

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados intermedios por el período
de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 (No auditado)
y el año terminado al 31 de diciembre de 2022
e informe del auditor independiente

INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Miembros del Directorio de
Inmobiliaria Nialem S.A.

Resultados de la revisión sobre la información financiera intermedia

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales intermedios consolidados por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, los estados intermedios consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios consolidados (conjuntamente referidos como información financiera intermedia).

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera realizarse a la información financiera intermedia adjunta para que esté de acuerdo con NIC 34, “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

Base para los resultados de la revisión intermedia

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera intermedia como un todo, por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra revisión se nos requiere ser independientes de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos pertinentes. Consideramos que los resultados de los procedimientos de revisión nos proporcionan una base razonable para nuestra conclusión.

Responsabilidades de la Administración por la información financiera intermedia

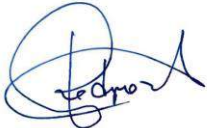
La Administración de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con NIC 34, “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia que esté exenta de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Informe sobre el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022

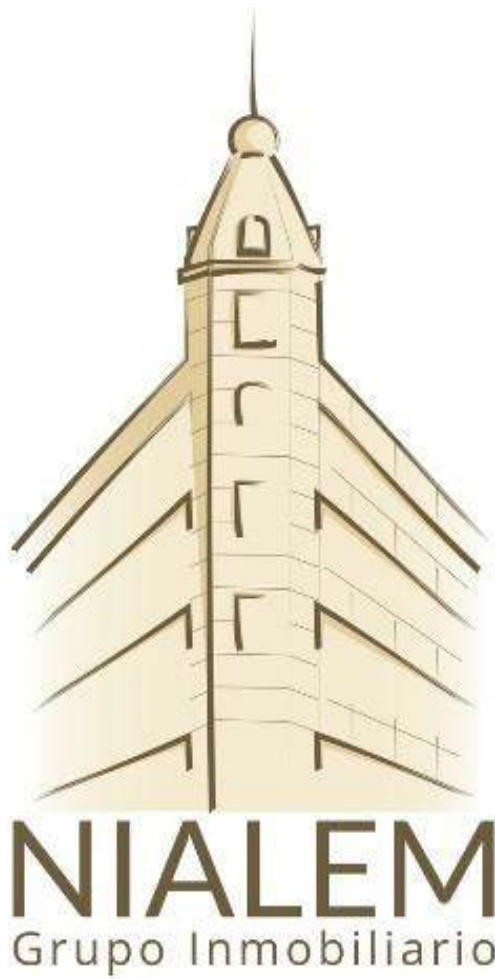
Anteriormente, hemos efectuado una auditoría, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, al estado de situación financiera consolidado de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, y a los correspondientes estados consolidados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (los que no se presentan adjuntos a este informe de revisión). En nuestro informe de fecha 27 de marzo de 2023, basados en nuestra auditoría, expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre los estados financieros consolidados auditados.



Agosto 28, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1



Estados financieros consolidados intermedios
INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS
Por el período de seis meses terminado al
30 de junio de 2023 (No auditado)
y el año terminado al 31 de diciembre de 2022

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022



ACTIVOS	Nota Nº	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	2.871.127	3.178.123
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.452.136	1.387.791
Inventarios, corrientes	9	4.926.777	2.709.506
Activos por impuestos, corrientes	10	<u>2.388.346</u>	<u>2.621.850</u>
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		<u>11.638.386</u>	<u>9.897.270</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades planta y equipos		100.814	83.214
Propiedades de inversión	11	<u>288.828.976</u>	<u>284.619.698</u>
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		<u>288.929.790</u>	<u>284.702.912</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>300.568.176</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 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	7.966.279	6.002.956
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	214.659	416.394
Pasivos por impuestos, corrientes	10	197.191	223.650
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		8.378.129	6.643.000
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	127.415.250	128.577.268
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	1.032.789	1.069.508
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	2.694.440	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	10	32.503.893	31.669.706
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		163.646.372	164.010.922
TOTAL PASIVOS		172.024.501	170.653.922
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados		101.284.423	95.566.061
Otras reservas		5.039.513	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		122.482.638	116.764.276
Participaciones no controladoras		6.061.037	7.181.984
PATRIMONIO TOTAL NETO		128.543.675	123.946.260
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		300.568.176	294.600.182

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 DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADO)

Nota N°	Acumulado		Trimestre		
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.04.2023 30.06.2023	01.04.2022 30.06.2022	
	M\$	M\$	M\$	M\$	
Estados de resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	16a	9.406.371	8.697.090	4.777.459	4.484.478
Costo de ventas	16b	(1.648.866)	(1.387.257)	(835.278)	(696.837)
Ganancia bruta		7.757.505	7.309.833	3.942.181	3.787.641
Gastos de administración	16c	(1.040.983)	(802.719)	(451.047)	(371.509)
Costos financieros	12c	(2.876.115)	(2.768.209)	(1.430.155)	(1.334.331)
Ganancias de actividades operacionales		3.840.407	3.738.905	2.060.979	2.081.801
Otras ganancias (pérdidas)	16d	3.969.410	7.528.649	1.273.722	1.492.958
Otros ingresos (egresos)	16f	(76.793)	(76.472)	(37.064)	(70.050)
Ingresos financieros		106.760	67.968	56.153	72.871
Diferencia de cambio		(71.107)	511.250	27.633	848.575
Resultados por unidades de reajuste	16e	(1.503.498)	(3.574.291)	(754.799)	(2.451.200)
Ganancia antes de impuestos		6.265.179	8.196.009	2.626.624	1.974.955
Gasto por impuestos a las ganancias	10	(998.163)	(2.228.042)	(70.614)	(519.400)
Ganancia del ejercicio		5.267.016	5.967.967	2.556.010	1.455.555
Ganancia atribuible a:					
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		5.718.361	4.989.764	3.316.239	1.080.307
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		(451.345)	978.203	(760.229)	375.248
Ganancia del ejercicio		5.267.016	5.967.967	2.556.010	1.455.555
Ganancia básica por acción					
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	386	437	187	107
Ganancia por acción básica	\$/acción	386	437	187	107
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	N° acciones	13.659.599	13.659.599	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 DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADO)



