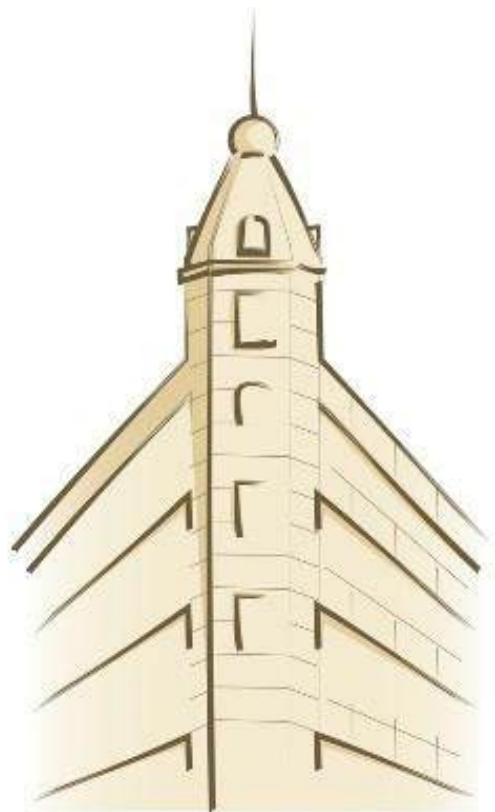


**INMOBILIARIA NIALEM S.A.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados
Por los períodos terminados al
31 de marzo de 2024 (No auditado)
y 31 de diciembre de 2023



NIALEM

Grupo Inmobiliario

Estados financieros consolidados
INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS
Por los períodos terminados
Al 31 de marzo de 2024 (No auditado)
y 31 de diciembre de 2023

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



ACTIVOS	Nota Nº	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	11.814.601	11.211.420
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.753.123	1.863.598
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	-	12.098
Inventarios, corrientes	9	-	4.746.625
Activos por impuestos, corrientes	10	2.645.452	2.677.687
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		16.213.176	20.511.428
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades planta y equipos		100.352	103.311
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8	95.479	94.696
Propiedades de inversión	11	328.018.537	321.958.760
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		328.214.368	322.156.767
TOTAL ACTIVOS		344.427.544	342.668.195

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.03.2024	31.12.2023
	Nº	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	9.251.451	9.043.244
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	1.168.858	489.820
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	-	2.778.888
Pasivos por impuestos, corrientes	10	352.597	265.595
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		10.772.906	12.577.547
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	148.497.939	147.642.997
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	1.161.285	1.150.585
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	2.045.292	4.204.882
Pasivos por impuestos diferidos	10	33.548.718	33.381.569
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		185.253.234	186.380.033
TOTAL PASIVOS		196.026.140	198.957.580
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	23.677.541	23.677.541
Resultados acumulados		109.776.396	106.712.291
Otras reservas		7.343.782	5.845.332
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		140.797.719	136.235.163
Participaciones no controladoras		7.603.685	7.475.452
PATRIMONIO TOTAL NETO		148.401.404	143.710.615
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		344.427.544	342.668.195

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2023

	Nota N°	Acumulado	
		01.01.2024	01.01.2023
		31.03.2024	31.03.2023
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	16a	5.265.900	4.628.912
Costo de ventas	16b	(866.119)	(813.588)
Ganancia bruta		4.399.781	3.815.324
Gastos de administración	16c	(610.888)	(589.936)
Costos financieros	12c	(1.767.928)	(1.445.960)
Ganancias de actividades operacionales		2.020.965	1.779.428
Otras ganancias (pérdidas)	16d	1.580.312	2.695.688
Otros ingresos (egresos)	16f	361.126	(39.729)
Ingresos financieros		66.189	50.607
Diferencia de cambio		7.300	(98.740)
Resultados por unidades de reajuste	16e	(516.495)	(748.699)
Ganancia antes de impuestos		3.519.397	3.638.555
Gasto por impuestos a las ganancias	10	(327.059)	(927.549)
Ganancia del año		3.192.338	2.711.006
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		3.064.105	2.402.122
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		128.233	308.884
Ganancia del año		3.192.338	2.711.006
Ganancia básica por acción			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	220	198
Ganancia por acción básica	\$/acción	220	198
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	N° acciones	14.539.186	13.659.599

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2023



	Acumulado	
	01.01.2024 31.03.2024 M\$	01.01.2023 31.03.2023 M\$
Ganancia del año	3.192.338	2.711.006
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	1.498.451	-
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, antes de	1.498.451	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Otro resultado integral		
Ganancia (pérdidas) por otro resultado integral	-	-
Total Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Total Otro resultado integral	1.498.451	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	4.690.789	2.711.006
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	4.562.556	2.402.122
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	128.233	308.884
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	4.690.789	2.711.006

