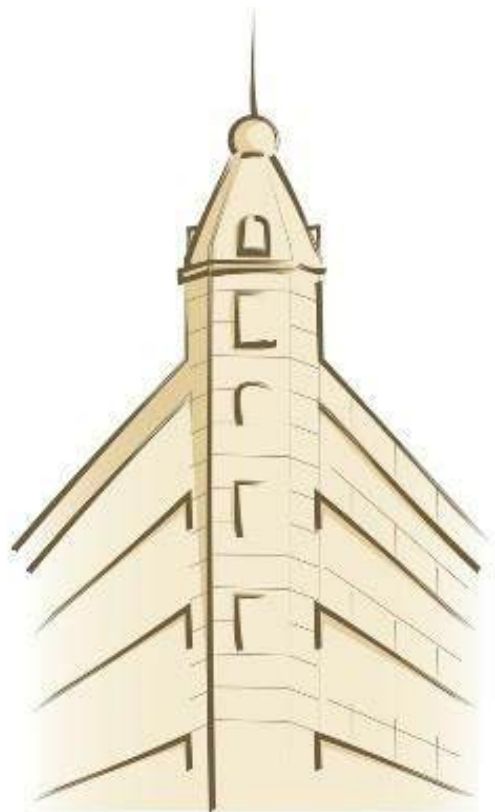


**INMOBILIARIA NIALEM S.A.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados
Por los períodos terminados al
31 de marzo de 2023 (No auditado)
y 31 de diciembre de 2022



NIALEM

Grupo Inmobiliario

Estados financieros consolidados
INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS
Por los períodos terminados al
31 de marzo de 2023 (No auditado)
y 31 de diciembre de 2022

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022



ACTIVOS	Nota Nº	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.807.151	3.178.123
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.482.749	1.387.791
Inventarios, corrientes	9	2.709.506	2.709.506
Activos por impuestos, corrientes	10	<u>2.559.983</u>	<u>2.621.850</u>
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		<u>10.559.389</u>	<u>9.897.270</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades planta y equipos		104.729	83.214
Propiedades de inversión	11	<u>288.377.472</u>	<u>284.619.698</u>
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		<u>288.482.201</u>	<u>284.702.912</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>299.041.590</u>	<u>294.600.182</u>

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	8.837.222	6.002.956
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	951.021	416.394
Pasivos por impuestos, corrientes	10	<u>195.988</u>	<u>223.650</u>
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		<u>9.984.231</u>	<u>6.643.000</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	126.053.614	128.577.268
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	1.054.784	1.069.508
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	2.694.440	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	10	<u>32.597.255</u>	<u>31.669.706</u>
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		<u>162.400.093</u>	<u>164.010.922</u>
TOTAL PASIVOS		<u>172.384.324</u>	<u>170.653.922</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados		97.968.183	95.566.061
Otras reservas		<u>5.039.513</u>	<u>5.039.513</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		119.166.398	116.764.276
Participaciones no controladoras		<u>7.490.868</u>	<u>7.181.984</u>
PATRIMONIO TOTAL NETO		<u>126.657.266</u>	<u>123.946.260</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>299.041.590</u>	<u>294.600.182</u>

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2022

	Nota Nº	Acumulado	
		01.01.2023	01.01.2022
		31.03.2023	31.03.2022
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	16a	4.628.912	4.212.612
Costo de ventas	16b	<u>(813.588)</u>	<u>(690.420)</u>
Ganancia bruta		<u>3.815.324</u>	<u>3.522.192</u>
Gastos de administración	16c	(589.936)	(431.210)
Costos financieros	12c	<u>(1.445.960)</u>	<u>(1.433.878)</u>
Ganancias de actividades operacionales		<u>1.779.428</u>	<u>1.657.104</u>
Otras ganancias (pérdidas)	16d	2.695.688	6.035.691
Otros ingresos (egresos)	16f	(39.729)	(6.422)
Ingresos financieros		50.607	(4.903)
Diferencia de cambio		(98.740)	(337.325)
Resultados por unidades de reajuste	16e	<u>(748.699)</u>	<u>(1.123.091)</u>
Ganancia antes de impuestos		<u>3.638.555</u>	<u>6.221.054</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	10	<u>(927.549)</u>	<u>(1.708.642)</u>
Ganancia del ejercicio		<u>2.711.006</u>	<u>4.512.412</u>
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		2.402.122	3.909.457
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		<u>308.884</u>	<u>602.955</u>
Ganancia del ejercicio		<u>2.711.006</u>	<u>4.512.412</u>
Ganancia básica por acción			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	<u>198</u>	<u>330</u>
Ganancia por acción básica	\$/acción	<u>198</u>	<u>330</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	Nº acciones	13.659.599	13.659.599

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y 2022

	Acumulado	
	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Ganancia del ejercicio	M\$ 2.711.006	M\$ 4.512.412
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	<u>2.711.006</u>	<u>4.512.412</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	2.402.122	3.909.457
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	<u>308.884</u>	<u>602.955</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	<u>2.711.006</u>	<u>4.512.412</u>

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y 2022



	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio controlador M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2023	16.158.702	5.039.513	95.566.062	116.764.277	7.181.983	123.946.260
Resultado integral						
Ganancia del año	-	-	2.402.122	2.402.122	308.884	2.711.006
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultado integral	-	-	2.402.122	2.402.122	308.884	2.711.006
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	2.402.122	2.402.122	308.884	2.711.006
Saldo final 31.03.2023	16.158.702	5.039.513	97.968.184	119.166.399	7.490.867	126.657.266
	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	90.631.569	111.829.784	1.923.817	113.753.601
Resultado integral						
Ganancia del año	-	-	3.909.457	3.909.457	602.955	4.512.412
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultado integral	-	-	3.909.457	3.909.457	602.955	4.512.412
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(420.000)	(420.000)	-	(420.000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	3.489.457	3.489.457	602.955	4.092.412
Saldo final 31.03.2022	16.158.702	5.039.513	94.121.026	115.319.241	2.526.772	117.846.013

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y 2022

	Nota Nº	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		4.839.314	4.492.072
Otros cobros por actividades de operación		(1.264)	15.522
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(772.372)	(656.255)
Pagos por cuenta de los empleados		(196.408)	(166.667)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(154.282)	(66.469)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>3.714.988</u>	<u>3.618.203</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(68.049)	(189.602)
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		73.802	(5.083)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>5.753</u>	<u>(194.685)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(1.582.637)	(1.449.857)
Pagos de pasivos por préstamos		(1.387.023)	(1.172.281)
Dividendos pagados		-	(420.000)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		<u>(2.969.660)</u>	<u>(3.042.138)</u>
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>751.081</u>	<u>381.380</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		(122.053)	(337.324)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>629.028</u>	<u>44.056</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		<u>3.178.123</u>	<u>7.237.589</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	<u>3.807.151</u>	<u>7.281.645</u>

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

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN.....	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	5
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	13
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	15
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	19
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES.....	19
8.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	22
9.	INVENTARIOS	24
10.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS.....	24
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	26
12.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	27
13.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	34
14.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	35
15.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	35
16.	INGRESOS Y GASTOS	36
17.	ARRENDAMIENTOS	38
18.	PATRIMONIO.....	39
19.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	40
20.	POSICIÓN MONEDA	42
21.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	43
22.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS.....	45
23.	MEDIO AMBIENTE.....	47
24.	HECHOS POSTERIORES.....	47

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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	13.659.599	100%

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

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

Los presentes estados consolidados intermedios de situación financiera al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 intermedios han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y sus subsidiarias, y reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias.

