.735	4.332.267	6.643.001	17.650.274	14.533.692	133.578.370	165.762.336
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 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



Tasa de interés usada para determinar el valor razonable

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

- Oficinas: UF + 6,19%
- Industrial: UF + 6,16%
- Activos comerciales: UF + 6,68%

La tasa consolidada, según el peso específico de los activos por segmento operacional, llega a UF + 6,42%.

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 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2022 M\$
Inversiones en fondos mutuos	1.825.304	-	-	1.825.304
Depósitos a plazo	1.052.780	-	-	1.052.780
Inversiones en bonos y pagarés nacionales	103.475	-	-	103.475
Propiedades de inversión	-	-	284.619.698	284.619.698
Total	2.981.559	-	284.619.698	287.601.257

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2021 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



Conciliación de activos financieros medidos a valor justo

	Nivel 3 M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	255.808.103	255.808.103
Incorporaciones y otros	11.895.860	11.895.860
Total resultado		
En ganancia o pérdida	16.915.735	16.915.735
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
Saldo final al 31.12.2022	<u>284.619.698</u>	<u>284.619.698</u>
Conciliación al 31.12.2021		
	Nivel 3 M\$	Totales 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)
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 diciembre de 2022, sensibilizando el valor razonable de las propiedades de inversión y su efecto en resultados:

	Tasa actual	Var. Puntos Base	Nueva tasa	Efecto en utilidad antes de impuesto 31.12.2022 M\$
Aumento en la tasa de descuento	6,42%	+1 bps.	6,43%	(722.449)
Disminución en la tasa de descuento		-1 bps.	6,41%	726.381

22. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Garantías

Al 31 de diciembre 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 España	Banco Bice	29-12-2015	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.	Paseo del Puerto	Penta Vida Cia. 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.	Edificio Ariztia	Principal Cia. de Seguros de Vida Chile	04-07-2013	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Principal Cia. de Seguros de Vida Chile
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.	Stripcenter Melipilla	Metlife Seguros de Vida S.A.	04-01-2022	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Terreno Calle Rancagua	Banco Santander	04-09-2022	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Nialem Rentas Comerciales Uno SpA. mantenga con Banco Santander.
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	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	Metlife Seguros de Vida S.A.	04-01-2022	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de calle Vicuña Mackenna 302, comuna de Melipilla.
Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Terreno Calle Rancagua	Banco Santander	04-09-2022	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre terreno ubicado en Calle Rancagua 687, comuna de Providencia.
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	07-09-2022	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 Security	31-03-2021	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre complejo de bodegas en Los Libertadores, comuna de Colina



b) Juicios y arbitrajes

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

Sin perjuicio de lo anterior, existe un proceso judicial vigente con la sociedad retail Hites S.A. El proceso es conocido en el Centro de Arbitraje y Mediación por el señor árbitro don Sergio Arellano Iturriaga, bajo el rol A-5138-2022 y su etapa de discusión se encuentra agotada, no considerándose etapa de prueba. El arbitraje tiene relación con la obligación del pago de contribuciones por el terreno y construcción de la propiedad Paseo Independencia, en Rancagua.

c) Covenants y compromisos:

Al 31 de diciembre 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

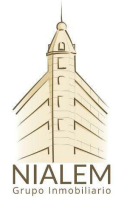
c.2) Contratos de préstamo entre Banco BICE e Inmobiliaria Nialem S.A., suscritos por escrituras públicas de fecha 27 de febrero de 2014 y 1 de diciembre de 2014:

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



23. MEDIO AMBIENTE

En relación con 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.

24. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, no existen hechos posteriores que pudiesen afectar significativamente la situación financiera y/o resultados consolidados i de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022.

* * * * *