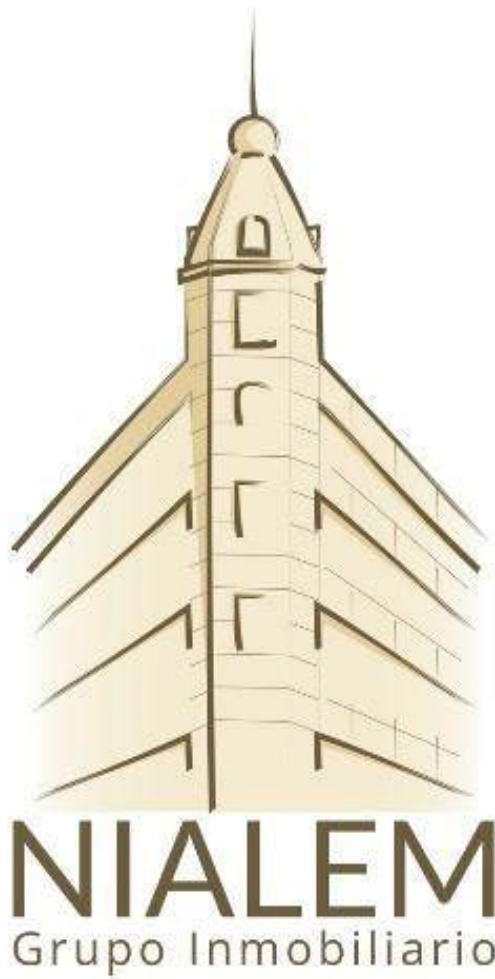


**INMOBILIARIA NIALEM S.A.
Y SUBSIDIARIAS**

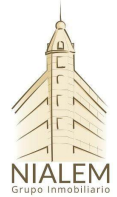
Estados financieros consolidados intermedios
Por el período de nueve meses terminado al
30 de septiembre de 2023 (No auditado)
y el año terminado al 31 de diciembre de 2022



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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

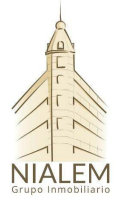
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022



ACTIVOS	Nota Nº	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	10.937.226	3.178.123
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.403.773	1.387.791
Inventarios, corrientes	9	4.746.625	2.709.506
Activos por impuestos, corrientes	10	<u>2.686.435</u>	<u>2.621.850</u>
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		<u>19.774.059</u>	<u>9.897.270</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades planta y equipos		105.097	83.214
Propiedades de inversión	11	<u>311.528.814</u>	<u>284.619.698</u>
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		<u>311.633.911</u>	<u>284.702.912</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>331.407.970</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 SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	11.317.222	6.002.956
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	555.220	416.394
Pasivos por impuestos, corrientes	10	260.037	223.650
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		12.132.479	6.643.000
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	137.491.608	128.577.268
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	1.129.639	1.069.508
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	6.351.220	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	10	32.869.907	31.669.706
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		177.842.374	164.010.922
TOTAL PASIVOS		189.974.853	170.653.922
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	23.677.541	16.158.702
Resultados acumulados		102.852.925	95.566.061
Otras reservas		5.984.281	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		132.514.747	116.764.276
Participaciones no controladoras		8.918.370	7.181.984
PATRIMONIO TOTAL NETO		141.433.117	123.946.260
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		331.407.970	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 NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADO)

Nota Nº	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2023 30.09.2023	01.07.2022 30.09.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$
Estados de resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	14.276.524	13.158.798	4.870.153	4.461.708
Costo de ventas	(2.477.644)	(2.139.681)	(828.778)	(752.424)
Ganancia bruta	11.798.880	11.019.117	4.041.375	3.709.284
Gastos de administración	(1.592.254)	(1.256.932)	(551.271)	(454.213)
Costos financieros	(4.345.940)	(4.197.707)	(1.469.825)	(1.429.498)
Ganancias de actividades operacionales	5.860.686	5.564.478	2.020.279	1.825.573
Otras ganancias (pérdidas)	4.113.866	8.462.665	144.456	934.016
Otros ingresos (egresos)	(126.851)	(157.382)	(50.058)	(80.910)
Ingresos financieros	159.810	164.167	53.050	96.199
Diferencia de cambio	115.294	487.885	186.401	(23.365)
Resultados por unidades de reajuste	(1.666.554)	(5.493.545)	(163.056)	(1.919.254)
Ganancia antes de impuestos	8.456.251	9.028.268	2.191.072	832.259
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.457.840)	(1.377.639)	(459.677)	850.403
Ganancia del ejercicio	6.998.411	7.650.629	1.731.395	1.682.662
Ganancia atribuible a:				
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	7.286.864	6.451.802	1.568.503	1.462.038
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	(288.453)	1.198.827	162.892	220.624
Ganancia del ejercicio	6.998.411	7.650.629	1.731.395	1.682.662
Ganancia básica por acción				
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 512	560	127	123
Ganancia por acción básica	\$/acción 512	560	127	123
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	Nº acciones 13.669.009	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 NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADO)

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Ganancia del ejercicio	6.998.411	7.650.629	1.731.395	1.682.662
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos				
Diferencias de cambio por conversión				
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	(77.644)	-	-	-
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos	(77.644)	-	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos				
Otro resultado integral				
Ganancia (pérdidas) por otro resultado integral	1.022.411	-	-	-
Total Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	1.022.411	-	-	-
Total Otro resultado integral	944.767	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	7.943.178	7.650.629	1.731.395	1.682.662
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	8.231.631	6.451.802	1.568.503	1.462.038
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	(288.453)	1.198.827	162.892	220.624
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	7.943.178	7.650.629	1.731.395	1.682.662

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADO)



	Capital pagado (1) M\$	Otras reservas varias (2) M\$	Reserva de diferencias de cambio en conversiones (3) M\$	Total otras reservas Σ 2-3 M\$	Resultados acumulados (4) M\$	Patrimonio controlador Σ 1-4 M\$	Participaciones no controladoras (5) M\$	Total en patrimonio neto Σ 1-5 M\$
Saldo inicial 01.01.2023	16.158.702	5.039.513	-	5.039.513	95.566.062	116.764.277	7.181.983	123.946.260
Resultado integral								
Ganancia del período	-	-	-	-	7.286.864	7.286.864	(288.453)	6.998.411
Otros resultados integrales	-	1.022.411	(77.644)	944.767	-	944.767	-	944.767
Total resultado integral	-	1.022.411	(77.644)	944.767	7.286.864	8.231.631	(288.453)	7.943.178
Aumento de capital	7.518.839	-	-	-	-	7.518.839	2.694.440	10.213.279
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-	(3.600)	(3.600)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(666.000)	(666.000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	7.518.839	1.022.411	(77.644)	944.767	7.286.864	15.750.470	1.736.387	17.486.857
Saldo final 30.09.2023	23.677.541	6.061.924	(77.644)	5.984.280	102.852.926	132.514.747	8.918.370	141.433.117
	Capital pagado (1) M\$	Otras reservas (2) M\$	Reserva de diferencias de cambio en conversiones (3) M\$	Total otras reservas Σ 2-3 M\$	Resultados acumulados (4) M\$	Patrimonio controlador Σ 1-4 M\$	Participaciones no controladoras (5) M\$	Total en patrimonio neto Σ 1-5 M\$
Saldo inicial 01.01.2022	16.158.702	5.039.513	-	-	92.260.610	113.458.825	3.844.728	117.303.553
Resultado integral								
Ganancia del año	-	-	-	-	6.451.802	6.451.802	1.198.827	7.650.629
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado integral	-	-	-	-	6.451.802	6.451.802	1.198.827	7.650.629
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	(48.689)	(48.689)	-	(48.689)
Dividendos	-	-	-	-	(7.600.135)	(7.600.135)	(107.700)	(7.707.835)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	(1.197.022)	(1.197.022)	1.091.127	(105.895)
Saldo final 30.09.2022	16.158.702	5.039.513	-	-	91.063.588	112.261.803	4.935.855	117.197.658