Los estados financieros consolidados intermedios han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada 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 intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados consolidados de situación financiera intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.
- Estados consolidados de resultados integrales por función intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022.

2.3 Aprobación de los estados financieros consolidados intermedios

Estos estados financieros consolidados intermedios, reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 22 de mayo de 2023. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados intermedios, representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en el punto 2.1.

2.4 Bases de consolidación

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

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

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una Sociedad participada, tiene el poder sobre la Sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la



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

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

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

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

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

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados intermedios, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros consolidados para asegurar la uniformidad con las políticas contables de Inmobiliaria 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	31.03.2023			31.12.2022		
			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 Ariztia 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%	100%	-	100%

2.5 Moneda funcional y presentación

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

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



	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.03.2022</u>
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	35.575,48	35.110,98	31.727,74
Dólar Estadounidense (USD)	790,41	855,86	787,98

2.6 Compensación de saldos y transacciones

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

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

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 intermedios, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

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

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

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

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

3.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial el Grupo ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula trimestralmente al cierre contable las



variaciones de este valor, de acuerdo 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.

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

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

Provisiones, activos y pasivos contingentes

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

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

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



3.10 Arrendamientos

3.10.1 La Sociedad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

- Se produce un cambio en el plazo del arrendamiento o cuando se produzca un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos de arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.
- Se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en un índice o una tasa usados para determinar esos pagos o se produzca un cambio en el pago esperado bajo una garantía de valor residual, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos por arrendamiento revisados usando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos por arrendamiento cambien debido a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).



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

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

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

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

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

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

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

3.10.2 La Sociedad como arrendador

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

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

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



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

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

3.11 Nuevos pronunciamientos contables

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

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
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La aplicación de NIIF 17 y de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados intermedios.

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

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.
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.

La administración de la sociedad no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto en los estados financieros consolidados intermedios de la adopción de las nuevas enmiendas a las normas.

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

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

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

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

4.6 Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

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

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

Factores de riesgo financiero

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

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

Factores de riesgo de mercado

▪ Riesgos de precios

El grupo invierte principalmente en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado y que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos. Para mitigar este riesgo el grupo diversifica sus inversiones en activos inmobiliarios según la ubicación geográfica como en tipo de propiedad. Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados 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	
		31.03.2023	31.03.2022
		M\$	M\$
Aumento en valor de la UF	+6,5%	208.220	183.622
Disminución de valor en la UF	-6,5%	(208.220)	(183.622)

▪ **Riesgo crédito**

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

El grupo utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza trimestralmente y al 31 de marzo de 2023, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,55%
- Stripcenters: 0,25%
- Locales comerciales: 0,25%
- Oficinas: 0,10%
- Industrial: 0,10%
- Otros arrendamientos: 0,09%



Definición de incumplimiento

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

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

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

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de marzo de 2023, correspondiente a M\$1.482.749 (M\$1.387.791 al 31 de diciembre de 2022), 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Efectivo en caja y banco M/N	105.367	196.564
Fondos mutuos nacionales	1.825.746	1.825.304
Inversiones en bonos y pagarés nacionales (1)	-	103.475
Fondos mutuos en M/X	1.876.038	1.052.780
Total	3.807.151	3.178.123

(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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se compone de la siguiente manera:

	31.03.2023			31.12.2022		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arrendos por cobrar (1)	807.711	(539.022)	268.689	820.670	(528.350)	292.320
Documentos por cobrar (2)	208.930	-	208.930	219.719	-	219.719
Deudores varios (3)	359.059	-	359.059	205.625	-	205.625
Arrendamientos por facturar (4)	646.072	-	646.072	670.127	-	670.127
Total	2.021.771	(539.022)	1.482.749	1.916.141	(528.350)	1.387.791

(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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

31.03.2023		Cartera No Securitizada			
Tramos de Morosidad	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	
		M\$			M\$
Al día	66	1.267.381	-		-
1-30 días	85	247.807	-		-
31-60 días	40	70.264	-		-
61-90 días	17	18.830	-		-
91-120 días	7	5.822	-		-
121-150 días	3	3.040	-		-
151-180 días	2	5.903	-		-
181-210 días	4	972	-		-
211- 250 días	1	972	-		-
>250 días	81	400.781	-		-
Total	306	2.021.771	-		-

31.12.2022		Cartera No Securitizada			
Tramos de Morosidad	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	
		M\$			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	-		-

Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias da crédito simple hasta 30 días plazo, los cuales no devengan intereses. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias no cuenta con cartera securitizada.

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

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	528.350	496.548
Pérdidas por deterioro de valor	10.672	31.802
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Saldo final	539.022	528.350

31.03.2023				31.12.2022			
Provisión		Castigo del periodo	Recuperos del periodo	Provisión		Castigo del periodo	Recuperos del periodo
Cartera No Repactada	Cartera Repactada			Cartera No Repactada	Cartera Repactada		
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
539.022	-	-	-	528.350	-	-	-

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios, se han considerado elementos que dan origen a un deterioro de algunas partidas que componen el saldo de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar. Sin embargo, este reconocimiento de deterioro no implica renuncia al cobro del valor correspondiente al arrendamiento, encontrándose en proceso de evaluación del ejercicio de otras acciones prudenciales de cobro. Los cambios en las provisiones para pérdidas por incobrabilidad fueron causados principalmente en las cuentas por cobrar de arrendamientos para las correcciones de pérdidas de valor de acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9.

No hubo un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el inicio con respecto a nuevos préstamos a terceros ni relacionados.

No ha habido ningún cambio significativo en los importes brutos de los activos del contrato, que haya afectado la estimación de pérdida y no dan lugar a la baja en cuentas de estos activos financieros, de acuerdo con NIIF 9.