	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.04.2023 30.06.2023	01.04.2022 30.06.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	5.267.016	5.967.967	2.556.010	1.455.555
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Otros resultados integrales, total	5.267.016	5.967.967	2.556.010	1.455.555
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	5.718.361	4.989.764	3.316.239	1.080.307
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	(451.345)	978.203	(760.229)	375.248
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	5.267.016	5.967.967	2.556.010	1.455.555

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 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADO)

	Nota Nº	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 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		9.900.916	9.238.481
Otros cobros por actividades de operación		1.102	31.281
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.595.875)	(2.219.494)
Pagos por cuenta de los empleados		(384.598)	(327.911)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(342.970)	(189.635)
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de operación		6.578.575	6.532.722
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(309.340)	(286.358)
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		131.477	65.235
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de inversión		(177.863)	(221.123)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Préstamos recibidos de entidades financieras		-	5.075.952
Pagos de pasivos por préstamos		(5.947.296)	(7.495.868)
Dividendos pagados		(666.000)	(1.447.699)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(6.613.296)	(3.867.615)
Incremento de efectivo y equivalentes al efectivo		(212.584)	2.443.984
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		(94.412)	511.308
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(306.996)	2.955.292
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		3.178.123	7.237.589
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	2.871.127	10.192.881

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.....	14
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	37
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 30 DE JUNIO 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 30 de junio 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 30 de junio 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 de acuerdo con NIC 34 Información financiera Intermedia, 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.

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.
- Estados consolidados de resultados integrales por función intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedios por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados intermedios por los períodos terminados al 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 28 de agosto 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	30.06.2023			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>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.089,48	35.110,98	33.086,83
Dólar Estadounidense (USD)	801,66	855,86	932,08

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.
Reforma Tributaria Internacional – Reglas Modelo Pilarr Dos (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.
Acuerdos de Financiamiento de Proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)	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 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 extranjeras y algunas locales.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado trimestralmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del tesoro americano (T-Bond) 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 según los comparables de mercado por subindustria.
- 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, sus spreads de financiamiento según indicadores de mercado, se determina la tasa de la deuda.

La tasa de descuento utilizada al 30 de junio de 2023 fue de UF+6,41%.

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 imprevistas 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	
		30.06.2023 M\$	30.06.2022 M\$
Aumento en valor de la UF	+6,5%	430.438	402.272
Disminución de valor en la UF	-6,5%	(430.438)	(402.272)

▪ **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 30 de junio de 2023, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,51%



- 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 30 de junio de 2023, correspondiente a M\$1.452.136 (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 30 DE JUNIO 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:

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Efectivo en caja y bancos moneda nacional	89.656	196.564
Fondos mutuos nacionales	958.171	1.825.304
Inversiones en bonos y pagarés nacionales (1)	-	103.475
Fondos mutuos en moneda extranjera	1.823.300	1.052.780
Total	<u>2.871.127</u>	<u>3.178.123</u>

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

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

Las inversiones en fondos mutuos nacionales y en moneda extranjera 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. No existe restricción de disponibilidad ni de uso.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

a) El saldo de este rubro al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se compone de la siguiente manera:

	30.06.2023			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)	907.819	(549.225)	358.594	820.670	(528.350)	292.320
Documentos por cobrar (2)	187.262	-	187.262	219.719	-	219.719
Deudores varios (3)	284.797	-	284.797	205.625	-	205.625
Arrendamientos por facturar (4)	621.483	-	621.483	670.127	-	670.127
Total	<u>2.001.361</u>	<u>(549.225)</u>	<u>1.452.136</u>	<u>1.916.141</u>	<u>(528.350)</u>	<u>1.387.791</u>

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

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

(3) Corresponde principalmente a activos diferidos de corto plazo.

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



- b) La antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Tramos de Morosidad	30.06.2023			
	Cartera No Securitizada			
	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$
Al día	64	1.144.313	-	-
1-30 días	89	311.126	-	-
31-60 días	36	86.521	-	-
61-90 días	13	23.933	-	-
91-120 días	7	14.335	-	-
121-150 días	4	5.953	-	-
151-180 días	3	3.061	-	-
181-210 días	3	3.049	-	-
211- 250 días	3	3.040	-	-
> 250 días	100	406.030	-	-
Total	322	2.001.361	-	-

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

Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias da crédito simple hasta 30 días plazo, los cuales no devengan intereses. Al 30 de junio 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:

	30.06.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	528.350	496.548
Pérdidas por deterioro de valor	20.875	31.802
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Saldo final	549.225	528.350

30.06.2023				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\$
549.225	-	-	-	528.350	-	-	-

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO 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	30.06.2023		31.12.2022	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.347.220	-	1.347.220
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.347.220	-	1.347.220
Totales						-	2.694.440	-	2.694.440

- Las transacciones con partes relacionadas se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley 18.046 sobre sociedades anónimas. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión por el deterioro de estas transacciones. Los saldos al 30 de junio 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 30 de junio 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	30.06.2023		30.06.2022	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Dividendos	-	-	552.214	(552.214)
77.974.930-4	Inversiones Lemisul SpA.	Accionistas	Dividendos	-	-	787.786	(787.786)
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	333.000	(333.000)	53.850	(53.850)
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	333.000	(333.000)	53.850	(53.850)
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Arriendos	266.492	266.492	175.738	175.738

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



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 30 de junio 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
Roberto Roizman (1)	Contador auditor	Director
Eduardo Vildósola	Ingeniero Comercial	Director

(1) Con fecha 24 de abril 2023, se incorporó al directorio en reemplazo de Andrés Hites.