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 SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADO)

	Nota Nº	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 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		15.128.518	13.886.807
Otros cobros por actividades de operación		25.770	46.894
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.605.407)	(3.164.940)
Pagos por cuenta de los empleados		(586.814)	(506.343)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(686.082)	(323.343)
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de operación		<u>10.275.986</u>	<u>9.939.075</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(2.316.432)	(2.720.265)
Venta de propiedades de inversión o de activos mantenidos para la venta		180.152	-
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		184.419	161.325
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de inversión		<u>(1.951.861)</u>	<u>(2.558.940)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Préstamos recibidos de entidades financieras		2.152.326	7.587.811
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas		6.657.071	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(4.769.580)	(4.414.144)
Pagos de pasivos por préstamos		(4.138.529)	(9.013.643)
Dividendos pagados		(666.000)	(7.707.834)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		<u>(764.713)</u>	<u>(13.547.810)</u>
Incremento de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>7.559.413</u>	<u>(6.167.675)</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		199.690	487.358
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>7.759.103</u>	<u>(5.680.317)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		<u>3.178.123</u>	<u>7.237.589</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	<u>10.937.226</u>	<u>1.557.272</u>

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

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	5
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	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	25
10.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS.....	25
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	27
12.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	28
13.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	35
14.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	36
15.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	36
16.	INGRESOS Y GASTOS	37
17.	ARRENDAMIENTOS	38
18.	PATRIMONIO.....	40
19.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	41
20.	POSICIÓN MONEDA	43
21.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	44
22.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS.....	46
23.	MEDIO AMBIENTE.....	48
24.	HECHOS POSTERIORES.....	48

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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo con el siguiente detalle:

Sociedad	30.09.2023		31.12.2022	
	Número de acciones	Participación %	Número de acciones	Participación %
Inversiones Lemisul SpA.	8.030.712	55,23%	8.030.712	58,79%
Inversiones Niagara S.A.	6.508.474	44,77%	5.628.887	41,21%
Totales	14.539.186	100%	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).

Con fecha 29 de septiembre de 2023, se incrementó el capital en M\$7.518.839 mediante la emisión de 879.587 acciones nominativas, las cuales fueron suscritas por Inversiones Niagara S.A., aumentando su participación en comparación al cierre del período anterior.

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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2023 y 2022.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedios por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados intermedios por los períodos terminados al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de noviembre 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/EIN	Nombre Sociedad	País	Moneda funcional	30.09.2023			31.12.2022		
				Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
				Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
77.973.150-2	Inversiones Comerciales Incom SpA.	Chile	CLP	100%	-	100%	100%	-	100%
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	CLP	91%	9%	100%	91%	9%	100%
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	CLP	70%	30%	100%	70%	30%	100%
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Chile	CLP	100%	-	100%	100%	-	100%
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	CLP	80%	-	80%	80%	-	80%
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	CLP	100%	-	100%	100%	-	100%
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	CLP	100%	-	100%	100%	-	100%
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	CLP	100%	-	100%	100%	-	100%
76.835.031-0	Inmobiliaria Grupo Melain SpA.	Chile	CLP	67%	-	67%	67%	-	67%
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	CLP	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835-035-3	Inmobiliaria Melain Dos SpA.	Chile	CLP	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835.039-6	Inmobiliaria Melain Tres SpA.	Chile	CLP	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	CLP	-	67%	67%	-	67%	67%
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	CLP	100%	-	100%	100%	-	100%
77.521.256-K	Inversiones Internacionales Nialem SpA.	Chile	USD	100%	-	100%	-	-	0%
36-5024440	Nialem US Corp.	Estados Unidos	USD	100%	-	100%	-	-	0%
32-0692675	NRE 1 LLC.	Estados Unidos	USD	100%	-	100%	-	-	0%
61-2078681	NRE 2 LLC.	Estados Unidos	USD	100%	-	100%	-	-	0%

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>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.09.2022</u>
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.197,53	35.110,98	34.258,23
Dólar Estadounidense (USD)	895,60	855,86	960,24

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

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro “Otros pasivos financieros” de los estados consolidados 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
Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025



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, principalmente en el mercado estadounidense, latinoamericano y local.
- 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 en base a comparables, se determina la tasa de la deuda.

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, 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	
		30.09.2023	30.09.2022
		M\$	M\$
Aumento en valor de la UF	+6,5%	653.406	618.453
Disminución de valor en la UF	-6,5%	(653.406)	(618.453)

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



- Centros comerciales: 0,56%
- Stripcenters: 0,25%
- Locales comerciales: 0,20%
- 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 septiembre de 2023, correspondiente a M\$1.403.773 (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.



▪ **Riesgo de tipo de cambio**

Nialem a través de las subsidiarias Inversiones Internacionales Nialem SpA., Nialem US Corp., NRE 1 LLC. y NRE 2 LLC., opera en moneda extranjera, específicamente en dólar estadounidense. Actualmente el riesgo por tipo de cambio está acotado a las filiales señaladas anteriormente que en su conjunto, representan solo el 8% del total de activos. Con respecto a los pasivos en moneda extranjera, estos representan un 9% del total, por lo que al cierre de septiembre de 2023 el riesgo por tipo de cambio en moneda extranjera se considera menor y acotado. Con respecto al riesgo de tipo de cambio con respecto a la UF, este indicador varía en función del índice de precio al consumidor, lo que se encuentra en calce con el reajuste de los ingresos de actividades ordinarias, indexados al mismo indicador publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística.

▪ **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 de este para continuar con en funcionamiento, procurando el mejor rendimiento para los accionistas. El grupo maneja la estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no ponga en riesgo la capacidad de pagar sus obligaciones.



6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Efectivo en caja y bancos moneda nacional	70.027	196.564
Efectivo en caja y banco M/X	182.821	-
Fondos mutuos nacionales	4.124.342	1.825.304
Inversiones en bonos y pagarés nacionales (1)	-	103.475
Fondos mutuos en moneda extranjera (2)	6.560.036	1.052.780
	<u>10.937.226</u>	<u>3.178.123</u>
Total	<u>10.937.226</u>	<u>3.178.123</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 correspondían a inversiones en bonos y pagarés bancarios nacionales, los cuales se encontraban a valor razonable.

(2) Corresponden a instrumentos de renta fija, con exposición a mercados desarrollados, principalmente Estados Unidos.