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



	Cambio en otras reservas			Resultados acumulados M\$	Patrimonio controlador M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$	
	Capital pagado M\$	Otras reservas varias M\$	Reserva de diferencias de cambio en conversiones M\$					Total otras reservas M\$
Saldo inicial 01.01.2024	23.677.541	6.061.924	(216.593)	5.845.331	106.712.291	136.235.163	7.475.452	143.710.615
Resultado integral								
Ganancia del año	-	-	-	-	3.064.105	3.064.105	128.233	3.192.338
Otros resultados integrales	-	-	1.498.451	1.498.451	-	1.498.451	-	1.498.451
Total resultado integral	-	-	1.498.451	1.498.451	3.064.105	4.562.556	128.233	4.690.789
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	1.498.451	1.498.451	3.064.105	4.562.556	128.233	4.690.789
Saldo final 31.03.2024	23.677.541	6.061.924	1.281.858	7.343.782	109.776.396	140.797.719	7.603.685	148.401.404
	Cambio en otras reservas			Resultados acumulados M\$	Patrimonio controlador M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$	
	Capital pagado M\$	Otras reservas varias M\$	Reserva de diferencias de cambio en conversiones M\$					Total otras reservas 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 año	-	-	-	-	2.402.122	2.402.122	308.884	2.711.006
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado integral	-	-	-	-	2.402.122	2.402.122	308.884	2.711.006
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	2.402.122	2.402.122	308.884	2.711.006
Saldo final 31.03.2023	16.158.702	5.039.513	-	5.039.513	97.968.184	119.166.399	7.490.867	126.657.266

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2023

	Nota Nº	01.01.2024 31.03.2024 M\$	01.01.2023 31.03.2023 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		5.638.553	4.839.314
Otros cobros por actividades de operación		(930)	(1.264)
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(763.575)	(772.372)
Pagos por cuenta de los empleados		(203.180)	(196.408)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(190.547)	(154.282)
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de operación		4.480.321	3.714.988
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(895.301)	(68.049)
Venta de propiedades de inversión o de activos mantenidos para la venta		5.251.494	-
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		66.189	73.802
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de inversión		4.422.382	5.753
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas		(5.242.008)	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(1.686.399)	(1.582.637)
Pagos de pasivos por préstamos		(1.656.274)	(1.387.023)
Dividendos pagados		-	-
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(8.584.681)	(2.969.660)
Incremento de efectivo y equivalentes al efectivo		318.022	751.081
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		285.159	(122.053)
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		603.181	629.028
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		11.211.420	3.178.123
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	11.814.601	3.807.151

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	6
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	37
16.	INGRESOS Y GASTOS	38
17.	ARRENDAMIENTOS	40
18.	PATRIMONIO	41
19.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	43
20.	POSICIÓN MONEDA	45
21.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	46
22.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS	49
23.	MEDIO AMBIENTE	51
24.	HECHOS POSTERIORES	51

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo con el siguiente detalle:

Sociedad	31.03.2024		31.12.2023	
	Número de acciones	Participación %	Número de acciones	Participación %
Inversiones Lemisul SpA.	8.030.712	55,23%	8.030.712	55,23%
Inversiones Niagara S.A.	6.508.474	44,77%	6.508.474	44,77%
Totales	<u>14.539.186</u>	<u>100%</u>	<u>14.539.186</u>	<u>100%</u>

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

2. BASES DE PREPARACIÓN**2.1 Bases de presentación y preparación de los estados consolidados de situación financiera**

Los presentes estados consolidados intermedios de situación financiera al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados según Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standards 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 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- Estados consolidados de resultados integrales por función intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023.

2.3 Aprobación de los estados financieros consolidados intermedios

Estos estados financieros consolidados intermedios, reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de mayo de 2024. 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 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 intermedios 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, 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	31.03.2024			31.12.2023		
				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. (1)	Chile	USD	100%	-	100%	100%	-	100%
36-5024440	Nialem US Corp. (1)	Estados Unidos	USD	-	100%	100%	-	100%	100%
32-0692675	NRE 1 LLC. (1)	Estados Unidos	USD	-	100%	100%	-	100%	100%
61-2078681	NRE 2 LLC. (1)	Estados Unidos	USD	-	100%	100%	-	100%	100%

(1) Con fecha 29 de septiembre de 2023, se realizó un aumento de capital en donde Inversiones Niagara S.A. aportó 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).