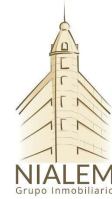
d) Los documentos por cobrar protestados y en cobranza judicial son los siguientes:

	31.03.2023	Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera
			M\$
Documentos por cobrar protestados		12	13.936
Documentos por cobrar en cobranza judicial		23	57.367

	31.12.2022	Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera
			M\$
Documentos por cobrar protestados		1	2.421
Documentos por cobrar en cobranza judicial		23	57.367

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

a) Cuentas por pagar con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.03.2023		31.12.2022	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.
- Todas las transacciones se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.
- Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la sociedad y sus subsidiarias no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.03.2023		31.03.2022	
				Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados	Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados
				M\$	M\$	M\$	M\$
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Dividendos	-	-	173.082	(173.082)
77.974.930-4	Inversiones Lemisul SpA.	Accionistas	Dividendos	-	-	246.918	(246.918)
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Arriendos	97.765	97.765	86.537	86.537

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.



c) Directorio y la alta administración

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad y sus subsidiarias es administrada por un Directorio compuesto por 5 miembros, según el siguiente detalle:

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

La remuneración y dieta del directorio al 31 de marzo de 2023 y 2022 alcanza un monto total de M\$31.888 y M\$26.326, 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 marzo de 2023 y 2022, la alta administración está compuesto por 4 miembros, según el siguiente detalle:

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

La remuneración de la alta administración al 31 de marzo de 2023 y 2022 alcanza un monto total de M\$115.221 y M\$101.978, respectivamente.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



9. INVENTARIOS

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el inventario se compone de la siguiente manera:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Terrenos inmobiliarios	2.202.875	2.202.875
Otros	<u>506.631</u>	<u>506.631</u>
Totales	<u><u>2.709.506</u></u>	<u><u>2.709.506</u></u>

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldos iniciales	2.709.506	2.766.188
Reclasificaciones	-	-
Deterioro	<u>-</u>	<u>(56.682)</u>
Totales	<u><u>2.709.506</u></u>	<u><u>2.709.506</u></u>

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) A continuación, se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de marzo de 2023 y 2022:

	Acumulado	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	-	(194.774)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(927.549)</u>	<u>(1.513.868)</u>
Totales	<u><u>(927.549)</u></u>	<u><u>(1.708.642)</u></u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



b) La conciliación de la tasa efectiva al 31 de marzo de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2023</u> <u>31.03.2023</u> M\$	<u>01.01.2022</u> <u>31.03.2022</u> M\$
Utilidad contable antes de impuesto	3.638.555	6.221.054
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(982.410)	(1.679.685)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	54.861	(28.958)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(927.549)	(1.708.642)
Tasa corporativa integral	-25,5%	-27,5%

Al 31 de marzo de 2023, 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	<u>31.03.2023</u> M\$	<u>31.12.2022</u> M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	1.736.508	1.836.441
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	382.062	343.996
Impuestos por recuperar (1)	441.413	441.413
Total activos por impuestos corrientes, neto	<u>2.559.983</u>	<u>2.621.850</u>
	<u>31.03.2023</u> M\$	<u>31.12.2022</u> M\$
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	174.922	184.052
IVA débito fiscal	21.066	39.598
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	<u>195.988</u>	<u>223.650</u>

(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	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales	303.250	302.699
Deuda en leasing	20.795.718	20.706.517
Deudores incobrables	35.797	35.798
Provisión de vacaciones	2.824	2.825
Otras provisiones por pagar	<u>131.827</u>	<u>120.650</u>
Totales	<u><u>21.269.416</u></u>	<u><u>21.168.488</u></u>
Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Arrendos por facturar	(180.934)	(180.934)
Propiedades de inversión	(53.581.828)	(52.545.951)
Otras provisiones por cobrar	<u>(103.909)</u>	<u>(111.309)</u>
Totales	<u><u>(53.866.671)</u></u>	<u><u>(52.838.194)</u></u>
Reclasificación para balance	<u>21.269.416</u>	<u>21.168.488</u>
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	<u><u>(32.597.255)</u></u>	<u><u>(31.669.706)</u></u>

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) El detalle de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Centros Comerciales	38.705.221	38.199.857
Stripcenters	24.229.468	23.913.110
Locales comerciales	66.432.648	65.565.253
Oficinas	76.033.381	75.048.129
Industrial	67.696.127	66.812.236
Otros	12.968.307	12.798.983
Obras en curso	<u>2.312.320</u>	<u>2.282.130</u>
Totales	<u><u>288.377.472</u></u>	<u><u>284.619.698</u></u>

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



b) El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldos iniciales	284.619.698	255.808.103
Adiciones y otros (1)	1.062.086	11.895.860
Cambios en valor justo	<u>2.695.688</u>	<u>16.915.735</u>
Totales	<u><u>288.377.472</u></u>	<u><u>284.619.698</u></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 marzo de 2023, no existen restricciones de uso a las propiedades de inversión, ni cobros derivados de los mismos o de recursos obtenidos por su disposición. Las obligaciones contractuales de las propiedades de inversión se encuentran reveladas en Nota 12.

12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31.03.2023			31.12.2022		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	5.886.969	51.823.671	57.710.640	3.115.444	54.615.796	57.731.240
Arrendamiento financiero (b)	<u>2.950.253</u>	<u>74.229.942</u>	<u>77.180.197</u>	<u>2.887.513</u>	<u>73.961.472</u>	<u>76.848.984</u>
Total	<u><u>8.837.222</u></u>	<u><u>126.053.614</u></u>	<u><u>134.890.836</u></u>	<u><u>6.002.957</u></u>	<u><u>128.577.268</u></u>	<u><u>134.580.225</u></u>



A continuación, se detallan los flujos no descontados de préstamos bancarios, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

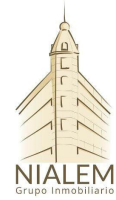
	31.03.2023			31.12.2022		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	8.186.481	(2.299.513)	5.886.967	5.147.162	(2.031.720)	3.115.442
Más de 1 hasta 5 años	21.501.888	(7.526.187)	13.975.700	24.466.529	(7.874.577)	16.591.952
Más de 5 años	53.524.600	(15.676.627)	37.847.972	53.894.987	(15.871.142)	38.023.845
Total	83.212.969	(25.502.326)	57.710.640	83.508.678	(25.777.439)	57.731.240