El efectivo corresponde a saldos de dinero mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias, cuya moneda se encuentra tanto en pesos chilenos como en dólares estadounidenses. Ambos 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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se compone de la siguiente manera:

	30.09.2023			31.12.2022		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
Arrendamientos por cobrar (1)	M\$ 880.393	M\$ (559.323)	M\$ 321.070	M\$ 820.670	M\$ (528.350)	M\$ 292.320
Documentos por cobrar (2)	213.429	-	213.429	219.719	-	219.719
Deudores varios (3)	271.367	-	271.367	205.625	-	205.625
Arrendamientos por facturar (4)	597.907	-	597.907	670.127	-	670.127
Total	<u>1.963.096</u>	<u>(559.323)</u>	<u>1.403.773</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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

30.09.2023	Cartera No Securitizada				
	Tramos de Morosidad	N° Clientes	Monto Cartera	N° clientes	Monto Cartera
		cartera no repactada	no repactada bruta	cartera repactada	repactada bruta
		M\$		M\$	
Al día	68	1.166.100	-	-	
1-30 días	85	267.214	-	-	
31-60 días	36	65.105	-	-	
61-90 días	14	46.713	-	-	
91-120 días	4	6.828	-	-	
121-150 días	8	9.756	-	-	
151-180 días	3	3.007	-	-	
181-210 días	3	4.775	-	-	
211- 250 días	3	4.753	-	-	
> 250 días	70	388.848	-	-	
Total	294	1.963.099	-	-	

31.12.2022	Cartera No Securitizada				
	Tramos de Morosidad	N° Clientes	Monto Cartera	N° clientes	Monto Cartera
		cartera no repactada	no repactada bruta	cartera repactada	repactada bruta
		M\$		M\$	
Al día	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 septiembre 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:

	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	528.350	496.548
Pérdidas por deterioro de valor	30.973	31.802
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Saldo final	559.323	528.350

30.09.2023				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\$
559.323	-	-	-	528.350	-	-	-



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

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

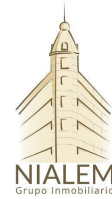
No ha habido ningún cambio significativo en los importes brutos de los activos del contrato, que haya afectado la estimación de pérdida y no dan lugar a la baja en cuentas de estos activos financieros, de acuerdo con NIIF 9.

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

	30.09.2023	Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera M\$
Documentos por cobrar protestados		5	5.221
Documentos por cobrar en cobranza judicial		19	83.715
	31.12.2022	Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera M\$
Documentos por cobrar protestados		1	2.421
Documentos por cobrar en cobranza judicial		23	57.367

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

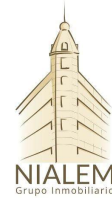
a) Cuentas por pagar con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	30.09.2023		31.12.2022	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
77.524.705-3	Inveriones Internacionales Niagara SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	USD	-	6.351.220	-	-
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	1.347.220
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	1.347.220
Totales						-	6.351.220	-	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 septiembre 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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la sociedad y sus subsidiarias no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

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



b) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	30.09.2023		30.09.2022	
				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	-	-	3.132.015	(3.132.015)
77.974.930-4	Inversiones Lemisul SpA.	Accionistas	Dividendos	-	-	4.468.120	(4.468.120)
77.524.705-3	Inveriones Internacionales Niagara SpA.	Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	6.351.220	-	-	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Aporte de capital	7.518.839	944.767	-	-
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Aporte de capital	1.347.220	-	-	-
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Aporte de capital	1.347.220	-	-	-
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	408.505	408.505	268.403	268.403

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



c) Directorio y la alta administración

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

Al 30 de septiembre 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
Gonzalo Castro del Río	Ingeniero comercial	Director
Roberto Roizman (1)	Contador auditor	Director
Marcelo Caldera (2)	Ingeniero comercial	Director
Eduardo Vildósola	Ingeniero comercial	Director

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

(2) Con fecha 29 de septiembre de 2023, se incorporó al directorio en reemplazo de Jaime Hites.

La remuneración y dieta del directorio al 30 de septiembre de 2023 y 2022 alcanza un monto total de M\$94.627 y M\$89.970, 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 septiembre 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 septiembre de 2023 y 2022 alcanza un monto total de M\$347.909 y M\$311.397, respectivamente.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

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



9. INVENTARIOS

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

	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Terrenos inmobiliarios	-	2.202.875
Otros	4.746.625	506.631
Totales	4.746.625	2.709.506

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

	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos iniciales	2.709.506	2.766.188
Reclasificaciones (1)	(2.709.506)	-
Incorporaciones (2)	4.746.625	-
Deterioro	-	(56.682)
Totales	4.746.625	2.709.506

- (1) Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023 y 2022:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(257.638)	(189.287)	(93.662)	640.470
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	(1.200.202)	(1.188.352)	(366.015)	209.933
Totales	(1.457.840)	(1.377.639)	(459.677)	850.403

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

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



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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	8.456.251	9.028.268	2.191.072	832.259
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(2.283.188)	(2.437.632)	(591.589)	(224.710)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:				
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	825.348	1.059.993	131.912	1.075.113
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(1.457.840)	(1.377.639)	(459.677)	850.403

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

	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	1.949.310	1.836.441
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	295.712	343.996
Impuestos por recuperar (1)	441.413	441.413
Total activos por impuestos corrientes, neto	2.686.435	2.621.850
	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	223.792	184.052
IVA débito fiscal	36.245	39.598
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	260.037	223.650

(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	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales	589.502	302.699
Deuda en leasing	20.781.462	20.706.517
Deudores incobrables	44.160	35.798
Provisión de vacaciones	11.556	2.825
Otras provisiones por pagar	84.076	120.650
Totales	21.510.756	21.168.488
Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Arriendos por facturar	(161.727)	(180.934)
Propiedades de inversión	(54.109.414)	(52.545.951)
Otras provisiones por cobrar	(109.521)	(111.309)
Totales	(54.380.662)	(52.838.194)
Reclasificación para balance	21.510.756	21.168.488
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(32.869.907)	(31.669.706)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Centros comerciales	41.813.458	38.199.857
Stripcenters	26.011.171	23.913.110
Locales comerciales	68.372.466	65.565.253
Oficinas	74.457.349	75.048.129
Industrial	64.264.743	66.812.236
Otros	10.736.478	12.798.983
Renta internacional (1)	20.710.432	-
Obras en curso	5.162.716	2.282.130
Totales	311.528.814	284.619.698

(1) Con fecha 29 de septiembre de 2023, a través de un aporte de acciones de la sociedad Inversiones Internacionales Nialem, desde la matriz Inversiones Niagara S.A., entró al portafolio de propiedades de inversión un Stripcenter ubicado en Plantation, Florida, Estados Unidos.

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. Al 30 de septiembre de 2023 se incorpora la línea de negocio de rentas internacionales, específicamente a través de un Stripcenter ubicado en Miami, Estados Unidos.



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

	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldos iniciales	284.619.698	255.808.103
Adiciones y otros (1)	4.302.089	11.895.860
Incorporaciones (2)	20.710.432	-
Reclasificaciones (3)	(2.217.271)	-
Cambios en valor justo	4.113.866	16.915.735
Totales	<u>311.528.814</u>	<u>284.619.698</u>

- (1) Al 30 de septiembre de 2023, corresponden a mejoras de propiedades de inversión, específicamente en activos industriales, comerciales y obras en curso. 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) Corresponde a la incorporación al portafolio de propiedades de inversión, un activo clasificado en rentas internacionales, específicamente un Stripcenter en Miami, Estados Unidos.
- (3) Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30.09.2023			31.12.2022		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	8.257.955	63.424.494	71.682.449	3.115.444	54.615.796	57.731.240
Arrendamiento financiero (b)	3.059.267	74.067.113	77.126.381	2.887.512	73.961.472	76.848.984
Total	<u>11.317.222</u>	<u>137.491.607</u>	<u>148.808.830</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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

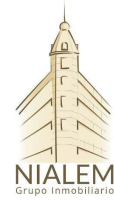
	30.09.2023			31.12.2022		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	11.216.019	(2.958.065)	8.257.954	5.147.162	(2.031.720)	3.115.442
Más de 1 hasta 5 años	42.311.162	(27.039.243)	15.271.919	24.466.529	(7.874.577)	16.591.952
Más de 5 años	63.460.936	(15.308.361)	48.152.575	53.894.987	(15.871.142)	38.023.846
Total	116.988.117	(45.305.669)	71.682.449	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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	30.09.2023			31.12.2022		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.354.129	(3.294.861)	3.059.267	6.168.417	(3.280.905)	2.887.512
Más de 1 hasta 5 años	24.771.366	(11.844.754)	12.926.612	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381
Más de 5 años	86.349.456	(25.208.955)	61.140.500	88.262.695	(26.443.604)	61.819.091
Total	117.474.951	(40.348.570)	77.126.381	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 SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 30 de septiembre de 2023 es el siguiente:

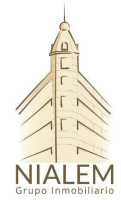
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Préstamos bancarios corriente		Más de 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\$				
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	32.679	97.041	129.721	215.103	-	-	215.103	344.824	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	55.405	124.216	179.621	354.348	390.669	5.993.286	6.738.303	6.917.924	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	252.271	766.063	1.018.334	2.182.004	2.396.177	528.194	5.106.375	6.124.709	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	175.219	449.474	624.693	1.272.891	1.382.940	5.147.857	7.803.687	8.428.380	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	59.911	180.980	240.891	163.332	-	163.332	404.223	404.223	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	57.854	169.495	227.349	481.921	522.780	7.107.230	8.111.931	8.339.280	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	44.435	98.745	143.180	274.240	290.886	4.354.204	4.919.330	5.062.510	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	23.002	65.830	88.831	182.827	193.924	2.902.802	3.279.553	3.368.384	Mensual	2,95% anual	2,95% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	60.370	184.010	244.379	20.746	-	20.746	265.125	265.125	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	\$	8.926	-	8.926	-	-	-	8.926	8.926	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	7.140	-	7.140	-	-	-	7.140	7.140	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	4.284	-	4.284	-	-	-	4.284	4.284	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	-	-	-	2.510.904	-	-	2.510.904	2.510.904	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	33.241	83.258	116.500	221.497	221.941	1.973.191	2.416.629	2.533.129	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	34.495	104.451	138.945	301.207	331.948	5.804.498	5.943.443	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	-	1.706.972	1.706.972	-	-	-	1.706.972	1.706.972	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	\$	-	1.083.527	1.083.527	-	-	-	1.083.527	1.083.527	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	16.106	62.983	79.089	140.447	154.883	3.762.240	4.057.571	4.136.660	Mensual	5,20% anual	5,29% anual		
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	1.089.554	1.089.554	-	-	-	1.089.554	1.089.554	Al vencimiento	6,33% anual	6,33% anual		
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	1.104.332	1.104.332	-	-	-	1.104.332	1.104.332	Al vencimiento	6,78% anual	6,78% anual		
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	-	21.687	21.687	504.089	560.215	11.212.229	12.276.533	12.298.220	Mensual	5,29% anual	5,35% anual		
Totales								865.337	7.392.618	8.257.955	8.825.555	6.446.363	48.152.575	63.424.494	71.682.449					

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 30 de septiembre 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 flujo no descontado				Total intereses	Total valor presente
								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	140.546	10.825	129.721	437.633	222.530	215.103	-	-	578.178	233.355	344.824	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	498.446	318.825	179.621	2.738.801	1.993.783	745.017	9.055.100	3.061.814	5.993.286	12.292.346	5.374.422	6.917.924	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	1.282.337	264.003	1.018.334	9.707.529	5.129.348	4.578.181	534.434	6.240	528.194	11.524.300	5.399.591	6.124.709	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	937.235	312.542	624.693	6.404.768	3.748.937	2.655.830	5.857.890	710.034	5.147.857	13.199.892	4.771.513	8.428.380	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	246.952	6.061	240.891	327.967	164.635	163.332	-	-	574.919	170.696	404.223	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	568.678	341.329	227.349	3.279.413	2.274.712	1.004.701	10.046.647	2.939.417	7.107.230	13.894.738	5.555.458	8.339.280	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	278.404	135.224	143.180	1.678.740	1.113.614	565.126	5.846.473	1.492.369	4.354.204	7.803.617	2.741.107	5.062.510	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	155.602	96.771	88.831	1.119.160	742.409	376.751	3.897.648	994.846	2.902.802	5.202.410	1.834.026	3.368.384	Mensual	2,95% anual	2,95% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	249.673	5.294	244.379	41.552	20.806	20.746	-	-	291.225	26.101	265.125	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	\$	8.947	21	8.926	-	-	-	-	-	8.947	21	8.926	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	7.157	17	7.140	-	-	-	-	-	7.157	17	7.140	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	4.294	10	4.284	-	-	-	-	-	4.294	10	4.284	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	55.385	55.385	5.109.124	2.598.219	2.510.904	-	-	5.164.509	2.653.605	2.510.904	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 comercial	UF	196.051	79.551	116.500	3.521.765	3.078.327	443.438	1.973.191	-	1.973.191	5.891.007	3.157.878	2.533.129	Mensual	3,05% anual	3,21% anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito comercial	UF	438.474	299.529	138.945	2.319.943	1.688.788	633.155	7.927.652	2.756.310	5.171.342	10.686.069	4.742.627	5.943.443	Mensual	5,10% anual	5,20% anual
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	UF	1.706.972	-	1.706.972	-	-	-	-	-	1.706.972	-	1.706.972	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	\$	1.083.527	-	1.083.527	-	-	-	-	-	1.083.527	-	1.083.527	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	291.189	212.100	79.089	1.401.940	1.106.609	295.331	6.568.979	2.806.739	3.762.240	8.262.108	4.125.449	4.136.660	Mensual	5,20% anual	5,29% anual
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	UF	1.163.067	735.13	1.089.554	-	-	-	-	-	1.163.067	735.13	1.089.554	Al vencimiento	6,33% anual	6,33% anual	
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	UF	1.197.591	93.259	1.104.332	-	-	-	-	-	1.197.591	93.259	1.104.332	Al vencimiento	6,78% anual	6,78% anual	
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	675.493	653.806	21.687	4.222.829	3.158.255	1.064.304	11.752.921	540.692	11.212.229	16.651.243	4.353.023	12.298.220	Mensual	5,29% anual	5,35% anual
Totales								11.216.019	2.958.065	8.257.955	42.311.162	27.039.243	15.271.919	63.460.936	15.308.361	48.152.575	116.988.117	45.305.670	71.682.449			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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	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\$					
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	422.405	591.336	1.195.739	1.300.702	5.508.983	8.005.424	8.596.760	Mensual	4,78% anual	4,78% anual		
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito hipotecario	UF	57.327	172.752	230.079	333.976	-	-	333.976	564.055	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	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	\$	59.024	179.102	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	\$	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	\$	20.964	49.510	70.474	-	-	-	70.474	Mensual	3,48% anual	3,48% anual			
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	12.579	29.706	42.285	-	-	-	42.285	Mensual	3,48% anual	3,48% anual			
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	-	2.428.136	-	2.428.136	Mensual	2,15% anual	2,23% anual			
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	32.199	80.734	112.931	214.964	215.013	1.994.871	2.424.848	2.537.779	Mensual	3,05% anual	3,21% anual		
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	MetLife	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	335.163	310.887	5.137.821	5.783.871	Mensual	5,10% anual	5,20% anual			
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	1.603.254	-	-	1.603.254	Al vencimiento	4,38% anual	4,38% anual			
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Crédito comercial	\$	-	-	-	1.049.247	-	-	1.049.247	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual			
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	MetLife	Chile	Crédito hipotecario	UF	15.610	45.169	60.779	130.592	145.138	3.705.842	3.981.573	4.042.352	Mensual	5,20% anual	5,29% anual		
Totales								833.996	2.281.448	3.115.444	8.585.275	8.006.677	38.023.845	54.615.796	57.731.240					