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inmobiliaria Nialem S.A. y Subsidiarias, se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona, tal como lo indica la NIC 21, en este caso el peso chileno.



Las transacciones en una moneda distinta a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convertirán a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se volverán a convertir a las tasas de cambio de cierre de los estados financieros consolidados intermedios. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste.

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

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.03.2023</u>
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	37.093,52	36.789,36	35.575,48
Dólar Estadounidense (USD)	981,71	877,12	790,41

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de la Sociedad, (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación de la Sociedad (pesos chilenos), se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- a) Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del estado de situación financiera consolidado.
- b) Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio del mes en que ocurren.
- c) Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto (otras reservas de conversión acumulada en resultados integrales).

2.6 Compensación de saldos y transacciones

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

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

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

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

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

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga



el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

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

3.2 Propiedades de inversión

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

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

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

- (a) el comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
- (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;



(c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; y

(d) el inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión.

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

3.3 Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

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.

(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 con 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 los 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.

Durante el período 2024 y 2023 no se distribuyeron dividendos provisorios debido a acuerdo entre los accionistas en junta ordinaria celebrada en abril de 2023.

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

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

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

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

3.11 Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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 Financiación de Proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024

La aplicación 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:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18, Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional	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 NIIF 18 y 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 intermedios bajo NIIF.

Según se señala, la Administración necesariamente efectuó juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados intermedios. 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 (comercial, oficinas e industrial).
- 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 de variación de IPC	Efecto en utilidad antes de impuesto	
		31.03.2024	31.03.2023
	%	M\$	M\$
Aumento en valor de la UF	+6,5%	216.071	208.220
Disminución de valor en la UF	-6,5%	(216.071)	(208.220)

▪ **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, discriminando tanto por tipo de clientes como también por subindustria. Este predictor de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza trimestralmente y al 31 de marzo de 2024, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,40%
- Stripcenters: 0,23%
- Locales comerciales: 0,17%
- Oficinas: 0,22%
- Industrial: 0,09%
- Otros arrendamientos: 0,10%

Definición de incumplimiento

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

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

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

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de marzo de 2024, correspondiente a M\$1.753.123 (M\$1.863.598 al 31 de diciembre de 2023), 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 de Administración y Finanzas 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 9% del total de activos. Con respecto a los pasivos en moneda extranjera, estos representan un 8% del total, por lo que al cierre de marzo 2024 el riesgo por tipo de cambio en moneda extranjera se considera menor y acotado. Con respecto al riesgo de tipo de cambio con relación 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 (INE).

▪ **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 de propiedades 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Efectivo en caja y bancos moneda nacional	271.062	79.013
Efectivo en caja y banco M/X	407.921	217.276
Depósitos a plazo en moneda nacional	-	7.382.753
Fondos mutuos en moneda nacional	8.822.089	1.449.416
Fondos mutuos en moneda extranjera (1)	2.313.529	2.082.962
Total	<u>11.814.601</u>	<u>11.211.420</u>

(1) 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 intermedios. No existe restricción de disponibilidad ni de uso.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

a) El saldo de este rubro al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se compone de la siguiente manera:

	31.03.2024			31.12.2023		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendos por cobrar (1)	1.047.419	(580.220)	467.199	1.003.452	(569.999)	433.453
Documentos por cobrar (2)	141.453	-	141.453	166.089	-	166.089
Deudores varios (3)	595.405	-	595.405	693.281	-	693.281
Arrendamientos por facturar (4)	549.066	-	549.066	570.775	-	570.775
Total	<u>2.333.343</u>	<u>(580.220)</u>	<u>1.753.123</u>	<u>2.433.597</u>	<u>(569.999)</u>	<u>1.863.598</u>

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

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

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

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



- b) La antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

31.03.2024	Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada			
		N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$
		Al día	76	1.437.646	-
	1-30 días	87	296.526	-	-
	31-60 días	28	87.815	-	-
	61-90 días	9	24.491	-	-
	91-120 días	3	3.733	-	-
	121-150 días	6	19.187	-	-
	151-180 días	2	4.349	-	-
	181-210 días	2	3.192	-	-
	211- 250 días	4	5.813	-	-
	> 250 días	77	450.592	-	-
	Total	294	2.333.343	-	-

31.12.2023	Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada			
		N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$
		Al día	55	1.531.093	-
	1-30 días	106	315.192	-	-
	31-60 días	40	84.761	-	-
	61-90 días	15	40.696	-	-
	91-120 días	4	5.206	-	-
	121-150 días	2	3.847	-	-
	151-180 días	1	2.984	-	-
	181-210 días	1	3.970	-	-
	211- 250 días	3	5.375	-	-
	> 250 días	75	440.473	-	-
	Total	302	2.433.597	-	-

Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias da crédito simple hasta 30 días plazo, los cuales no devengan intereses. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias no cuenta con cartera securitizada.