A continuación, se detallan los flujos no descontados de arrendamientos financieros, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	31.03.2023			31.12.2022		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.248.723	(3.298.470)	2.950.253	6.168.417	(3.280.905)	2.887.512
Más de 1 hasta 5 años	24.345.673	(11.910.544)	12.435.129	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381
Más de 5 años	87.908.761	(26.113.947)	61.794.814	88.262.695	(26.443.604)	61.819.091
Total	118.503.157	(41.322.961)	77.180.197	118.458.909	(41.609.927)	76.848.984

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2023 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\$					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	31.652	93.450	125.102	263.793	11.505	-	275.298	400.400	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	53.665	119.139	172.804	339.866	374.702	5.989.822	6.704.389	6.877.193	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	241.724	736.075	977.799	2.094.455	2.300.036	1.128.557	5.523.048	6.500.847	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	170.157	433.485	603.842	1.224.996	1.330.904	5.409.127	7.965.027	8.568.669	Mensual	4,78% anual	4,78% anual	
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	58.304	175.984	234.298	279.412	-	-	279.412	513.710	Mensual	2,10% anual	2,10% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	54.893	164.049	218.943	463.834	503.159	7.116.563	8.083.556	8.302.499	Mensual	5,17% anual	5,17% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	43.355	95.629	138.984	265.586	281.706	4.352.436	4.899.728	5.038.712	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	22.313	63.752	86.065	177.057	187.804	2.901.624	3.266.485	3.352.550	Mensual	2,95% anual	2,95% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	59.272	180.833	240.105	143.944	-	143.944	384.049	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	\$	26.385	35.533	61.918	-	-	-	61.918	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	21.108	28.426	49.534	-	-	-	49.534	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	12.665	17.056	29.721	-	-	-	29.721	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	-	2.462.799	-	2.462.799	2.462.799	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	34.988	81.602	116.591	217.655	218.085	1.994.051	2.429.791	2.546.382	Mensual	3,05% anual	3,21% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	89.514	89.514	288.704	318.169	5.164.719	5.771.592	-	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	-	1.641.994	1.641.994	-	-	-	-	1.641.994	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	\$	-	1.023.240	1.023.240	-	-	-	-	1.023.240	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual	
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	14.872	61.843	76.715	134.551	148.381	3.735.660	4.018.601	4.095.316	Mensual	5,20% anual	5,29% anual	
Totales								845.351	5.041.617	5.886.969	5.893.853	8.137.251	37.792.567	51.823.671	57.710.642				

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2023 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			
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	138.130	13.028	125.102	287.771	12.473	275.298	-	-	425.901	25.501	400.400	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	489.880	31.707	172.804	1.959.521	1.244.953	714.568	9.144.429	3.154.608	5.989.822	115.938.830	4.716.636	6.877.193	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	1.360.300	282.501	977.799	-	5.041.201	646.710	4.394.491	1.155.400	26.843	7.456.901	856.904	6.500.847	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	921.128	317.486	603.642	3.684.512	1.128.613	2.555.900	6.217.787	808.660	5.409.127	10.823.428	2.254.759	8.568.669	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	242.709	8.410	234.298	383.160	279.412	-	-	525.869	12.158	513.710	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	558.905	339.963	218.943	2.235.622	1.268.628	966.993	10.153.450	3.036.886	7.116.563	12.947.977	4.645.478	8.302.499	Mensual	5,17% anual	5,17% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	273.619	134.636	138.984	1.094.477	547.184	547.292	5.882.811	1.530.375	4.352.436	7.250.907	2.212.195	5.038.712	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	182.413	96.348	86.065	729.651	364.789	364.861	3.921.874	1.020.250	2.901.624	4.833.937	1.481.387	3.352.550	Mensual	2,95% anual	2,95% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	249.674	9.569	240.105	145.643	1.699	143.944	-	-	395.317	11.368	384.049	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	\$	62.625	707	61.918	-	-	-	-	-	62.625	707	61.918	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	50.100	566	49.534	-	-	-	-	-	50.100	566	49.534	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	30.061	339	29.721	-	-	-	-	-	30.061	339	29.721	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	54.285	54.285	-	2.575.979	113.180	2.462.799	-	-	2.630.263	167.465	2.462.799	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	188.871	72.281	116.591	720.499	284.758	435.740	2.398.274	404.223	1.994.051	3.307.644	761.262	2.546.382	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	386.795	29.721	89.514	1.656.304	1.104.834	551.470	8.059.286	2.839.164	5.220.122	10.102.385	4.241.479	5.861.106	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	1.707.439	65.445	1.641.994	-	-	-	-	-	1.707.439	65.445	1.641.994	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	\$	1.102.790	79.550	1.023.240	-	-	-	-	-	1.102.790	79.550	1.023.240	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual		
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	286.757	210.041	76.715	1.087.550	804.618	282.932	6.591.288	2.855.617	3.735.671	7.965.995	3.870.277	4.095.317	Mensual	5,20% anual	5,29% anual	
Totales								8.186.481	2.299.513	5.886.969	21.501.888	7.526.187	13.975.701	53.524.600	15.676.627	37.847.972	83.212.969	25.502.328	57.710.642				

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



iii. 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		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\$				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	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	57.327	172.752	230.079	333.976	-	-	333.976	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	55.492	159.326	214.818	452.216	492.329	7.088.296	8.032.841	8.247.659	Mensual	5,17% anual	5,17% 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 Arizta 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	2,95% 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	Mensual	3,48% anual	3,48% anual							
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	26.204	61.887	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	3,48% 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	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	Metlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	335.163	310.887	-	-	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	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	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual							
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	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										

iv. 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	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	136.326	139.976	122.351	318.095	15.321	302.774	-	-	-	-	454.422	29.297	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	1.227.248	696.688	9.145.904	3.186.066	5.959.838	11.563.323	4.738.857	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	1.409.423	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	6.163.878	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	339.348	5.371	333.976	-	-	378.888	14.832	364.055	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	12.916.820	4.669.162	8.247.658	Mensual	5,17% anual	5,20% 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	7.233.745	2.219.978	5.003.768	Mensual	2,95% anual	2,95% anual								
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta 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	3.915.675	1.028.166	2.887.509	4.815.930	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 Arizta 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	\$	659	42.285	-	-	-	-	-	-	42.944	659	42.285	Mensual	3,48% anual	3,15% 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	-	-	2.606.918	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	714.470	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	Metlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	170.644	-	-	1.855.332	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	Metlife	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	4.042.351	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 INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