iv. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %		
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	Total Flujo no descontado				Total intereses	Total valor presente
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	136.326	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
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito hipotecario	UF	239.540	9.461	230.079	339.348	5.371	333.976	-	-	578.888	14.832	564.055	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	551.608	336.790	214.818	2.206.432	1.261.887	944.544	10.158.780	3.070.484	7.088.296	12.916.320	4.669.162	8.247.658	Mensual	5,17% anual	5,29% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	270.447	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	3,48% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	249.674	11.548	238.126	208.061	3.306	204.755	-	-	457.735	14.954	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	\$	89.464	1.373	88.091	-	-	-	-	-	89.464	1.373	88.091	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	71.572	1.098	70.474	-	-	-	-	-	71.572	1.098	70.474	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	42.944	659	42.285	-	-	-	-	-	42.944	659	42.285	Mensual	3,48% anual	2,15% anual	
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	53.576	53.576	-	2.553.342	125.206	2.428.136	-	-	2.606.918	178.782	2.428.136	Mensual	2,15% anual	2,23% anual	
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	187.035	74.104	112.931	714.470	284.493	429.977	2.409.762	414.891	1.994.871	3.311.267	773.488	2.537.779	Mensual	3,05% anual	3,21% anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	MetLife	Chile	Crédito hipotecario	UF	170.644	170.644	-	1.885.332	1.219.282	646.050	8.004.255	2.866.434	5.137.821	10.040.231	4.756.300	5.283.871	Mensual	5,10% anual	5,20% anual
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	1.685.145	81.891	1.603.254	-	-	1.685.145	81.891	1.603.254	Al vencimiento	4,38% anual	4,38% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Crédito comercial	\$	-	-	-	1.156.945	1.049.247	-	-	-	1.156.945	107.698	1.049.247	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual	
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	MetLife	Chile	Crédito hipotecario	UF	268.273	207.494	60.779	1.073.329	797.598	275.731	6.571.944	2.866.103	3.705.842	7.913.547	3.871.195	4.042.351	Mensual	5,20% anual	5,29% anual
Totales								5.147.162	2.031.719	3.115.443	24.466.529	7.874.577	16.591.952	53.894.987	15.871.142	38.023.845	83.508.678	25.777.438	57.731.240			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

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



b) Arrendamientos financieros

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

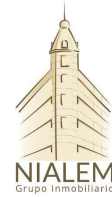
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Arrendamientos no corrientes	Total 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					
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	237.011	556.266	793.277	1.554.954	1.664.873	19.086.784	22.306.611	23.099.887	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	162.501	497.798	660.299	1.406.194	1.528.568	334.875	3.269.636	3.929.935	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	74.496	185.807	260.304	533.220	584.447	8.845.797	9.963.464	10.223.767	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	129.586	289.789	419.374	826.563	911.112	8.301.230	10.038.904	10.458.279	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	7.632	19.481	27.113	55.159	60.164	282.064	397.387	424.500	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	25.217	64.363	89.580	182.243	198.777	931.921	1.312.940	1.402.520	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	3.191	8.146	11.337	23.065	25.157	117.944	166.166	177.503	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	42.303	107.973	150.276	305.726	333.463	1.563.366	2.202.555	2.352.831	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	490	1.251	1.741	3.541	3.862	18.107	25.510	27.251	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	4.652	11.873	16.524	33.618	36.668	171.909	242.195	258.719	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	29.205	74.541	103.746	211.063	230.212	1.079.299	1.520.575	1.624.321	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	58.672	149.937	208.610	436.202	482.910	11.189.927	12.109.039	12.317.649	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	19.713	45.458	65.171	130.974	144.938	1.362.222	1.638.135	1.703.306	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	10.837	24.858	35.695	71.708	79.472	751.493	902.673	938.368	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	23.291	52.175	75.467	151.301	168.776	1.639.169	1.959.246	2.034.712	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	47.289	93.465	140.754	263.108	284.577	5.464.394	6.012.079	6.152.832	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
Totales								876.086	2.183.182	3.059.267	6.188.637	6.737.975	61.140.501	74.067.113	77.126.381			

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 30 de septiembre de 2023 es el siguiente:

Septiembre 2023 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 arrendamientos	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							
								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	1.509.916	776.639	793.277	6.060.734	2.840.907	3.219.827	24.189.650	5.102.867	19.086.784	31.820.300	8.720.413	23.099.887	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	811.998	151.698	660.299	3.247.991	313.229	2.834.761	338.332	3.458	334.875	4.398.321	468.385	3.929.935	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	735.938	475.634	260.304	2.891.190	1.773.523	1.737.675	13.195.051	4.345.255	8.845.797	16.818.180	6.594.413	10.223.767	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	919.437	500.063	419.374	3.536.478	1.798.804	1.737.675	11.125.171	2.823.941	8.301.230	15.581.086	5.122.808	10.458.279	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	45.012	17.899	27.113	174.934	59.611	115.323	331.647	49.582	282.064	551.593	127.093	424.500	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	148.717	50.137	89.580	577.972	196.952	381.019	1.095.738	363.817	931.921	1.822.426	419.907	1.402.520	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	18.822	7.484	11.337	73.148	24.926	48.222	138.677	20.733	117.944	230.646	53.143	177.503	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	249.484	99.207	150.276	969.590	330.402	639.188	1.838.182	274.615	1.563.366	3.057.256	704.425	2.352.831	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	2.990	1.149	1.741	11.230	3.827	7.403	21.290	3.183	18.107	35.409	8.159	27.251	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	27.433	10.909	16.524	106.617	36.331	70.286	202.128	30.219	171.909	336.178	77.459	258.719	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	172.236	68.490	103.746	669.375	228.099	441.276	1.269.023	189.724	1.079.299	2.110.633	486.313	1.624.321	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	850.611	642.002	208.610	3.367.099	2.447.987	919.112	19.150.374	7.960.447	11.189.927	23.368.084	11.050.435	12.317.649	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	151.407	86.236	65.171	586.468	310.556	275.912	1.857.149	494.927	1.362.222	2.595.025	891.719	1.703.306	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	83.912	48.217	35.695	334.937	173.757	151.179	1.028.867	277.473	751.493	1.437.816	499.447	938.368	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	186.725	111.258	75.467	722.195	402.118	320.076	2.286.951	647.781	1.639.169	3.195.870	1.161.158	2.034.712	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	379.592	238.839	140.754	1.451.409	903.724	547.685	8.285.126	2.820.732	5.464.394	10.116.128	3.963.295	6.152.832	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual	
Totales								6.354.129	3.294.861	3.059.267	24.771.366	11.844.754	12.926.612	86.349.456	25.208.955	61.140.501	117.474.951	40.348.570	77.126.381				

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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\$				
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 Niallem 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	852.069	8.393.586	10.018.654	10.412.987	Mensual	4,88% anual	4,88% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	7.261	18.290	25.551	51.789	56.488	296.078	404.355	429.906	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	23.988	60.430	84.418	171.108	186.632	978.220	1.335.960	1.420.378	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	3.036	7.648	10.684	21.655	23.620	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						Total Flujo no descontado	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
								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 Niallem 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	9.188.894	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	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	189.744	978.220	1.973.020	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	25.577	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	649.282	234.967	414.315	1.352.671	219.751	1.132.920	2.169.227	524.224	1.645.004	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	825.469	628.548	196.921	3.266.028	2.409.140	856.888	19.187.913	8.153.804	11.034.108	23.279.409	11.191.492	12.087.917	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	147.140	85.636	61.504	568.864	311.392	257.472	1.908.065	532.481	1.375.584	2.624.069	929.509	1.694.560	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	81.548	47.871	33.677	315.183	174.188	140.995	1.057.177	298.482	758.694	1.453.908	520.542	933.366	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	181.471	110.366	71.105	700.517	402.748	297.769	2.349.650	696.374	1.653.275	3.231.637	1.209.488	2.022.149	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	368.434	235.156	133.278	1.407.841	891.996	515.845	8.300.400	2.893.974	5.406.426	10.076.675	4.021.126	6.055.549	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
Totales								6.168.416	3.280.904	2.887.511	24.027.798	11.885.417	12.142.381	88.262.696	26.443.605	61.819.092	118.458.908	41.609.927	76.848.983			