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

	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo inicial	569.999	528.350
Pérdidas por deterioro de valor	10.221	41.649
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Saldo final	580.220	569.999

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



31.03.2024				31.12.2023			
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\$
580.220	-	-	-	569.999	-	-	-

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

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

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

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

	31.03.2024	Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera M\$
Documentos por cobrar protestados		2	6.162
Documentos por cobrar en cobranza judicial		13	66.090

	31.12.2023	Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera M\$
Documentos por cobrar protestados		2	5.221
Documentos por cobrar en cobranza judicial		12	56.726

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



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 cobrar con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.03.2024		31.12.2023	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Chile	Seguros (1)	\$	-	-	12.098	-
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Chile	Contribuciones (2)	UF	-	95.479	-	94.696
Totales						-	95.479	12.098	94.696

b) Cuentas por pagar con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.03.2024		31.12.2023	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Chile	Compra de activo fijo (3)	UF	-	-	2.778.888	-
77.524.705-3	Inversiones Internacionales Niagara SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	USD	-	2.045.292	-	4.204.882
Totales						-	2.045.292	2.778.888	4.204.882

(1) Con fecha 11 de julio de 2023, el contrato de arrendamiento entre Inmobiliaria Nialem S.A. e Hites S.A. por el arriendo de la propiedad de inversión ubicada en Paseo Independencia Rancagua, fue modificado. Dentro de sus cláusulas, el costo de asegurar la propiedad contra todo riesgo de bienes físicos es de cargo del arrendatario.

(2) Con fecha 11 de julio de 2023, entre Inmobiliaria Nialem S.A. e Hites S.A. hubo una transacción que, dentro de sus cláusulas las partes acordaron un pago único de UF 1.574 por concepto de contribuciones del inmueble a cargo del arrendatario, (anteriormente con cargo al arrendador) con fecha de pago en julio de 2025.

(3) Con fecha 11 de julio de 2023 Hites S.A. vendió el inmueble que edificó, ubicado en Paseo Independencia Rancagua a Inmobiliaria Nialem S.A. por un total de UF 52.311 más IVA. A su vez, debido al aumento de plazo de contrato de arriendo como también por el incremento de la renta, se acordó una compensación desde Inmobiliaria Nialem S.A. a Hites S.A., equivalente a UF 52.311. Al 31 de marzo de 2024, estos montos se encuentran saldados.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



- Las transacciones con partes relacionadas se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley 18.046 sobre sociedades anónimas. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión por el deterioro de estas transacciones. Los saldos al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.
- Todas las transacciones se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.
- Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la sociedad y sus subsidiarias no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

c) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.03.2024		31.03.2023	
				Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados	Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados
				M\$	M\$	M\$	M\$
77.524.705-3	Inveriones Internacionales Niagara SpA.	Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	2.497.130	-	-	-
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Compra de activo fijo	2.735.606	-	-	-
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Arriendos	251.775	251.775	132.315	132.315

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

d) Directorio y la alta administración

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 31 de marzo de 2024 y 2023 alcanza un monto total de M\$33.156 y M\$31.888, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro Gastos de Administración del estado de resultado consolidado integral de los estados financieros intermedios.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la alta administración está compuesto por 4 miembros, según el siguiente detalle:

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

La remuneración de la alta administración al 31 de marzo de 2024 y 2023 alcanza un monto total de M\$119.054 y M\$115.222, respectivamente.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



9. INVENTARIOS

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el inventario se compone de la siguiente manera:

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Terrenos inmobiliarios	-	-
Otros (1)	-	4.746.625
Totales	<u>-</u>	<u>4.746.625</u>

- (1) Con fecha 21 de febrero de 2024, se materializó la compraventa de una propiedad comercial ubicada Av. Kennedy, comuna de Rancagua, Chile.

Los movimientos de los inventarios al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldos iniciales	4.746.625	2.709.506
Reclasificaciones (1)	-	(2.709.506)
Incorporaciones (2)	-	4.746.625
Ventas (3)	(4.746.625)	-
Deterioro	-	-
Totales	<u>-</u>	<u>4.746.625</u>

- (1) Al 31 de diciembre 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, Chile.
- (3) Corresponde a la venta de un terreno inmobiliario ubicado en Av. Kennedy, comuna de Rancagua, Chile. La materialización de esta transacción se efectuó el 21 de febrero de 2024.