La remuneración y dieta del directorio al 30 de junio de 2023 y 2022 alcanza un monto total de M\$62.119 y M\$59.563, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro Gastos de Administración del estado de resultado consolidado integral de los estados financieros.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 2022 alcanza un monto total de M\$230.541 y M\$203.979, respectivamente.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



9. INVENTARIOS

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el inventario se compone de la siguiente manera:

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Terrenos inmobiliarios	4.926.777	2.202.875
Otros	-	506.631
Totales	<u>4.926.777</u>	<u>2.709.506</u>

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos iniciales	2.709.506	2.766.188
Reclasificaciones (1)	(2.709.506)	-
Incorporaciones (2)	4.926.777	-
Deterioro	-	(56.682)
Totales	<u>4.926.777</u>	<u>2.709.506</u>

- (1) Al 30 de junio de 2023, los terrenos inmobiliarios y otros activos clasificados como inventarios corrientes fueron reclasificados como propiedades de inversión, los cuales recuperaron el carácter de activos generadores de flujo de efectivo y cumplen con la característica general de propiedades de inversión.
- (2) Corresponde a un terreno inmobiliario ubicado en Av. Kennedy, comuna de Rancagua.

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 30 de junio de 2023 y 2022:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2022 30.06.2022 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(163.976)	(829.757)	(163.976)	(634.983)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(834.187)</u>	<u>(1.398.285)</u>	<u>93.362</u>	<u>115.583</u>
Totales	<u>(998.163)</u>	<u>(2.228.042)</u>	<u>(70.614)</u>	<u>(519.400)</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



b) La conciliación de la tasa efectiva al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2022 30.06.2022 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	6.265.179	8.196.009	2.626.624	1.974.955
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(1.691.598)	(2.212.922)	(709.188)	(533.238)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:				
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	693.435	(15.120)	638.574	13.838
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(998.163)	(2.228.042)	(70.614)	(519.400)

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	1.653.134	1.836.441
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	293.799	343.996
Impuestos por recuperar (1)	441.413	441.413
Total activos por impuestos corrientes, neto	<u>2.388.346</u>	<u>2.621.850</u>
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	152.242	184.052
IVA débito fiscal	44.949	39.598
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	<u>197.191</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	30.06.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales	614.330	302.699
Deuda en leasing	20.907.920	20.706.517
Deudores incobrables	40.555	35.798
Provisión de vacaciones	9.892	2.825
Otras provisiones por pagar	85.469	120.650
Totales	21.658.166	21.168.488
Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Arrendos por facturar	(168.492)	(180.934)
Propiedades de inversión	(53.884.509)	(52.545.951)
Otras provisiones por cobrar	(109.058)	(111.309)
Totales	(54.162.059)	(52.838.194)
Reclasificación para balance	21.658.166	21.168.488
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(32.503.893)	(31.669.706)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) El detalle de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30.06.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Centros Comerciales	41.688.645	38.199.857
Stripcenters	25.907.389	23.913.110
Locales comerciales	69.400.875	65.565.253
Oficinas	74.233.959	75.048.129
Industrial	64.164.848	66.812.236
Otros	9.639.217	12.798.983
Obras en curso	3.794.043	2.282.130
Totales	288.828.976	284.619.698

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 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



b) El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos iniciales	284.619.698	255.808.103
Adiciones y otros (1)	2.457.139	11.895.860
Reclasificaciones (2)	(2.217.271)	-
Cambios en valor justo	3.969.410	16.915.735
Totales	<u>288.828.976</u>	<u>284.619.698</u>

- (1) Al 30 de junio de 2023, corresponden a mejoras de propiedades de inversión, específicamente en activos industriales y comerciales. 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.
- (2) Al 30 de junio de 2023, los terrenos inmobiliarios y otros activos clasificados como inventarios corrientes fueron reclasificados como propiedades de inversión, los cuales recuperaron el carácter de activos generadores de flujo de efectivo y cumplen con la característica general de propiedades de inversión.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30.06.2023			31.12.2022		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	4.945.532	52.837.123	57.782.655	3.115.444	54.615.796	57.731.240
Arrendamiento financiero (b)	<u>3.020.747</u>	<u>74.578.127</u>	<u>77.598.874</u>	<u>2.887.512</u>	<u>73.961.472</u>	<u>76.848.984</u>
Total	<u>7.966.279</u>	<u>127.415.250</u>	<u>135.381.529</u>	<u>6.002.956</u>	<u>128.577.268</u>	<u>134.580.224</u>



A continuación, se detallan los flujos no descontados de préstamos bancarios, por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	30.06.2023			31.12.2022		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	7.156.768	(2.211.237)	4.945.530	5.147.162	(2.031.720)	3.115.442
Más de 1 hasta 5 años	23.271.499	(8.022.760)	15.248.738	24.466.529	(7.874.577)	16.591.952
Más de 5 años	45.611.147	(8.022.760)	37.588.387	53.894.987	(15.871.142)	38.023.846
Total	76.039.414	(18.256.757)	57.782.655	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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	30.06.2023			31.12.2022		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.336.490	(3.315.743)	3.020.747	6.168.417	(3.280.905)	2.887.512
Más de 1 hasta 5 años	24.697.423	(11.946.761)	12.750.662	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381
Más de 5 años	87.635.291	(25.807.825)	61.827.465	88.262.695	(26.443.604)	61.819.091
Total	118.669.204	(41.070.330)	77.598.874	118.458.909	(41.609.927)	76.848.984