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



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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Intereses leasing	(2.519.245)	(2.469.507)	(841.666)	(815.291)
Intereses créditos	(1.826.695)	(1.728.200)	(628.159)	(614.207)
Total costos financieros	(4.345.940)	(4.197.707)	(1.469.825)	(1.429.498)

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	30.09.2023 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	11.317.222	6.002.956
Total pasivos financieros corrientes	11.317.222	6.002.956
Categorías de pasivos financieros no corrientes		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados no corrientes		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados no corrientes	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado no corrientes	137.491.608	128.577.268
Total pasivos financieros no corrientes	137.491.608	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	148.808.830	134.580.224
Total pasivos financieros	148.808.830	134.580.224

e) La conciliación de actividades de financiamiento al 30 de septiembre 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 30.09.2023 M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	57.731.240	2.152.326	(4.138.529)	1.723.097	1.826.695	12.387.620	71.682.449
Arrendamientos financieros	76.848.984	-	(4.769.580)	-	2.519.245	2.527.731	77.126.381
Cuentas por pagar empresas relacionadas	2.694.440	-	-	-	-	3.656.780	6.351.220
Total	137.274.664	2.152.326	(8.908.108)	1.723.097	4.345.940	18.572.130	155.160.050
Conciliación de actividades de financiamiento							
	Saldo al 01.01.2022 M\$	Cobros M\$	Pagos M\$	Reajustabilidad UF M\$	Intereses M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se desglosan de la siguiente manera:

	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	54.112	40.799
Proveedores internacionales	41.478	-
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	459.630	375.595
Total	555.220	416.394

(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 septiembre 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	95.590	-	-	-	-	-	95.590	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	95.590	-	-	-	-	-	95.590	
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	-	-	-	-	-	-	-	
Total	95.590	-	-	-	-	-	95.590	

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	40.799	-	-	-	-	-	40.799	
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	-	-	-	-	-	-	-	
Total	40.799	-	-	-	-	-	40.799	

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

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

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

	30.09.2023 M\$	30.09.2022 M\$
Garantías de clientes en CLP	1.008.806	-
Garantías de clientes en USD	<u>120.833</u>	<u>1.069.508</u>
Total	<u>1.129.639</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 30.09.2023 M\$	Valor Razonable 30.09.2023 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.937.226	10.937.226
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	<u>1.403.773</u>	<u>1.403.773</u>
Total	<u>12.340.999</u>	<u>12.340.999</u>
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6.351.220	6.351.220
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	555.220	555.220
Otros pasivos financieros, corrientes	11.317.222	11.317.222
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>137.491.608</u>	<u>137.491.608</u>
Total	<u>155.715.270</u>	<u>155.715.270</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 septiembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Ingresos centros comerciales	2.343.050	2.115.191	806.861	725.421
Ingresos stripcenters	1.274.025	1.179.859	392.823	362.434
Ingresos locales comerciales	3.999.652	3.766.734	1.350.303	1.260.050
Ingresos oficinas	3.383.749	3.264.008	1.168.867	1.098.664
Ingresos industriales	2.559.449	2.269.776	842.297	808.675
Otros ingresos por arriendo (1)	716.599	563.230	309.002	206.464
Total ingresos de actividades ordinarias	14.276.524	13.158.798	4.870.153	4.461.708

(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 septiembre de 2023 y 2022 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Contribuciones	(1.323.260)	(1.231.255)	(456.621)	(445.442)
Contribuciones sobretasa (1)	(457.897)	(280.968)	(155.828)	(84.984)
Seguros	(204.836)	(165.637)	(66.390)	(58.144)
Gastos comunes operacionales	(259.255)	(239.882)	(82.224)	(82.510)
Gastos propiedades	(138.859)	(122.680)	(35.972)	(46.499)
Comercialización y corretaje	(45.048)	(60.835)	(14.657)	(20.710)
Provisión deudores incobrables	(30.973)	(24.136)	(10.097)	(7.672)
Otros costos directos	(17.516)	(14.288)	(6.989)	(6.463)
Total costo de ventas	(2.477.644)	(2.139.681)	(828.778)	(752.424)

(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 septiembre 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 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Remuneraciones	(617.417)	(506.397)	(213.190)	(183.012)
Finiquitos	(7.208)	(7.208)	(2.403)	(2.403)
Gastos de oficina	(99.913)	(84.098)	(34.032)	(29.254)
Patentes	(189.286)	(108.270)	(93.185)	(56.028)
Asesorías y honorarios	(678.430)	(550.959)	(208.461)	(183.516)
Total gastos de administración y ventas	(1.592.254)	(1.256.932)	(551.271)	(454.213)

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Ingresos por rev. de propiedades de inversión	4.113.866	8.462.665	144.456	934.016

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras (préstamos)	(1.723.097)	(5.649.178)	(169.017)	(1.915.587)
Otras reajustabilidades	56.543	155.633	5.961	(3.667)
Totales	(1.666.554)	(5.493.545)	(163.056)	(1.919.254)

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Otros gastos proyectos	(42.366)	-	(24.847)	-
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(72.219)	(75.513)	(23.576)	(24.479)
Donaciones	-	(10.000)	-	(10.000)
Otros ingresos (egresos) no operacionales	(12.266)	(71.869)	(1.635)	(46.431)
Totales	(126.851)	(157.382)	(50.058)	(80.910)

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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:



	30.09.2023			31.12.2022		
	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Hasta 1 Año	6.354.129	(3.294.861)	3.059.267	6.168.417	(3.280.905)	2.887.512
Más de 1 hasta 5 años	24.771.366	(11.844.754)	12.926.612	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381
Más de 5 años	86.349.456	(25.208.955)	61.140.500	88.262.695	(26.443.604)	61.819.091
Total	117.474.951	(40.348.570)	77.126.381	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 septiembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Flujos comprometidos	30.09.2023	30.09.2022
	M\$	M\$
Hasta 1 año	19.929.816	17.878.312
Entre 1 y 3 años	30.999.384	29.870.487
Entre 3 y 5 años	18.108.995	19.864.462
Más de 5 años	28.186.886	29.090.378
Totales	97.225.081	96.703.639

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	30.09.2023	30.09.2022
	M\$	M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(2.519.245)	(2.469.507)
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	7.131.026	6.415.152
Totales	4.611.781	3.945.645



18. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Única	<u>23.677.541</u>	<u>23.677.541</u>

Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Única	<u>20.017.599</u>	<u>20.017.599</u>	<u>20.017.599</u>

Con fecha 29 de septiembre de 2023, se celebró una Junta Extraordinaria de Accionistas, en donde se adoptaron los siguientes acuerdos: incrementar el capital social en la suma de M\$7.518.839, mediante la emisión de 879.587 acciones nominativas, de una sola serie y sin valor nominal. En consecuencia, se aumentó el capital de la sociedad desde M\$16.158.702 dividido en 13.659.599 acciones nominativas, a la suma total de M\$23.677.541 y un total de 14.539.186 acciones nominativas, cada una a un precio mínimo de \$8.548,15 por acción, las cuales se pagaron de la siguiente manera:

Capitalización de cuentas por pagar entre Inmobiliaria Nialem S.A. e Inversiones Niagara S.A. por un total de USD\$2.510.908,85, equivalentes a M\$2.276.993 y el aporte de 7.500 acciones de Inversiones Internacionales Nialem SpA., sociedad matriz de las filiales Nialem US Corp, NRE 1 LLC. y NRE 2 LLC. (sociedades con sede en Estados Unidos), de las cuales es titular Inversiones Niagara S.A., las cuales son aportadas al valor de costo tributario, el cual asciende a la suma total de M\$5.241.846, con un valor unitario por acción de \$698.912, 8052.

b) Dividendos

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023, las otras reservas se incrementan en M\$944.767 en comparación a diciembre 2022, explicado la diferencia entre el valor tributario y financiero del aporte de capital a través de acciones de Inversiones Internacionales Nialem S.A. por M\$1.022.411, compensado por los efectos generados en diferencias de cambio en conversiones por (M\$77.644). Estos efectos se observan en la nota de cambio en el patrimonio neto consolidado, como también en resultados integrales.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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, industriales, otros arrendamientos (terrenos), obras en curso, renta internacional y corporativo. El detalle de activos y pasivos por línea de negocio y el estado de resultado por línea de negocio es el siguiente:

30.09.2023	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Obras en curso	Renta internacional	Corporativo	Total
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	41.813.458	26.011.171	68.372.466	74.457.349	64.264.743	10.736.478	5.162.716	20.710.432	-	311.528.814
Inventarios	-	-	-	-	-	-	-	-	4.746.625	4.746.625
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	2.262.672	12.869.859	15.132.531
Total Activos	41.813.458	26.011.171	68.372.466	74.457.349	64.264.743	10.736.478	5.162.716	22.973.104	17.616.484	331.407.970
Otros pasivos financieros, corrientes	600.108	299.503	2.107.203	1.958.138	1.002.696	-	3.906.722	21.687	1.421.165	11.317.222
Otros pasivos financieros, no corrientes	22.075.541	13.221.279	26.492.565	30.160.193	30.753.092	2.486.576	-	12.276.533	25.830	137.491.609
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	4.488.270	36.677.754	41.166.024
Total Pasivos	22.675.649	13.520.782	28.599.768	32.118.331	31.755.788	2.486.576	3.906.722	16.786.490	38.124.749	189.974.855
31.12.2022	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Obras en curso	Renta internacional	Corporativo	Total
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	38.199.857	23.913.110	68.384.909	75.048.129	66.812.236	9.979.327	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	68.384.909	75.048.129	66.812.236	9.979.327	2.282.130	-	9.980.484	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	1.579.994	-	1.306.064	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	1.579.994	-	37.916.058	170.653.922

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



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

	30.09.2023									
Estado de Resultados	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Obras en curso	Renta internacional	Corporativo	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	2.343.050	1.274.025	3.999.652	3.383.749	2.559.449	716.599	-	-	-	14.276.524
Costo de ventas	(390.182)	(150.577)	(486.934)	(757.229)	(238.193)	(437.722)	(16.807)	-	-	(2.477.644)
Contribuciones	(214.829)	(82.477)	(296.653)	(310.849)	(124.654)	(279.266)	(14.532)	-	-	(1.323.260)
Contribuciones sobretasa	(84.877)	(18.208)	(128.032)	(125.505)	(32.773)	(67.182)	(1.320)	-	-	(457.897)
Gastos propiedades	-	(3.072)	(15.554)	(20.322)	(17.895)	(81.062)	(954)	-	-	(138.859)
Provisión deudores incobrables	(13.226)	(3.185)	(7.999)	(3.384)	(2.559)	(620)	-	-	-	(30.973)
Seguros	(36.502)	(16.443)	(31.580)	(58.526)	(53.634)	(8.151)	-	-	-	(204.836)
Gastos comunes operacionales	(27.399)	(10.872)	4.736	(221.259)	(4.460)	-	(1)	-	-	(259.255)
Comercialización y corretaje	(13.349)	(4.953)	(5.703)	(17.384)	(2.218)	(1.441)	-	-	-	(45.048)
Otros costos directos	-	(11.367)	(6.149)	-	-	-	-	-	-	(17.516)
Ganancia Bruta	1.952.868	1.123.448	3.512.718	2.626.520	2.321.256	278.877	(16.807)	-	-	11.798.880
Gastos de administración	(261.319)	(142.091)	(446.079)	(377.388)	(285.454)	(79.923)	-	-	-	(1.592.254)
Costos financieros	(883.379)	(463.900)	(938.030)	(1.129.053)	(849.939)	(41.886)	-	-	(39.753)	(4.345.940)
Resultado operacional	808.170	517.456	2.128.609	1.120.079	1.185.862	157.069	(16.807)	-	(39.753)	5.860.686
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	2.795.828	2.058.394	3.585.972	(1.809.389)	(3.373.470)	856.531	-	-	-	4.113.866
Otros ingresos (egresos)	(38.836)	(10.728)	(17.205)	-	-	(5.450)	-	(33.654)	(20.978)	(126.851)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	159.810	159.810
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	-	115.294	115.294
Resultados por unidades de reajuste	(284.420)	(169.157)	(363.567)	(406.835)	(398.951)	(30.897)	-	-	(12.727)	(1.666.554)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.280.742	2.395.966	5.333.808	(1.096.144)	(2.586.559)	977.253	(16.807)	(33.654)	(201.646)	8.456.251
Gastos por impuestos a las ganancias	(565.593)	(413.060)	(919.537)	188.973	445.917	(168.476)	2.897	5.802	(34.763)	(1.457.840)
Ganancia (pérdida)	2.715.149	1.982.906	4.414.271	(907.171)	(2.140.642)	808.777	(13.910)	(27.852)	166.883	6.998.411

	30.09.2022									
Estado de Resultados	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Obras en curso	Renta internacional	Corporativo	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	2.115.191	1.179.859	3.766.734	3.264.008	2.269.776	563.230	-	-	-	13.158.798
Costo de ventas	(337.228)	(109.553)	(400.104)	(807.113)	(187.412)	(298.271)	-	-	-	(2.139.681)
Contribuciones	(193.630)	(74.225)	(283.120)	(383.576)	(105.564)	(191.140)	-	-	-	(1.231.255)
Contribuciones sobretasa	(46.887)	(8.763)	(72.032)	(93.481)	(28.272)	(31.533)	-	-	-	(280.968)
Gastos propiedades	(6.767)	(1.528)	(9.513)	(38.327)	(3.986)	(62.559)	-	-	-	(122.680)
Provisión deudores incobrables	(11.634)	(2.360)	(5.650)	(3.264)	(665)	(563)	-	-	-	(24.136)
Seguros	(32.201)	(13.968)	(24.751)	(49.946)	(37.276)	(7.495)	-	-	-	(165.637)
Gastos comunes operacionales	(30.388)	(5.502)	33	(193.659)	(10.366)	-	-	-	-	(239.882)
Comercialización y corretaje	(15.721)	(3.207)	(5.071)	(30.572)	(1.283)	(4.981)	-	-	-	(60.835)
Otros costos directos	-	-	-	(14.288)	-	-	-	-	-	(14.288)
Ganancia Bruta	1.777.963	1.070.306	3.366.630	2.456.895	2.082.364	264.959	-	-	-	11.019.117
Gastos de administración	(202.044)	(112.700)	(359.799)	(311.779)	(216.810)	(53.800)	-	-	-	(1.256.932)
Costos financieros	(866.142)	(304.282)	(958.200)	(1.137.487)	(837.596)	(45.881)	-	-	(48.119)	(4.197.707)
Resultado operacional	709.778	653.324	2.048.631	1.007.629	1.027.958	165.278	-	-	(48.119)	5.564.478
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	1.100.673	5.303.169	(2.217.797)	(574.116)	4.927.348	(76.612)	-	-	-	8.462.665
Otros ingresos (egresos)	(48.355)	(8.239)	(13.847)	-	-	(5.072)	-	-	(81.869)	(157.382)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	164.167	164.167
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	-	487.885	487.885
Resultados por unidades de reajuste	(908.307)	(468.822)	(1.215.256)	(1.343.499)	(1.281.394)	(96.087)	-	-	(180.181)	(5.493.545)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	853.789	5.479.432	(1.398.268)	(909.986)	4.673.912	(12.493)	-	-	341.883	9.028.268
Gastos por impuestos a las ganancias	(130.281)	(836.116)	213.364	138.856	(713.200)	1.906	-	-	(52.168)	(1.377.639)
Ganancia (pérdida)	723.508	4.643.316	(1.184.904)	(771.130)	3.960.712	(10.587)	-	-	289.715	7.650.629