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

- a) A continuación, se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de marzo de 2024 y 2023:

	Acumulado	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(159.910)	-
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	(167.149)	(927.549)
Totales	<u>(327.059)</u>	<u>(927.549)</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



b) La conciliación de la tasa efectiva al 31 de marzo de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2024 31.03.2024 M\$	01.01.2023 31.03.2023 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	3.519.397	3.638.555
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(950.237)	(982.410)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	623.178	54.861
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(327.059)	(927.549)

Al 31 de marzo de 2024, las diferencias permanentes se generan principalmente por correcciones monetarias del capital propio tributario.

c) El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Activos por impuestos, corrientes	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
IVA crédito fiscal	2.072.237	2.016.935
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	131.802	219.339
Impuestos por recuperar (1)	441.413	441.413
Total activos por impuestos corrientes, neto	2.645.452	2.677.687
Pasivos por impuestos, corrientes	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	307.893	194.814
IVA débito fiscal	44.704	70.781
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	352.597	265.595

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

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

Activos por impuestos diferidos	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales	1.128.456	891.424
Deuda en leasing	20.897.299	20.861.413
Deudores incobrables	60.491	43.878
Provisión de vacaciones	8.754	7.810
Otras provisiones por pagar	110.735	114.043
Totales	22.205.735	21.918.568
Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Arrendos por facturar	(150.109)	(154.109)
Propiedades de inversión en moneda nacional	(55.403.646)	(54.974.546)
Propiedades de inversión en moneda extranjera	(68.103)	(60.847)
Otras provisiones por cobrar	(132.595)	(110.634)
Totales	(55.754.453)	(55.300.136)
Reclasificación para balance	22.205.735	21.918.568
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(33.548.718)	(33.381.569)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) El detalle de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Centros comerciales	45.581.204	45.169.440
Stripcenters	26.448.239	26.231.368
Locales comerciales	79.985.789	79.426.370
Oficinas	75.474.332	74.800.786
Industrial	59.420.964	58.933.723
Otros	6.455.741	6.402.805
Renta internacional (1)	28.099.517	25.105.834
Obras en curso	6.552.750	5.888.434
Totales	328.018.537	321.958.760

(1) Con fecha 29 de septiembre de 2023, a través de un aporte de acciones de la sociedad Inversiones Internacionales Nialem SpA., desde la matriz Inversiones Niagara S.A., entró al portafolio de propiedades de inversión un Stripcenter ubicado en Plantation, Florida, Estados Unidos. Posteriormente en octubre de 2023 se compró un local comercial ubicado en North Port Sarasota. Actualmente la cartera de renta internacional está compuesta por dos activos inmobiliarios.



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. Durante el período 2023, se incorpora la línea de negocio de rentas internacionales, específicamente a través de un Stripcenter ubicado en Miami y un local comercial en North Port Sarasota, ambos en Estados Unidos.

b) El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldos iniciales	321.958.760	284.619.698
Adiciones y otros (1)	4.479.465	8.218.434
Incorporaciones (2)	-	25.634.755
Reclasificaciones (3)	-	(2.217.271)
Cambios en valor justo	<u>1.580.312</u>	<u>5.703.144</u>
Totales	<u>328.018.537</u>	<u>321.958.760</u>

- (1) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, corresponden a mejoras de propiedades de inversión, específicamente en activos industriales, comerciales y obras en curso.
- (2) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a la incorporación al portafolio de propiedades de inversión, de dos activos clasificados en rentas internacionales, específicamente un Stripcenter en Plantation, y locales comerciales en North Port, Sarasota, ambos en el estado de Florida, Estados Unidos.
- (3) Al 31 de diciembre 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 31 de marzo de 2024, no existen restricciones de uso a las propiedades de inversión, ni cobros derivados de los mismos o de recursos obtenidos por su disposición. Las obligaciones contractuales de las propiedades de inversión se encuentran reveladas en Nota 12.