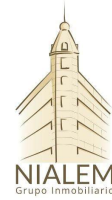
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Arrendamientos no corrientes	Total arrendamientos	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 5 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años					
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	230.745	537.451	768.195	1.502.358	1.608.559	19.178.382	22.289.299	23.057.495	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	156.411	479.143	635.555	1.353.496	1.471.284	716.528	3.541.308	4.176.863	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	71.127	179.615	250.742	511.816	560.986	8.841.060	9.913.862	10.164.604	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	125.747	277.958	403.705	792.818	873.916	8.390.679	10.057.413	10.461.117	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	7.404	18.735	26.139	53.047	57.860	292.484	403.391	429.530	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	24.463	61.898	86.361	175.264	191.165	966.348	1.332.777	1.419.138	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	3.096	7.834	10.930	22.181	24.194	122.301	168.676	179.606	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	41.038	103.839	144.877	294.019	320.694	1.621.120	2.235.833	2.380.710	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	475	1.203	1.678	3.405	3.714	18.776	25.896	27.574	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	4.513	11.418	15.931	32.331	35.264	178.260	245.854	261.785	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	28.332	71.687	100.019	202.981	221.397	1.119.170	1.543.549	1.643.567	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	55.041	145.206	200.247	417.489	462.194	11.119.019	11.998.702	12.198.949	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	19.009	43.765	62.774	125.433	138.807	1.375.568	1.639.808	1.702.582	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	10.448	23.926	34.374	68.648	76.081	758.741	903.470	937.844	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	22.436	50.162	72.598	144.603	161.304	1.653.897	1.959.804	2.032.402	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	46.055	90.075	136.129	253.565	274.255	5.442.481	5.970.301	6.106.430	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
Totales								846.339	2.103.915	2.950.253	5.953.456	6.481.673	61.794.813	74.229.942	77.180.196			

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Total	Total	Total	Tipo de amortización	Tasa 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
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.543.777	775.582	768.195	5.956.581	2.845.663	3.110.918	24.518.527	5.340.145	19.178.382	32.018.885	8.961.390	23.057.495	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	798.044	162.489	635.555	3.192.174	367.394	2.824.781	731.540	15.012	716.528	4.721.758	544.895	4.176.863	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	723.877	473.135	250.742	2.841.505	1.768.703	1.072.802	13.339.554	4.478.494	8.841.060	16.884.935	6.720.331	10.164.604	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	904.253	500.549	403.705	3.475.704	1.808.970	1.666.734	11.368.449	2.977.771	8.390.679	15.748.407	5.287.289	10.461.117	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	44.276	18.137	26.139	61.021	110.907	347.438	54.954	292.484	563.642	134.112	429.530	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	146.284	59.923	86.361	568.039	201.610	366.429	1.147.913	181.565	966.348	1.862.236	443.098	1.419.138	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	18.514	7.584	10.930	71.891	25.316	46.375	145.280	22.979	122.301	235.865	56.078	179.606	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	245.402	100.525	144.877	952.928	338.216	614.712	1.925.709	304.588	1.621.120	3.124.039	743.329	2.380.710	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	2.842	1.164	1.678	11.037	3.917	7.120	22.304	3.528	18.776	36.183	8.609	27.574	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	26.985	11.054	15.931	104.785	37.190	67.594	211.752	33.493	178.260	343.522	81.737	261.785	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	169.418	69.399	100.019	657.872	233.493	424.378	1.339.449	210.278	2.156.738	513.971	1.643.567	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Arizta Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	836.353	636.106	200.247	3.309.236	2.429.553	879.683	19.234.932	8.115.913	11.119.019	23.380.520	11.181.571	12.198.949	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	149.045	86.271	62.774	576.390	312.149	264.240	1.897.283	521.715	1.375.568	2.622.718	920.136	1.702.582	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	82.604	48.229	34.374	319.353	174.624	144.729	1.051.203	292.462	758.741	1.453.160	515.316	937.844	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	183.820	111.223	72.598	709.784	403.877	305.907	2.336.373	682.475	1.658.897	3.229.977	1.197.575	2.032.402	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	373.230	237.101	136.129	1.426.467	898.647	527.820	8.321.056	2.878.575	5.442.481	10.120.753	4.014.323	6.106.430	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
Totales								6.248.723	3.298.470	2.950.253	24.345.673	11.910.544	12.435.129	87.908.761	26.113.947	61.794.813	118.503.157	41.322.961	77.180.196			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



iii. El detalle de los arrendamientos financieros 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	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Arrendamientos no corrientes				Total arrendamientos
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$			
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	226.663	525.924	752.587	1.470.137	1.574.060	19.132.399	22.176.596	22.929.183	Mensual	3,42% anual	3,42% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	152.768	467.980	620.748	1.321.963	1.437.007	895.376	3.654.346	4.275.095	Mensual	4,18% anual	4,18% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	72.159	173.946	246.105	498.078	548.413	8.798.127	9.844.618	10.090.723	Mensual	4,79% anual	4,79% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	123.324	271.009	394.333	772.999	852.609	8.393.586	10.018.654	10.412.987	Mensual	4,88% anual	4,88% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	7.261	18.290	25.551	51.789	56.488	296.078	404.355	429.906	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	23.988	60.430	84.418	171.108	186.632	978.220	1.335.960	1.420.378	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	3.036	7.648	10.684	21.655	23.620	169.079	179.763	Mensual	4,35% anual	4,35% anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	40.241	101.377	141.618	287.047	313.089	1.641.037	2.241.173	2.382.791	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	466	1.174	1.640	3.325	3.625	19.007	25.957	27.597	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	4.425	11.147	15.572	31.564	34.427	180.450	246.441	262.013	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	27.781	69.988	97.769	198.168	216.147	1.132.920	1.547.235	1.645.004	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	57.172	139.749	196.921	405.046	451.842	11.034.108	11.890.996	12.087.917	Mensual	5,20% anual	5,20% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	19.091	42.413	61.504	122.011	135.461	1.375.584	1.633.056	1.694.560	Mensual	5,35% anual	5,35% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	10.497	23.180	33.677	66.760	74.235	758.694	899.689	933.366	Mensual	5,15% anual	5,15% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	22.575	48.530	71.105	140.485	157.283	1.653.276	1.951.044	2.022.149	Mensual	5,66% anual	5,66% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	45.248	88.032	133.280	247.812	268.034	5.406.426	5.922.272	6.055.553	Mensual	4,00% anual	4,00% anual
Totales								836.695	2.050.819	2.887.512	5.809.947	6.332.432	61.819.092	73.961.471	76.848.983			