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 30 de junio 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\$	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	32.308	95.788	128.096	247.037	-	-	-	247.037	375.133	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	54.837	122.344	177.181	349.007	384.781	6.026.188	-	6.759.976	6.937.157	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	247.933	755.566	1.003.499	2.149.954	2.360.981	837.571	5.348.506	6.352.005	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	172.702	444.385	617.087	1.255.824	1.364.397	5.310.821	7.931.042	8.548.129	Mensual	4,78% anual	4,78% anual								
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	59.424	179.496	238.920	223.309	-	-	223.309	462.229	Mensual	2,10% anual	2,10% anual								
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	56.880	168.164	224.344	475.483	515.796	7.153.051	8.144.330	8.368.674	Mensual	5,17% anual	5,17% anual								
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	44.142	97.727	141.869	271.415	287.889	4.378.400	4.937.704	5.079.573	Mensual	2,95% anual	2,95% anual								
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	22.783	65.152	87.935	180.943	191.926	-	2.918.933	3.379.738	Mensual	2,95% anual	2,95% anual								
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	59.917	182.391	242.308	82.611	-	-	82.611	324.919	Mensual	3,48% anual	3,48% anual								
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	26.627	8.921	35.548	-	-	-	-	35.548	Mensual	3,48% anual	3,48% anual								
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	21.302	7.137	28.439	-	-	-	-	28.439	Mensual	3,48% anual	3,48% anual								
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	\$	12.781	4.283	17.064	-	-	-	-	17.064	Mensual	3,48% anual	3,48% anual								
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	2.500.833	-	-	2.500.833	2.500.833	Mensual	2,15% anual	2,23% anual								
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	113.860	82.789	196.649	220.818	221.257	1.995.083	2.437.158	2.633.807	Mensual	3,05% anual	3,21% anual								
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	21.605	103.647	125.252	296.568	326.836	5.197.887	5.821.291	-	Mensual	5,10% anual	5,20% anual								
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	\$	-	-	1.603.253	-	-	-	-	1.603.253	Al vencimiento	4,38% anual	4,38% anual								
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito Comercial	\$	-	-	-	1.050.361	-	-	-	1.050.361	Al vencimiento	12,36% anual	12,36% anual								
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	15.284	62.804	78.088	138.250	152.460	3.770.453	4.061.164	4.139.252	Mensual	5,20% anual	5,29% anual								
Totales								961.685	3.983.847	4.945.532	9.442.411	5.806.324	37.588.387	52.837.123	57.782.655											

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 30 de junio 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				Total	Total
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	140.126	12.030	128.096	256.900	9.860	247.040	9.860	9.860	-	406.886	31.750	375.136	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	496.958	319.777	177.181	1.987.832	1.254.044	733.788	7.280.232	1.254.044	6.026.188	9.765.021	2.827.865	6.937.157	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	1.278.509	275.010	1.003.499	5.114.037	603.102	4.510.935	1.440.873	603.102	837.971	7.833.919	1.481.914	6.352.005	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	934.437	317.350	617.087	3.737.747	1.117.526	2.620.220	6.428.347	1.117.526	402.229	11.100.531	2.552.402	8.548.129	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	246.215	7.295	238.920	225.697	2.389	2.389	2.389	2.389	474.301	12.073	462.229	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	566.980	342.636	224.344	2.267.922	1.276.643	991.179	8.039.695	1.276.643	7.153.051	11.264.597	2.895.923	8.368.674	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	277.573	135.704	141.869	1.110.290	550.985	559.304	4.929.385	550.985	4.378.400	6.317.248	1.237.674	5.079.573	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	185.048	97.113	87.935	740.193	367.324	372.869	3.286.257	367.324	2.918.933	4.211.498	831.760	3.379.738	Mensual	2,95% anual	2,95% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	249.674	7.366	242.308	83.235	614	82.611	614	-	333.512	8.959	324.919	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	35.785	237	35.548	-	-	-	-	-	35.785	237	35.548	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	28.629	190	28.439	-	-	-	-	-	28.629	190	28.439	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	17.178	114	17.064	-	-	-	-	-	17.178	114	17.064	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	55.220	18.201	196.649	2.601.767	100.935	2.500.833	100.935	100.935	2.757.922	257.089	2.500.833	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	276.850	80.201	196.649	1.121.293	679.218	442.075	2.674.301	679.218	1.995.083	4.072.444	1.438.637	2.633.807	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	425.558	300.306	125.252	1.736.438	1.113.033	623.404	6.310.920	1.113.033	5.197.887	8.472.916	2.526.373	5.946.543	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	1.651.663	48.410	1.603.253	-	-	-	-	-	1.651.663	48.410	1.603.253	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	\$	-	-	1.184.873	134.513	1.050.361	134.513	134.513	-	1.319.386	269.025	1.050.361	Al vencimiento	12,36% anual	12,36% anual	
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	290.365	212.277	78.088	1.103.285	812.574	290.711	4.583.027	812.574	3.770.453	5.976.677	1.837.426	4.139.252	Mensual	5,20% anual	5,29% anual
Totales								7.156.768	2.211.237	4.945.532	23.271.499	8.022.760	15.248.739	45.611.147	8.022.760	37.588.387	76.039.414	18.256.759	57.782.655			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO 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:

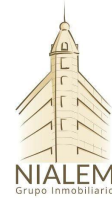
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 año a 3 años	Más de 3 años a 5 años	Más de 5 años	Préstamos bancarios no corriente	Préstamos bancarios	Total préstamos bancarios					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	31.104	91.247	122.351	257.686	45.088	-	302.774	425.125	Mensual	4,21% anual	4,21% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	52.583	116.158	168.741	331.362	365.326	5.959.838	6.656.525	6.825.266	Mensual	4,89% anual	4,89% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	237.528	717.247	954.775	2.042.664	2.244.077	1.409.423	5.696.164	6.650.939	Mensual	4,27% anual	4,27% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	168.871	422.465	591.336	1.195.739	1.300.702	5.508.983	8.005.424	8.596.760	Mensual	4,78% anual	4,78% anual		
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 Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	21.878	62.458	84.336	173.463	183.992	2.887.509	3.244.964	3.329.300	Mensual	2,95% anual	2,95% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	59.024	175.102	238.126	204.755	-	204.755	-	442.881	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	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 Comercial	S	20.964	49.510	70.474	-	-	-	-	70.474	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
76.777.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	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	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		
76.777.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	335.163	310.887	5.137.821	5.783.871	5.783.871	Mensual	5,10% anual	5,20% anual		
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	1.603.254	-	-	1.603.254	-	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	S	-	-	-	1.049.247	-	-	1.049.247	-	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual		
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	15.610	45.169	60.779	130.592	145.138	3.705.842	3.981.573	4.042.352	Mensual	5,20% anual	5,29% anual		
Totales								833.996	2.281.448	3.115.444	8.585.275	8.006.677	38.023.845	54.615.796	57.731.240					