12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.03.2024			31.12.2023		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	6.050.290	74.066.285	80.116.575	5.847.296	73.122.941	78.970.237
Arrendamiento financiero (b)	<u>3.201.161</u>	<u>74.431.654</u>	<u>77.632.815</u>	<u>3.195.948</u>	<u>74.520.056</u>	<u>77.716.004</u>
Total	<u>9.251.451</u>	<u>148.497.939</u>	<u>157.749.390</u>	<u>9.043.244</u>	<u>147.642.997</u>	<u>156.686.241</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



A continuación, se detallan los flujos no descontados de préstamos bancarios, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31.03.2024			31.12.2023		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	9.506.325	(3.456.036)	6.050.289	9.248.229	(3.400.934)	5.847.295
Más de 1 hasta 5 años	30.820.619	(12.210.007)	18.610.612	30.857.285	(12.061.564)	18.795.721
Más de 5 años	84.887.329	(29.431.656)	55.455.673	84.101.853	(29.774.634)	54.327.219
Total	<u>125.214.273</u>	<u>(45.097.699)</u>	<u>80.116.574</u>	<u>124.207.367</u>	<u>(45.237.132)</u>	<u>78.970.237</u>

A continuación, se detallan los flujos no descontados de arrendamientos financieros, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31.03.2024			31.12.2023		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.509.830	(3.308.668)	3.201.162	6.526.639	(3.330.691)	3.195.948
Más de 1 hasta 5 años	25.315.185	(11.852.055)	13.463.130	25.176.378	(11.897.242)	13.279.136
Más de 5 años	85.454.834	(24.486.311)	60.968.523	86.187.747	(24.946.827)	61.240.920
Total	<u>117.279.849</u>	<u>(39.647.034)</u>	<u>77.632.815</u>	<u>117.890.764</u>	<u>(40.174.759)</u>	<u>77.716.004</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2024 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 3 años		Más de 3 hasta 5 años					Más de 5 años		Préstamos bancarios no corriente	
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				M\$	M\$	M\$	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	33.974	101.557	135.531	152.353	-	-	-	152.353	287.883	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	57.618	130.434	188.052	372.087	410.225	6.035.298	6.817.610	7.005.661	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	263.711	804.926	1.068.637	2.288.569	2.403.811	-	4.692.380	5.761.017	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	181.691	472.109	653.801	1.331.650	1.446.779	-	7.679.580	8.333.381	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	61.971	187.457	248.428	42.065	-	-	42.065	291.493	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	59.561	179.219	236.790	504.118	-	-	546.659	7.140.717	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	45.870	102.691	148.560	285.199	302.510	4.384.676	4.972.385	5.120.945	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	23.881	68.460	92.342	190.133	201.673	2.923.117	3.314.923	3.407.265	Mensual	2,95% anual	2,95% anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	61.403	82.611	144.014	-	-	-	-	144.014	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	-	-	-	2.574.516	-	-	-	2.574.516	Mensual	2,15% anual	2,15% anual						
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	34.522	84.927	119.090	227.079	227.538	1.965.420	2.420.034	2.538.124	Mensual	3,05% anual	3,21% anual						
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	35.403	111.368	146.771	316.367	348.655	5.209.198	5.874.220	6.020.992	Mensual	5,10% anual	5,20% anual						
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	16.335	67.365	83.700	147.588	162.757	3.812.986	4.123.331	4.207.031	Mensual	5,20% anual	5,29% anual						
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	2.225.611	2.225.611	-	-	-	-	2.225.611	Alcance	5,35% anual	5,35% anual						
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	155.793	155.793	1.402.135	-	-	-	1.402.135	Alcance	6,47% anual	6,47% anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	47.593	71.779	119.372	205.574	230.397	6.952.905	7.388.876	7.508.248	Mensual	6,20% anual	6,21% anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	UF	-	122.262	122.262	1.092.145	-	-	-	1.092.145	Alcance	6,40% anual	6,40% anual						
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	-	158.546	158.546	567.333	630.501	-	-	12.130.205	13.486.585	Mensual	5,29% anual	5,35% anual					
Totales								923.173	5.127.116	6.050.290	11.698.905	6.911.706	55.455.673	74.066.285	80.116.574									