iv. El detalle de flujos no descontados de arrendamientos financieros 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	
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$			
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.524.030	771.443	752.587	5.878.807	2.834.610	3.044.197	24.565.820	5.433.421	19.132.399	31.968.657	9.039.474	22.929.183	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	787.624	166.876	620.748	3.150.495	391.525	2.758.970	918.894	23.518	895.376	4.857.013	581.919	4.275.094	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	714.504	468.399	246.105	2.804.404	1.757.913	1.046.491	13.320.919	4.522.792	8.798.127	16.839.827	6.749.104	10.090.723	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	892.745	498.412	394.333	3.430.323	1.805.255	1.625.068	11.434.409	3.040.823	8.393.586	15.757.477	5.344.491	10.412.987	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	43.716	18.165	25.551	169.683	61.406	108.277	353.507	57.430	296.078	566.906	137.001	429.906	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	144.433	60.015	84.418	560.623	202.882	357.740	1.167.964	189.748	978.220	1.873.020	452.641	1.420.379	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	18.280	7.596	10.684	70.953	25.677	45.276	147.818	24.014	123.804	237.050	57.286	179.764	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	242.298	100.680	141.618	940.486	340.350	600.136	1.959.346	318.309	1.641.037	3.142.130	759.339	2.382.791	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	2.806	1.166	1.640	10.893	3.942	6.991	22.693	3.687	19.007	36.392	8.795	27.598	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	26.643	11.071	15.572	103.416	37.425	69.991	215.451	35.002	180.450	345.510	83.497	262.013	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	167.275	69.506	97.769	649.282	234.967	414.315	1.352.671	219.751	1.132.920	2.169.227	524.224	1.645.004	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	825.469	628.548	196.921	3.266.028	2.409.140	856.888	19.187.913	8.153.804	11.034.108	23.279.409	11.191.492	12.087.917	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	147.140	85.636	61.504	568.864	313.392	257.472	1.908.065	532.481	1.375.584	2.624.069	929.509	1.694.560	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	81.548	47.871	33.677	315.183	174.188	140.995	1.057.177	298.482	758.694	1.453.908	520.542	933.366	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	181.471	110.366	71.105	700.517	402.748	297.769	2.349.650	696.374	1.653.275	3.231.637	1.209.488	2.022.149	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	368.434	235.156	133.278	1.407.841	891.996	515.845	8.300.400	2.893.974	5.406.426	10.076.675	4.021.126	6.055.549	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual	
Totales								6.168.416	3.280.904	2.887.511	24.027.798	11.885.417	12.142.381	88.262.696	26.443.605	61.819.092	118.458.908	41.609.927	76.848.983				

* Los arrendamientos financieros son utilizados para financiar las propiedades de inversión.



c) El detalle de los costos financieros al 31 de marzo de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
	M\$	M\$
Intereses leasing	(833.303)	(862.037)
Intereses créditos	(612.657)	(571.841)
Total costos financieros	(1.445.960)	(1.433.878)

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	31.03.2023	31.12.2022
	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	8.837.222	6.002.956
Total pasivos financieros corrientes	8.837.222	6.002.956
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	126.053.614	128.577.268
Total pasivos financieros no corrientes	126.053.614	128.577.268
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	134.890.836	134.580.224
Total pasivos financieros	134.890.836	134.580.224

e) La conciliación de actividades de financiamiento al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Saldo al 01.01.2023	Cobros	Pagos	Reajustabilidad UF	Intereses	Otros movimientos	Saldo al 31.03.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	57.731.240	-	(1.387.023)	769.986	612.657	(16.220)	57.710.640
Arrendamientos financieros	76.848.984	-	(1.582.637)	-	833.303	1.080.546	77.180.198
Cuentas por pagar empresas relacionadas	2.694.440	-	-	-	-	-	2.694.440
Total	137.274.665	-	(2.969.660)	769.986	1.445.960	1.064.326	137.585.277
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	137.274.665

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se desglosan de la siguiente manera:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	174.049	40.799
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	<u>776.972</u>	<u>375.595</u>
Total	<u><u>951.021</u></u>	<u><u>416.394</u></u>

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

b) La distribución de los proveedores nacionales con pago al día y proveedores con plazos vencidos al 31 de marzo de 2023 es la siguiente:

Proveedores Pagos al Día							
Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	174.049	-	-	-	-	-	174.049
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	<u>174.049</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>174.049</u>
Proveedores Plazos Vencidos							
Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	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>174.049</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>174.049</u>

c) 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							
Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	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							
Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	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>

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



14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Garantías recibidas de clientes por arriendos (1)	<u>1.054.784</u>	<u>1.069.508</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 intermedios no hay diferencias entre el valor libro y el valor razonable de los activos y pasivos financieros:

	Valor Libro 31.03.2023 M\$	Valor Razonable 31.03.2023 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.807.151	3.807.151
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	<u>1.482.749</u>	<u>1.482.749</u>
Total	<u>5.289.900</u>	<u>5.289.900</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	951.021	951.021
Otros pasivos financieros, corrientes	8.837.222	8.837.222
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>126.053.614</u>	<u>126.053.614</u>
Total	<u>138.536.297</u>	<u>138.536.297</u>
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>

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de marzo de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Acumulado	
	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
	M\$	M\$
Ingresos centros comerciales	787.688	661.814
Ingresos stripcenters	370.426	348.033
Ingresos locales comerciales	1.313.613	1.251.584
Ingresos oficinas	1.104.909	1.055.383
Ingresos industriales	847.615	719.777
Otros ingresos por arriendo (1)	<u>204.661</u>	<u>176.021</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>4.628.912</u>	<u>4.212.612</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 marzo de 2023 y 2022 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado	
	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
	M\$	M\$
Contribuciones	(438.153)	(395.772)
Contribuciones sobretasa (1)	(123.939)	(83.120)
Seguros	(68.606)	(52.458)
Gastos comunes operacionales	(98.390)	(93.584)
Gastos propiedades	(51.294)	(27.923)
Comercialización y corretaje	(16.766)	(22.766)
Provisión deudores incobrables	(10.672)	(11.168)
Otros costos directos	<u>(5.768)</u>	<u>(3.629)</u>
Total costo de ventas	<u>(813.588)</u>	<u>(690.420)</u>

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, todas las propiedades de inversión del grupo generaron ingresos de actividades ordinarias, por lo que no existen gastos asociados a propiedades que no produjeron renta.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



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

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2023</u> <u>31.03.2023</u> M\$	<u>01.01.2022</u> <u>31.03.2022</u> M\$
Remuneraciones	(212.347)	(160.337)
Finiquitos	(2.403)	(2.403)
Gastos de oficina	(33.426)	(25.857)
Patentes	(96.101)	(52.242)
Asesorías y honorarios	<u>(245.659)</u>	<u>(190.371)</u>
Total gastos de administración y ventas	<u>(589.936)</u>	<u>(431.210)</u>

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

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2023</u> <u>31.03.2023</u> M\$	<u>01.01.2022</u> <u>31.03.2022</u> M\$
Ingresos por rev. de propiedades de inversión	<u>2.695.688</u>	<u>6.035.691</u>