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 Flujo no descontado				Total intereses	Total valor presente
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	136.326	13.976	122.351	318.095	15.321	302.774	-	-	-	454.422	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	1.237.248	696.688	9.145.904	3.186.066	5.959.838	11.563.323	4.738.057	6.825.266	Mensual	4,89% anual	4,89% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	1.243.845	289.070	954.775	4.975.379	688.638	4.286.741	1.451.275	41.853	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	6.363.878	854.896	5.508.983	10.909.384	2.312.624	8.596.760	Mensual	4,78% anual	4,78% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	239.540	9.461	230.079	339.348	5.371	333.976	-	-	5.783.888	14.832	564.055	Mensual	2,10% anual	2,10% anual	
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	551.608	336.790	214.818	2.206.432	1.261.887	944.544	10.158.780	3.070.484	7.088.296	12.916.820	4.669.162	8.247.658	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	270.047	133.725	136.322	1.080.186	544.004	536.182	5.873.513	1.542.249	4.331.264	7.223.745	2.219.978	5.003.768	Mensual	2,95% anual	2,95% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	180.031	95.695	84.336	720.124	362.669	357.455	3.915.675	1.028.166	2.887.509	4.815.830	1.486.530	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 Comercial	S	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 Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	89.464	1.373	88.091	-	-	-	-	-	89.464	1.373	88.091	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	71.572	1.098	70.474	-	-	-	-	-	71.572	1.098	70.474	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.777.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	42.944	659	42.285	-	-	-	-	-	42.944	659	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	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	714.488	2.537.779	Mensual	3,05% anual	3,21% anual
76.777.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	170.644	-	-	1.885.332	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	S	-	-	-	1.156.945	107.698	1.049.247	-	-	1.156.945	107.698	1.049.247	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual	
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	268.273	207.494	60.779	1.073.329	797.598	275.731	6.571.944	2.866.103	3.705.842	7.913.547	3.871.195	4.042.351	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 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

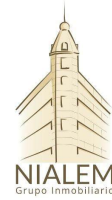
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Arrendamientos no corrientes	Total 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 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años					
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	235.186	549.891	785.077	1.537.133	1.645.792	19.243.550	22.426.474	23.211.551	Mensual	3,42% anual	3,42% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialelem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	160.335	491.162	651.497	1.387.448	1.508.191	531.402	3.427.042	4.078.540	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	72.339	184.369	256.708	525.383	575.857	8.894.540	9.995.779	10.252.487	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	128.376	285.428	413.804	814.124	897.401	8.394.896	10.106.421	10.520.225	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	7.560	19.213	26.773	54.401	59.336	289.008	402.746	429.519	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	24.978	63.478	88.456	179.737	196.044	954.863	1.330.644	1.419.100	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	3.161	8.034	11.195	22.748	24.811	120.848	168.406	179.601	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	41.902	106.489	148.391	301.522	328.878	1.601.854	2.232.254	2.380.645	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	485	1.233	1.719	3.492	3.809	18.553	25.854	27.573	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	4.608	11.710	16.317	33.156	36.164	176.141	245.460	261.778	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	28.928	73.517	102.445	208.161	227.047	1.105.870	1.541.078	1.643.523	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	56.139	149.259	205.398	429.173	475.128	11.218.510	12.122.811	12.328.209	Mensual	5,20% anual	5,20% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	19.269	44.974	64.243	128.903	142.647	1.376.921	1.648.472	1.712.714	Mensual	5,35% anual	5,35% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	10.590	24.592	35.182	70.561	78.200	759.544	908.306	943.487	Mensual	5,15% anual	5,15% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	22.733	51.600	74.333	148.756	165.937	1.656.188	1.970.881	2.045.214	Mensual	5,66% anual	5,66% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	46.933	92.277	139.209	259.763	280.959	5.484.778	6.025.500	6.164.709	Mensual	4,00% anual	4,00% anual
Totales								863.522	2.157.224	3.020.747	6.104.461	6.646.201	61.827.466	74.578.127	77.598.874			

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 30 de junio 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 intereses	Total valor presente	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %				
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años						Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.565.657	780.581	785.077	6.042.643	2.859.718	3.182.924	24.495.109	5.251.559	19.243.550	32.103.409	8.891.858	23.211.551	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialelem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	809.574	158.076	651.497	3.238.295	342.655	2.895.640	539.716	8.314	531.402	4.587.585	509.046	4.078.540	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	738.817	477.110	256.708	2.882.559	1.781.320	1.101.239	13.331.837	4.437.297	8.894.540	16.948.213	6.695.726	10.252.487	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	917.007	503.203	413.804	3.525.922	1.814.397	1.711.525	11.312.332	2.917.436	8.394.896	15.755.261	5.235.037	10.520.225	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	44.897	18.124	26.773	174.412	60.675	113.737	341.557	52.549	289.008	560.866	131.348	429.519	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	148.336	59.880	88.456	576.246	200.466	375.781	1.128.483	173.619	954.863	1.853.064	433.965	1.419.100	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	18.773	7.578	11.195	72.930	25.371	47.559	142.821	21.973	120.848	234.524	54.923	179.601	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	248.844	100.453	148.391	966.696	336.296	630.400	1.893.113	291.259	1.601.854	3.108.653	728.008	2.380.645	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	2.882	1.163	1.719	11.196	3.895	7.301	21.926	3.373	18.553	36.005	8.432	27.573	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	27.363	11.046	16.317	106.299	36.979	69.319	208.168	32.027	176.141	341.830	80.052	261.778	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	171.794	69.349	102.445	667.377	232.168	435.208	1.306.946	201.076	1.105.870	502.594	1.643.523	1.643.523	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	848.106	642.708	205.398	3.357.048	2.452.747	904.301	19.303.025	8.084.516	11.218.510	23.508.179	11.179.970	12.328.209	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	150.996	86.753	64.243	584.718	313.167	271.551	1.888.151	511.230	1.376.921	2.623.864	911.150	1.712.714	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	83.684	48.502	35.182	323.967	175.206	148.761	1.046.143	286.599	759.544	1.453.794	510.307	943.487	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	186.217	111.884	74.333	720.039	405.346	314.693	2.325.126	668.939	1.656.188	3.231.383	1.186.169	2.045.214	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	378.541	239.332	139.209	1.447.077	906.355	540.722	8.350.838	2.866.060	5.484.778	10.176.456	4.011.746	6.164.709	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
Totales								6.336.490	3.315.743	3.020.747	24.697.423	11.946.761	12.750.662	87.635.291	25.807.825	61.827.466	118.669.204	41.070.330	77.598.874			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO 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	56.888	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	123.804	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	6.951	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	65.991	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	645.282	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	314.392	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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