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2024 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\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	144.024	8.494	135.531	156.026	3.673	152.353	-	-	300.050	12.167	287.883	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	510.784	322.732	1.888.052	2.043.135	1.260.823	782.312	9.023.847	2.988.549	6.035.298	11.577.766	4.572.104	7.005.661	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	1.314.078	245.441	1.068.637	5.146.937	454.557	4.692.380	-	-	6.461.016	699.998	5.761.017	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	960.433	306.633	653.801	3.841.734	1.063.306	2.778.428	5.522.673	621.521	4.901.152	10.324.840	1.991.459	8.333.381	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	253.065	3.637	249.428	42.177	113	42.065	-	-	295.243	3.750	291.493	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	882.754	343.974	238.780	2.331.618	1.280.042	1.859.976	10.003.963	2.863.286	7.140.717	12.917.725	4.487.251	8.430.473	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	285.295	130.735	148.560	1.141.179	553.470	587.709	5.848.542	1.463.866	4.384.676	7.275.015	2.154.070	5.120.945	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	190.196	97.855	92.342	760.786	368.980	391.806	3.899.027	975.911	2.923.117	4.850.010	1.442.745	3.407.265	Mensual	2,95% anual	2,95% anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	145.643	1.629	144.014	-	-	-	-	-	145.643	1.629	144.014	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	56.801	56.801	-	2.635.925	61.408	2.574.516	-	-	-	2.692.526	118.009	2.574.516	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	198.785	79.696	119.090	1.093.299	638.685	454.614	1.965.420	-	1.965.420	3.257.505	718.381	2.538.124	Mensual	3,05% anual	3,21% anual									
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	449.329	302.558	146.771	1.784.747	1.119.725	665.022	7.902.350	2.693.151	5.209.198	10.136.426	4.115.434	6.020.992	Mensual	5,10% anual	5,20% anual									
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	296.785	215.995	93.700	1.134.042	923.697	310.345	6.560.625	2.777.639	3.812.986	8.023.452	3.936.421	4.207.031	Mensual	5,20% anual	5,29% anual									
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	2.225.611	-	2.225.611	-	-	-	-	-	2.225.611	-	2.225.611	Alcance	5,35% anual	5,35% anual										
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	254.631	98.838	155.793	1.540.379	138.244	1.402.135	-	-	1.795.010	237.082	1.557.928	Alcance	6,47% anual	6,47% anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	363.372	444.000	119.372	2.141.419	1.705.448	435.971	21.703.112	14.780.206	6.952.905	24.437.903	16.929.054	7.508.248	Mensual	6,20% anual	6,21% anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	UF	199.754	77.492	122.262	1.115.638	23.493	1.092.145	-	-	1.315.392	100.986	1.214.406	Alcance	6,40% anual	6,40% anual										
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	873.183	714.637	158.546	3.912.177	2.714.343	1.197.834	12.397.781	287.676	12.130.205	17.183.141	3.696.556	13.486.585	Mensual	5,29% anual	5,35% anual									
Totales								9.506.325	3.456.036	6.050.290	30.820.619	12.210.007	18.610.612	84.887.329	29.431.656	55.455.673	125.214.273	45.097.701	80.116.574												

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



iii. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre 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						Préstamos bancarios no corriente	Total préstamos bancarios	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %	
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 año a 3 años	Más de 3 años a 5 años	Más de 5 años							
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	33.482	99.649	133.131	185.043	-	-	185.043	318.174	Mensual	4,21% anual	4,21% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principat	Chile	Crédito hipotecario	UF	56.725	127.796	184.522	364.562	401.929	6.038.864	6.805.355	6.989.877	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	259.331	787.763	1.047.093	2.243.734	2.463.955	216.049	4.923.739	5.970.832	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	180.061	461.615	641.676	1.307.221	1.420.238	5.047.729	7.775.189	8.416.864	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	61.185	184.820	246.105	104.026	-	104.026	350.131	350.131	Mensual	2,10% anual	2,10% anual	
76.454.689-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito hipotecario	UF	59.421	174.069	233.500	494.894	-	7.153.561	8.185.308	8.418.809	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	45.327	101.101	146.428	280.785	297.828	4.387.200	4.965.812	5.112.240	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	23.531	67.401	90.932	187.190	198.552	2.924.799	3.310.541	3.401.473	Mensual	2,95% anual	2,95% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	60.907	143.944	204.851	-	-	-	-	204.851	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	-	-	-	2.554.713	-	-	2.554.713	2.554.713	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	33.729	84.633	118.362	225.156	225.611	1.977.299	2.428.066	2.546.428	Mensual	3,05% anual	3,21% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	35.466	107.483	142.978	309.950	341.583	5.211.821	6.006.332	Mensual	5,10% anual	5,20% anual		
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	16.571	65.081	81.652	144.559	159.418	3.803.133	4.107.110	4.188.762	Mensual	5,20% anual	5,29% anual	
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	2.266.733	2.266.733	-	-	-	-	2.266.733	Alcancecimiento	6,33% anual	6,33% anual	
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	154.515	154.515	1.390.638	-	-	1.390.638	1.545.153	Alcancecimiento	6,47% anual	6,47% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	3.391	67.732	71.123	200.752	225.144	6.927.545	7.353.441	7.424.564	Mensual	6,20% anual	6,21% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	UF	-	-	-	1.204.562	-	-	1.204.562	1.204.562	Alcancecimiento	6,40% anual	6,40% anual	
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	-	83.695	83.695	770.883	555.943	-	11.966.044	12.049.739	Mensual	5,29% anual	5,35% anual	
Totales								869.157	4.978.139	5.847.296	11.968.667	6.827.054	54.327.219	73.122.941	78.970.237				