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

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2023</u> <u>31.03.2023</u> M\$	<u>01.01.2022</u> <u>31.03.2022</u> M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras (préstamos)	(769.986)	(1.179.390)
Otras reajustabilidades	<u>21.287</u>	<u>56.299</u>
Totales	<u>(748.699)</u>	<u>(1.123.091)</u>

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

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2023</u> <u>31.03.2023</u> M\$	<u>01.01.2022</u> <u>31.03.2022</u> M\$
Otros gastos proyectos	(10.283)	-
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(24.054)	(25.412)
Otros ingresos (egresos) no operacionales	<u>(5.392)</u>	<u>18.990</u>
Totales	<u>(39.729)</u>	<u>(6.422)</u>


17. ARRENDAMIENTOS

La siguiente tabla muestra los flujos no descontados asociados a contratos de arrendamientos financieros y el valor presente de los mismos presentado en el estado de situación financiera consolidado, como otros pasivos financieros (Nota 12b), el detalle al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31.03.2023			31.12.2022		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.248.723	(3.298.470)	2.950.253	6.168.417	(3.280.905)	2.887.512
Más de 1 hasta 5 años	24.345.673	(11.910.544)	12.435.129	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381
Más de 5 años	87.908.761	(26.113.947)	61.794.814	88.262.695	(26.443.604)	61.819.091
Total	118.503.157	(41.322.961)	77.180.197	118.458.909	(41.609.927)	76.848.984

La Sociedad como arrendador – leasing operacional

Los arrendamientos operativos, en los cuales el grupo es el arrendador, se refieren a propiedades de inversión mantenidas por el grupo, con plazos de arrendamiento de los contratos entre 1 a 20 años, con una opción de renovación automática de hasta 10 años. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento. Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para el grupo. Los derechos por cobrar por arriendos mínimos bajo contratos de leasing operacional no cancelables al 31 de marzo de 2023 y 2022 son los siguientes:

Flujos comprometidos	31.03.2023	31.03.2022
	M\$	M\$
Hasta 1 año	17.858.811	16.925.814
Entre 1 y 3 años	25.898.852	24.602.407
Entre 3 y 5 años	14.994.883	16.899.843
Más de 5 años	23.969.430	25.081.071
Totales	82.721.976	83.509.135

La Sociedad como arrendatario

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

Importes reconocidos en resultado	31.03.2023	31.03.2022
	M\$	M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(833.303)	(862.037)
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	2.347.978	2.103.553
Totales	1.514.675	1.241.516

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



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

Adicionalmente a la política de dividendos descrita en las notas anteriores, al 31 de marzo de 2023 no se han distribuido dividendos provisorios ni definitivos.

c) Otras reservas

Al 31 de marzo de 2023, las otras reservas corresponden a ajustes por primera convergencia a NIIF, la cual fue materializada en el año 2014.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



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:

31.03.2023	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	38.705.221	24.229.468	66.432.648	76.033.381	67.696.127	12.968.307	2.312.320	288.377.472
Inventarios	-	-	-	-	-	-	2.709.506	2.709.506
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	7.954.612	7.954.612
Total Activos	38.705.221	24.229.468	66.432.648	76.033.381	67.696.127	12.968.307	12.976.438	299.041.590
Otros pasivos financieros, corrientes	568.723	250.973	3.631.513	1.862.438	959.500	-	1.564.074	8.837.222
Otros pasivos financieros, no corrientes	30.523.799	12.075.518	30.547.437	62.359.443	52.916.527	(21.579.666)	(40.789.442)	126.053.616
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	37.493.488	37.493.488
Total Pasivos	31.092.522	12.326.491	34.178.950	64.221.881	53.876.027	(21.579.666)	(1.731.880)	172.384.326
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	-	536.296	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	39.496.052	170.653.922

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



31.03.2023	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	787.688	370.426	1.313.613	1.104.909	847.615	204.661	-	-	4.628.912
Costo de ventas	(117.870)	(51.900)	(160.373)	(283.217)	(71.778)	(128.450)	-	-	(813.588)
Contribuciones	(71.123)	(27.301)	(103.705)	(121.323)	(43.201)	(71.500)	-	-	(438.153)
Contribuciones sobretasa	(17.734)	(6.069)	(39.434)	(34.386)	(3.229)	(23.087)	-	-	(123.939)
Gastos propiedades	-	(2.251)	(4.483)	(9.701)	(5.138)	(29.721)	-	-	(51.294)
Provisión deudores incobrables	(4.332)	(926)	(3.284)	(1.105)	(848)	(177)	-	-	(10.672)
Seguros	(12.303)	(5.618)	(9.589)	(19.250)	(17.881)	(3.965)	-	-	(68.606)
Gastos comunes operacionales	(9.126)	(8.684)	1.979	(82.083)	(476)	-	-	-	(98.390)
Comercialización y corretaje	(3.252)	(1.051)	(1.857)	(9.601)	(1.005)	-	-	-	(16.766)
Otros costos directos	-	-	-	(5.768)	-	-	-	-	(5.768)
Ganancia Bruta	669.818	318.526	1.153.240	821.692	775.837	76.211	-	-	3.815.324
Gastos de administración	(100.388)	(47.209)	(167.415)	(140.816)	(108.025)	(26.083)	-	-	(589.936)
Costos financieros	(289.562)	(151.186)	(327.981)	(372.417)	(280.918)	(13.557)	(10.339)	-	(1.445.960)
Resultado operacional	279.868	120.130	657.844	308.459	386.893	36.572	(10.339)	-	1.779.428
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	212.236	311.870	807.400	663.277	504.435	196.470	-	-	2.695.688
Otros ingresos (egresos)	(13.409)	(3.576)	(5.378)	-	-	(1.691)	-	(15.675)	(39.729)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	50.607	50.607
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	(98.740)	(98.740)
Resultados por unidades de reajuste	(127.356)	(61.317)	(168.725)	(187.041)	(179.439)	(13.550)	(11.271)	-	(748.699)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	351.339	367.108	1.291.140	784.696	711.889	217.801	(85.418)	(10.339)	3.638.555
Gastos por impuestos a las ganancias	(89.564)	(93.584)	(329.141)	(200.036)	(181.477)	(55.522)	-	-	(927.549)
Ganancia (pérdida)	261.775	273.524	961.999	584.660	530.412	162.279	(63.643)	-	2.711.006