c) El detalle de los costos financieros al 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2022 30.06.2022 M\$
Intereses leasing	(1.677.579)	(1.654.216)	(844.276)	(792.179)
Intereses créditos	(1.198.536)	(1.113.993)	(585.879)	(542.152)
Total costos financieros	(2.876.115)	(2.768.209)	(1.430.155)	(1.334.331)

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 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	7.966.279	6.002.956
Total pasivos financieros corrientes	7.966.279	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	127.415.250	128.577.268
Total pasivos financieros no corrientes	127.415.250	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	135.381.529	134.580.224
Total pasivos financieros	135.381.529	134.580.224

e) La conciliación de actividades de financiamiento al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Saldo al 01.01.2023 M\$	Cobros M\$	Pagos M\$	Reajustabilidad UF M\$	Intereses M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al 30.06.2023 M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	57.731.240	-	(2.748.103)	1.554.080	1.198.536	46.901	57.782.655
Arrendamientos financieros	76.848.984	-	(3.199.192)	-	1.677.579	2.271.503	77.598.874
Cuentas por pagar empresas relacionadas	2.694.440	-	-	-	-	-	2.694.440
Total	137.274.664	-	(5.947.295)	1.554.080	2.876.115	2.318.404	138.075.969
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	49.912.144	11.409.982	(12.860.298)	7.115.632	2.404.270	(250.490)	57.731.240
Arrendamientos financieros	70.039.692	-	(5.977.987)	-	3.300.003	9.487.276	76.848.984
Cuentas por pagar empresas relacionadas	2.694.440	-	-	-	-	-	2.694.440
Total	122.646.276	11.409.982	(18.838.285)	7.115.632	5.704.273	9.236.786	137.274.664

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se desglosan de la siguiente manera:

	30.06.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	58.147	40.799
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	<u>156.512</u>	<u>375.595</u>
Total	<u>214.659</u>	<u>416.394</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 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Proveedores Pagos al Día		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	58.147	-	-	-	-	-	58.147	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>58.147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58.147</u>	
Proveedores Plazos Vencidos		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	-	-	-	-	-	-	-	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
Total	<u>58.147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58.147</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		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	40.799	-	-	-	-	-	40.799	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>40.799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.799</u>	
Proveedores Plazos Vencidos		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	-	-	-	-	-	-	-	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
Total	<u>40.799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.799</u>	

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Garantías recibidas de clientes por arriendos (1)	<u>1.032.789</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 30.06.2023 M\$	Valor Razonable 30.06.2023 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.871.127	2.871.127
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	<u>1.452.136</u>	<u>1.452.136</u>
Total	<u>4.323.263</u>	<u>4.323.263</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	214.659	214.659
Otros pasivos financieros, corrientes	7.966.279	7.966.279
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>127.415.250</u>	<u>127.415.250</u>
Total	<u>138.290.628</u>	<u>138.290.628</u>
	Valor Libro 31.12.2022 M\$	Valor Razonable 31.12.2022 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.178.123	3.178.123
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	<u>1.387.791</u>	<u>1.387.791</u>
Total	<u>4.565.914</u>	<u>4.565.914</u>
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.694.440	2.694.440
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	416.394	416.394
Otros pasivos financieros, corrientes	6.002.956	6.002.956
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>128.577.268</u>	<u>128.577.268</u>
Total	<u>137.691.058</u>	<u>137.691.058</u>



16. INGRESOS Y GASTOS

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 30 de junio de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos centros comerciales	1.536.189	1.389.770	748.501	727.956
Ingresos stripcenters	881.202	817.425	510.776	469.392
Ingresos locales comerciales	2.649.349	2.506.684	1.335.736	1.255.100
Ingresos oficinas	2.214.882	2.165.344	1.109.973	1.109.961
Ingresos industriales	1.717.152	1.461.101	869.537	741.324
Otros ingresos por arriendo (1)	407.597	356.766	202.936	180.745
Total ingresos de actividades ordinarias	9.406.371	8.697.090	4.777.459	4.484.478

(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 30 de junio de 2023 y 2022 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2022 30.06.2022 M\$
Contribuciones	(866.639)	(785.813)	(428.486)	(390.041)
Contribuciones sobretasa (1)	(302.069)	(195.984)	(178.130)	(112.864)
Seguros	(138.446)	(107.493)	(69.840)	(55.035)
Gastos comunes operacionales	(177.031)	(157.372)	(78.641)	(63.788)
Gastos propiedades	(102.887)	(76.181)	(51.593)	(48.258)
Comercialización y corretaje	(30.391)	(40.125)	(13.625)	(17.359)
Provisión deudores incobrables	(20.876)	(16.464)	(10.204)	(5.296)
Otros costos directos	(10.527)	(7.825)	(4.759)	(4.196)
Total costo de ventas	(1.648.866)	(1.387.257)	(835.278)	(696.837)

(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 30 de junio 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.