De los ingresos de actividades ordinarias al 30 de septiembre de 2023, un total de M\$1.688.708, equivalentes al 11,8% del total de ingresos (M\$1.527.823 al 30 de septiembre de 2022, equivalentes al 11,6% 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 septiembre de 2023 y 2022.

20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	30.09.2023		31.12.2022	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.937.226	-	3.178.123	-
\$ No Reajutable	4.194.369	-	2.125.343	-
\$ Reajutable	6.742.857	-	1.052.780	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.403.773	-	1.387.791	-
\$ No Reajutable	1.380.373	-	1.387.791	-
\$ Reajutable	23.400	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	2.686.435	-	2.621.850	-
\$ No Reajutable	2.686.435	-	2.621.850	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	4.746.625	-	2.709.506	-
\$ No Reajutable	4.746.625	-	2.709.506	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	105.097	-	83.214
\$ No Reajutable	-	105.097	-	83.214
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	311.528.814	-	284.619.698
\$ No Reajutable	-	290.818.382	-	284.619.698
\$ Reajutable	-	20.710.432	-	-
Total	19.774.059	311.633.911	9.897.270	284.702.912



30.09.2023	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	1.741.423	9.575.799	11.317.222	15.014.192	13.184.338	109.293.078	137.491.608
\$ No Reajutable	80.720	1.267.537	1.348.257	20.746	-	-	20.746
\$ Reajutable	1.660.703	8.308.262	9.968.965	14.993.446	13.184.338	109.293.078	137.470.862
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	555.220	-	555.220	-	-	-	-
\$ No Reajutable	316.797	-	316.797	-	-	-	-
\$ Reajutable	238.423	-	238.423	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	-	260.037	260.037	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	234.740	234.740	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	25.297	25.297	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	585.763	212.741	331.134	1.129.638
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	585.763	212.741	331.134	1.129.638
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	6.351.220	-	-	6.351.220
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	6.351.220	-	-	6.351.220
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	32.869.908	32.869.908
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	32.869.908	32.869.908
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.296.643	9.835.836	12.132.479	21.951.175	13.397.079	142.494.120	177.842.375
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\$	30.09.2023 M\$
Inversiones en fondos mutuos	10.684.378	-	-	10.684.378
Depósitos a plazo	-	-	-	-
Inversiones en bonos y pagarés nacionales	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	-	311.528.814	311.528.814
Total	10.684.378	-	311.528.814	322.213.192
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	25.012.521	25.012.521
Total resultado		
En ganancia o pérdida	4.113.866	4.113.866
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	<u>(2.217.271)</u>	<u>(2.217.271)</u>
Saldo final al 30.09.2023	<u>311.528.814</u>	<u>311.528.814</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 septiembre de 2023, existen garantías y/o gravámenes en las Sociedades del Grupo Nialem, que son exigidas por las instituciones bancarias para garantizar pasivos adquiridos y están relacionados con una porción de las propiedades de inversión. A continuación, el detalle:

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

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



Sociedad	Propiedad	Banco o institución financiera	Fecha	Aval y Codeudor	Garantía
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio Las Artes	Metlife Seguros de Vida S.A.	13-07-2011	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Las Artes Ltda. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	CD Nestlé	Banco Bice	16-04-2019	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Melain SpA. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio España	Banco Bice	29-12-2015	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Nialem S.A.	Paseo del Puerto	Penta Vida 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 Nialem S.A.	Edificio Ariztia	Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A.	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 S.A..
Inmobiliaria Nialem S.A.	Terreno Vespucio Sur	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA. mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Nialem S.A.	Bodegas Los Libertadores	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Nialem Rentas Industriales Los Libertadores mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Nialem S.A.	Bodegas Lo Echevers	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	01-07-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Melain SpA. mantenga con Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Stripcenter Melipilla	Metlife Seguros de Vida S.A.	04-01-2022	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Terreno Calle Rancagua	Banco Santander	04-09-2022	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Nialem Rentas Comerciales Uno SpA. mantenga con Banco Santander.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Palacio Aldunate	Banco Santander	31-07-2023	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inversiones Alameda SpA. mantenga con Banco Santander.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Miraflores 347	Banco Santander	23-03-2011	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas de calle Miraflores 347, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Huérfanos 1219	Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A.	04-07-2013	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Huérfanos 1219, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Huérfanos 1052	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Huérfanos 1052, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Mac-Iver 468-476	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Mac-Iver 468-476, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Eyzaguirre 597	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 597, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Vicuña Mackenna 3141	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Vicuña Mackenna 3141, comuna de San Joaquín.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Paseo Ahumada 101	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Ahumada 101, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Estado 82	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Estado 82, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Moneda 970	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas Moneda 970, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Agustinas 1115	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Agustinas 1115, comuna de Santiago.
Inversiones Comerciales Incom SpA.	Merced 570	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Merced 570, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Alameda 857-859	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Alameda 857-859, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Moneda 947-953-957	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de Moneda 947-953-957, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Edificio Banco Internacional	Banco Internacional	31-01-2017	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales y oficinas de calle Moneda 812 y 818, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Stripcenter Melipilla	Metlife Seguros de Vida S.A.	04-01-2022	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de calle Vicuña Mackenna 302, comuna de Melipilla.
Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Terreno Calle Rancagua	Banco Santander	04-09-2022	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre terreno ubicado en Calle Rancagua 687, comuna de Providencia.
Inmobiliaria Nialem S.A.	5 de abril 180	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local 5 de abril 180, comuna de Maipú
Inmobiliaria Nialem S.A.	Puente 516	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Puente 516, comuna de Santiago
Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Stripcenter Tobalaba	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre Stripcenter Tobalaba, comuna de Ñuñoa.
Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Stripcenter Colina	Banco Santander	07-09-2022	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre Stripcenter Colina, comuna de Colina.
Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Instituto Chileno Británico	Banco Security	31-03-2021	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre terreno en Vespucio Sur 631, Las Condes
Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Bodegas Los Libertadores	Banco Security	31-03-2021	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre complejo de bodegas en Los Libertadores, comuna de Colina
Inversiones Alameda SpA.	Palacio Aldunate	Banco Santander	31-07-2023	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre terreno en Ejercito 3-13, Santiago



b) Juicios y arbitrajes

Adicionalmente a los juicios propios del giro de la Sociedad y sus subsidiarias por deudores incobrables, al 30 de septiembre 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 septiembre 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 octubre 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 septiembre de 2023.