31.03.2022	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	661.814	348.033	1.251.584	1.055.383	719.777	176.021	-	-	4.212.612
Costo de ventas	(113.920)	(35.634)	(125.822)	(265.112)	(53.903)	(96.029)	-	-	(690.420)
Contribuciones	(63.066)	(24.149)	(93.599)	(120.000)	(34.063)	(60.895)	-	-	(395.772)
Contribuciones sobretasa	(17.734)	(3.613)	(20.692)	(26.926)	(3.174)	(10.981)	-	-	(83.120)
Gastos propiedades	(26)	(211)	(160)	(7.928)	-	(19.598)	-	-	(27.923)
Provisión deudores incobrables	(5.295)	(1.392)	(2.090)	(1.583)	(720)	(88)	-	-	(11.168)
Seguros	(10.317)	(4.443)	(7.915)	(15.983)	(11.525)	(2.275)	-	-	(52.458)
Gastos comunes operacionales	(9.560)	(1.135)	487	(79.025)	(4.351)	-	-	-	(93.584)
Comercialización y corretaje	(7.922)	(691)	(1.853)	(10.038)	(70)	(2.192)	-	-	(22.766)
Otros costos directos	-	-	-	(3.629)	-	-	-	-	(3.629)
Ganancia Bruta	547.894	312.399	1.125.762	790.271	665.874	79.992	-	-	3.522.192
Gastos de administración	(67.744)	(35.625)	(128.114)	(108.031)	(73.678)	(18.018)	-	-	(431.210)
Costos financieros	(301.819)	(42.751)	(336.757)	(398.584)	(294.279)	(13.812)	(45.876)	-	(1.433.878)
Resultado operacional	178.331	234.022	660.891	283.657	297.918	48.162	(45.876)	-	1.657.104
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	1.479.125	1.236.960	9.932	2.115.491	1.342.405	(148.222)	-	-	6.035.691
Otros ingresos (egresos)	(16.689)	(2.336)	(6.387)	-	-	-	-	18.990	(6.422)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	(4.903)	(4.903)
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	(337.325)	(337.325)
Resultados por unidades de reajuste	(189.758)	(49.229)	(255.598)	(281.974)	(267.937)	(19.999)	(58.596)	-	(1.123.091)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	1.451.009	1.419.417	408.839	2.117.173	1.372.386	(120.059)	(427.710)	-	6.221.054
Gastos por impuestos a las ganancias	(398.526)	(389.849)	(112.289)	(581.492)	(376.932)	32.974	-	-	(1.708.642)
Ganancia (pérdida)	1.052.483	1.029.568	296.550	1.535.681	995.454	(87.085)	(310.238)	-	4.512.412

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



De los ingresos de actividades ordinarias al 31 de marzo de 2023, un total de M\$556.351, equivalentes al 12,0% del total de ingresos (M\$492.567 al 31 de marzo de 2022, equivalentes al 11,7% del total de ingresos) corresponden a ingresos percibidos del principal cliente del grupo. No existe otro cliente en particular que represente el 10% o más de los ingresos percibidos al 31 de marzo de 2023 y 2022.

20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	31.03.2023		31.12.2022	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.807.151	-	3.178.123	-
\$ No Reajutable	1.931.113	-	2.125.343	-
\$ Reajutable	1.876.038	-	1.052.780	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.482.749	-	1.387.791	-
\$ No Reajutable	1.482.749	-	1.387.791	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	2.559.983	-	2.621.850	-
\$ No Reajutable	2.559.983	-	2.621.850	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	2.709.506	-	2.709.506	-
\$ No Reajutable	2.709.506	-	2.709.506	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	104.729	-	83.214
\$ No Reajutable	-	104.729	-	83.214
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	288.377.472	-	284.619.698
\$ No Reajutable	-	288.377.472	-	284.619.698
\$ Reajutable	-	-	-	-
Total	10.559.389	288.482.201	9.897.270	284.702.912



31.03.2023	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	1.691.690	7.145.533	8.837.222	11.847.308	14.618.924	99.587.381	126.053.614
\$ No Reajutable	119.430	1.285.088	1.404.518	143.944	-	-	143.944
\$ Reajutable	1.572.260	5.860.444	7.432.703	11.703.364	14.618.924	99.587.381	125.909.670
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	951.021	-	951.021	-	-	-	-
\$ No Reajutable	951.021	-	951.021	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	195.988	-	195.988	-	-	-	-
\$ No Reajutable	195.988	-	195.988	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	557.952	191.199	305.633	1.054.784
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	557.952	191.199	305.633	1.054.784
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	-	-	-	-	-	32.597.255	32.597.255
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	32.597.255	32.597.255
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.838.699	7.145.533	9.984.231	15.099.700	14.810.123	132.490.269	162.400.093
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	6.002.958	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	5.563.982	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	-	-	-	-	-	31.669.706	31.669.706
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	31.669.706	31.669.706
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.310.735	4.332.267	6.643.002	17.650.274	14.533.692	131.826.956	164.010.922

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.



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\$	31.03.2023 M\$
Inversiones en fondos mutuos	3.701.784	-	-	3.701.784
Depósitos a plazo	-	-	-	-
Inversiones en bonos y pagarés nacionales	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	-	288.377.472	288.377.472
Total	3.701.784	-	288.377.472	292.079.256

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2022 M\$
Inversiones en fondos mutuos nacionales	1.825.304	-	-	1.825.304
Depósitos a plazo	1.052.780	-	-	1.052.780
Inversiones en bonos nacionales	103.475	-	-	103.475
Propiedades de inversión	-	-	284.619.698	284.619.698
Total	2.981.559	-	284.619.698	287.601.257

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

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

Conciliación de activos financieros medidos a valor justo

	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	284.619.698	284.619.698
Incorporaciones y otros	1.062.086	1.062.086
Total resultado		
En ganancia o pérdida	2.695.688	2.695.688
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
	<u>288.377.472</u>	<u>288.377.472</u>
Saldo final al 31.03.2023		
	Nivel 3	Totales
	M\$	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	-	-
	<u>284.619.698</u>	<u>284.619.698</u>
Saldo final al 31.12.2022		

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.

22. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Garantías

Al 31 de marzo de 2023, 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem S.A.	Bodegas Los Libertadores	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Niallem Rentas Industriales Los Libertadores mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Niallem 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 Niallem 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 Niallem S.A.	Terreno Calle Rancagua	Banco Santander	04-09-2022	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Niallem Rentas Comerciales Uno SpA. mantenga con Banco Santander.
Inmobiliaria Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem S.A.	Moneda 970	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas Moneda 970, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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.
Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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
Niallem 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 marzo de 2023 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 marzo de 2023 existen covenants de propiedad, los cuales son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

23. MEDIO AMBIENTE

En relación 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 abril 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 intermedios de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de marzo de 2023.