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2022 30.06.2022 M\$
Remuneraciones	(404.227)	(323.385)	(191.880)	(163.048)
Finiquitos	(4.805)	(4.805)	(2.402)	(2.402)
Gastos de oficina	(65.881)	(54.844)	(32.455)	(28.987)
Patentes	(96.101)	(52.242)	-	-
Asesorías y honorarios	(469.969)	(367.443)	(224.310)	(177.072)
Total gastos de administración y ventas	(1.040.983)	(802.719)	(451.047)	(371.509)

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos por rev. de propiedades de inversión	3.969.410	7.528.649	1.273.722	1.492.958

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2022 30.06.2022 M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras (préstamos)	(1.554.080)	(3.733.591)	(784.094)	(2.554.201)
Otras reajustabilidades	50.582	159.300	29.295	103.001
Totales	(1.503.498)	(3.574.291)	(754.799)	(2.451.200)

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2022 30.06.2022 M\$
Otros gastos proyectos	(17.519)	-	(7.236)	-
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(48.643)	(51.034)	(24.589)	(25.622)
Otros ingresos (egresos) no operacionales	(10.631)	(25.438)	(5.239)	(44.428)
Totales	(76.793)	(76.472)	(37.064)	(70.050)

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:



	30.06.2023			31.12.2022		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.336.490	(3.315.743)	3.020.747	6.168.417	(3.280.905)	2.887.512
Más de 1 hasta 5 años	24.697.423	(11.946.761)	12.750.662	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381
Más de 5 años	87.635.291	(25.807.825)	61.827.465	88.262.695	(26.443.604)	61.819.091
Total	118.669.204	(41.070.330)	77.598.874	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 30 de junio de 2023 y 2022 son los siguientes:

Flujos comprometidos	30.06.2023 M\$	30.06.2022 M\$
Hasta 1 año	18.327.173	17.417.512
Entre 1 y 3 años	29.164.496	27.847.793
Entre 3 y 5 años	17.718.122	18.906.829
Más de 5 años	25.525.688	27.931.566
Totales	90.735.479	92.103.700

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	30.06.2023 M\$	30.06.2022 M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(1.677.579)	(1.654.216)
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	4.681.447	4.275.940
Totales	3.003.868	2.621.724

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



18. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

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

b) Dividendos

Al 30 de junio de 2023, la sociedad subsidiaria Inmobiliaria Grupo Melain, distribuyó dividendos provisorios por M\$2.000.000, a prorrata de los accionistas distribuidos de la siguiente manera:

Inmobiliaria Nialem S.A.: M\$1.334.000
Inversiones JH SpA.: M\$333.000
Inversiones AH SpA.: M\$333.000

Dado lo anterior, existe un efecto patrimonial de M\$666.000, revelado en la nota cambios en el patrimonio neto consolidado, participaciones no controladoras.

c) Otras reservas

Al 30 de junio 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 30 DE JUNIO 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:

30.06.2023	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	41.688.645	25.907.389	69.400.875	74.233.959	64.164.848	9.639.217	3.794.043	288.828.976
Inventarios	-	-	-	-	-	-	4.926.777	4.926.777
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	6.812.423	6.812.423
Total Activos	41.688.645	25.907.389	69.400.875	74.233.959	64.164.848	9.639.217	15.533.243	300.568.176
Otros pasivos financieros, corrientes	590.587	295.195	3.746.172	1.930.544	991.569	-	412.211	7.966.279
Otros pasivos financieros, no corrientes	22.153.812	13.253.024	26.927.631	30.546.974	30.902.743	2.478.793	1.152.273	127.415.250
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	36.642.972	36.642.972
Total Pasivos	22.744.399	13.548.219	30.673.803	32.477.518	31.894.312	2.478.793	38.207.456	172.024.501
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 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	30.06.2023		30.06.2022					
Estado de Resultados	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	1.536.189	881.202	2.649.349	2.214.882	1.717.152	407.597	-	9.406.371
Costo de ventas	(258.289)	(94.813)	(326.772)	(550.186)	(156.354)	(262.452)	-	(1.648.866)
Contribuciones	(142.229)	(54.602)	(199.704)	(236.874)	(83.985)	(149.245)	-	(866.639)
Contribuciones sobretasa	(56.585)	(12.138)	(86.221)	(81.627)	(20.711)	(44.787)	-	(302.069)
Gastos propiedades	-	(2.711)	(15.642)	(15.648)	(9.159)	(59.727)	-	(102.887)
Provisión deudores incobrables	(7.765)	(2.203)	(6.623)	(2.215)	(1.717)	(353)	-	(20.876)
Seguros	(24.828)	(11.337)	(19.350)	(38.847)	(36.083)	(8.001)	-	(138.446)
Gastos comunes operacionales	(18.261)	(9.113)	4.468	(151.435)	(2.690)	-	-	(177.031)
Comercialización y corretaje	(8.621)	(2.709)	(3.700)	(13.013)	(2.009)	(339)	-	(30.391)
Otros costos directos	-	-	-	(10.527)	-	-	-	(10.527)
Ganancia Bruta	1.277.900	786.389	2.322.577	1.664.696	1.560.798	145.145	-	7.757.505
Gastos de administración	(170.007)	(97.521)	(293.198)	(245.116)	(190.034)	(45.107)	-	(1.040.983)
Costos financieros	(579.145)	(303.072)	(653.454)	(742.709)	(558.554)	(27.333)	(11.848)	(2.876.115)
Resultado operacional	528.748	385.795	1.375.925	676.871	812.209	72.706	(11.848)	3.840.407
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	2.869.919	1.979.456	3.721.771	(1.989.362)	(3.507.689)	895.315	-	3.969.410
Otros ingresos (egresos)	(26.529)	(7.152)	(11.581)	-	-	(3.382)	(28.149)	(76.793)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	106.760	106.760
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	(71.107)	(71.107)
Resultados por unidades de reajuste	(253.399)	(150.530)	(343.672)	(363.899)	(355.662)	(27.443)	(8.894)	(1.503.498)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.118.739	2.207.570	4.742.442	(1.676.389)	(3.051.142)	937.196	(13.238)	6.265.179
Gastos por impuestos a las ganancias	(496.875)	(351.708)	(755.562)	267.081	486.105	(149.313)	2.109	(998.163)
Ganancia (pérdida)	2.621.864	1.855.862	3.986.880	(1.409.308)	(2.565.037)	787.883	(11.129)	5.267.016
Estado de Resultados	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	1.389.770	817.425	2.506.684	2.165.344	1.461.101	356.766	-	8.697.090
Costo de ventas	(217.932)	(69.540)	(263.179)	(522.546)	(118.970)	(195.090)	-	(1.387.257)
Contribuciones	(126.102)	(48.298)	(183.795)	(246.023)	(58.681)	(122.914)	-	(785.813)
Contribuciones sobretasa	(31.351)	(5.842)	(47.949)	(60.442)	(26.437)	(23.963)	-	(195.984)
Gastos propiedades	(101)	(1.353)	(9.875)	(23.706)	(1.361)	(39.785)	-	(76.181)
Provisión deudores incobrables	(8.339)	(1.291)	(3.760)	(2.165)	(731)	(178)	-	(16.464)
Seguros	(21.140)	(9.104)	(16.218)	(32.751)	(23.617)	(4.663)	-	(107.493)
Gastos comunes operacionales	(19.767)	(2.208)	1.797	(129.329)	(7.865)	-	-	(157.372)
Comercialización y corretaje	(11.132)	(1.444)	(3.379)	(20.305)	(278)	(3.587)	-	(40.125)
Otros costos directos	-	-	-	(7.825)	-	-	-	(7.825)
Ganancia Bruta	1.171.838	747.885	2.243.505	1.642.798	1.342.131	161.676	-	7.309.833
Gastos de administración	(128.272)	(75.446)	(231.360)	(199.856)	(134.856)	(32.929)	-	(802.719)
Costos financieros	(560.184)	(215.938)	(622.736)	(737.893)	(543.009)	(25.837)	(62.612)	(2.768.209)
Resultado operacional	483.382	456.501	1.389.409	705.049	664.267	102.910	(62.612)	3.738.905
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	1.003.316	5.053.556	(3.373.321)	3.296.374	2.260.770	(712.046)	-	7.528.649
Otros ingresos (egresos)	(25.978)	(4.979)	(16.695)	-	-	(3.382)	(25.438)	(76.472)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	67.968	67.968
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	511.250	511.250
Resultados por unidades de reajuste	(590.976)	(305.032)	(790.688)	(874.127)	(833.719)	(62.517)	(117.232)	(3.574.291)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	869.743	5.200.046	(2.791.294)	3.127.297	2.091.317	(675.035)	373.936	8.196.009
Gastos por impuestos a las ganancias	(236.435)	(1.413.605)	758.799	(850.139)	(568.514)	183.505	(101.653)	(2.228.042)
Ganancia (pérdida)	633.308	3.786.441	(2.032.495)	2.277.158	1.522.803	(491.530)	272.283	5.967.967

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



De los ingresos de actividades ordinarias al 30 de junio de 2023, un total de M\$1.120.529, equivalentes al 11,9% del total de ingresos (M\$1.000.338 al 30 de junio de 2022, equivalentes al 11,5% 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 30 de junio de 2023 y 2022.

20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	30.06.2023		31.12.2022	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.871.127	-	3.178.123	-
\$ No Reajutable	1.047.827	-	2.125.343	-
\$ Reajutable	1.823.300	-	1.052.780	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.452.136	-	1.387.791	-
\$ No Reajutable	1.452.136	-	1.387.791	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	2.388.346	-	2.621.850	-
\$ No Reajutable	2.388.346	-	2.621.850	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	4.926.777	-	2.709.506	-
\$ No Reajutable	4.926.777	-	2.709.506	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	100.814	-	83.214
\$ No Reajutable	-	100.814	-	83.214
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	288.828.976	-	284.619.698
\$ No Reajutable	-	288.828.976	-	284.619.698
\$ Reajutable	-	-	-	-
Total	11.638.386	288.929.790	9.897.270	284.702.912

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

30.06.2023	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	1.825.208	6.141.071	7.966.279	15.546.871	12.452.526	99.415.852	127.415.250
\$ No Reajutable	120.627	202.732	323.359	1.132.971	-	-	1.132.971
\$ Reajutable	1.704.581	5.938.339	7.642.920	14.413.900	12.452.526	99.415.852	126.282.279
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	214.659	-	214.659	-	-	-	-
\$ No Reajutable	214.659	-	214.659	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	-	197.191	197.191	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	197.191	197.191	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	540.570	201.675	290.544	1.032.789
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	540.570	201.675	290.544	1.032.789
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	-	-	-	-	-	32.503.893	32.503.893
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	32.503.893	32.503.893
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.039.867	6.338.262	8.378.129	18.781.881	12.654.201	132.210.289	163.646.372
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	4.332.265	6.002.956	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	4.012.060	5.563.980	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	4.332.265	6.643.000	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\$	30.06.2023 M\$
Inversiones en fondos mutuos	2.781.471	-	-	2.781.471
Depósitos a plazo	-	-	-	-
Inversiones en bonos y pagarés nacionales	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	-	288.828.976	288.828.976
Total	2.781.471	-	288.828.976	291.610.447
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	2.457.139	2.457.139
Total resultado		
En ganancia o pérdida	3.969.410	3.969.410
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	<u>(2.217.271)</u>	<u>(2.217.271)</u>
Saldo final al 30.06.2023	<u>288.828.976</u>	<u>288.828.976</u>
	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>-</u>	<u>-</u>
Saldo final al 31.12.2022	<u>284.619.698</u>	<u>284.619.698</u>

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

Sensibilización del valor razonable

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

22. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Garantías

Al 30 de junio de 2023, existen garantías y/o gravámenes en las Sociedades del Grupo Niallem, 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 Cía. 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 Cía de Seguros.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Edificio Ariztia	Principal Cía. 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 Cía. 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 Cía. 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 30 de junio de 2023 no existen otros juicios que deban provisionarse según la opinión de la administración y de la información proporcionada por los asesores legales.



c) Covenants y compromisos:

Al 30 de junio 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 julio 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 30 de junio de 2023.