iv. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de diciembre 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	Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Valor presente más de 5 años	Total Flujo no descontado	Total Intereses	Total valor presente	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %
											Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años							
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	142.843	9.712	133.131	190.458	5.415	185.043	-	-	333.301	15.127	318.174	Mensual	4,21% anual	4,21% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principat	Chile	Crédito hipotecario	UF	506.595	322.074	184.522	2.026.382	1.259.891	768.491	9.076.502	3.037.637	6.038.864	11.809.479	6.989.877	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	1.303.303	256.210	1.047.093	5.213.213	505.523	4.707.689	217.346	216.049	6.733.862	783.030	5.970.832	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	952.558	310.882	641.676	3.810.232	1.082.773	2.727.459	5.715.527	667.798	5.047.729	10.478.318	2.061.453	8.416.864	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	250.990	4.986	246.105	104.579	553	104.026	-	-	355.569	5.438	350.131	Mensual	2,10% anual	2,10% anual		
76.454.689-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito hipotecario	UF	577.976	344.676	233.500	2.211.904	1.280.157	1.031.747	10.066.416	2.912.854	7.153.561	12.956.296	4.537.487	8.418.809	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	282.955	136.527	146.428	1.131.821	552.209	578.612	3.974.324	1.484.124	4.387.200	7.286.100	2.173.860	5.112.240	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	188.637	97.705	90.932	754.548	368.806	385.742	3.914.215	989.416	4.294.799	4.857.400	1.455.927	3.401.473	Mensual	2,95% anual	2,95% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	\$	206.061	3.210	204.851	-	-	-	-	-	206.061	3.210	204.851	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	86.291	86.291	-	2.629.459	74.747	2.554.713	-	-	-	-	2.685.750	131.038	2.554.713	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	198.309	79.947	118.362	1.103.636	652.869	450.768	1.977.299	-	1.977.299	3.279.244	732.816	2.546.428	Mensual	3,05% anual	3,21% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	445.648	302.670	142.978	1.770.112	1.116.579	651.533	7.947.410	2.735.589	5.211.821	10.163.171	4.156.839	6.006.332	Mensual	5,10% anual	5,20% anual	
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	296.393	214.741	81.652	1.124.723	820.746	303.877	6.606.480	2.803.347	-	-	3.836.834	4.188.762	Mensual	5,20% anual	5,29% anual	
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	2.266.733	-	2.266.733	-	-	-	-	-	2.266.733	-	2.266.733	Alcancecimiento	6,33% anual	6,33% anual		
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	255.320	100.804	154.515	1.550.242	159.804	1.390.638	-	-	1.805.562	260.409	1.545.153	Alcancecimiento	6,47% anual	6,47% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	512.954	441.831	71.123	2.124.060	1.098.184	425.896	21.686.296	14.758.752	6.927.545	24.323.330	16.986.767	7.424.564	Mensual	6,20% anual	6,21% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito comercial	UF	79.168	79.168	-	1.245.879	41.316	1.204.562	-	-	1.325.047	120.484	1.204.562	Alcancecimiento	6,40% anual	6,40% anual		
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	723.494	639.799	83.695	3.766.017	2.439.191	1.328.826	11.023.037	383.819	10.639.218	15.512.548	3.462.806	12.049.739	Mensual	5,29% anual	5,35% anual	
Totales								9.248.229	3.400.934	5.847.296	30.857.285	12.061.564	18.795.721	84.101.853	29.774.634	54.327.219	124.207.368	45.237.133	78.970.237				

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

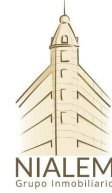
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %		
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años				Arrendamientos no corrientes	Total arrendamientos
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				M\$	M\$
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	245.203	579.853	825.056	1.620.886	1.735.466	19.114.193	22.470.545	23.295.601	Mensual	3,42% anual	3,42% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	227.107	463.800	690.908	1.471.378	1.530.134	3.001.512	3.692.419	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	76.773	197.548	274.322	559.271	613.001	8.975.763	10.148.034	10.422.256	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	134.516	304.281	438.796	867.898	956.676	8.258.735	10.083.309	10.522.105	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	7.925	20.401	28.326	57.765	63.006	272.778	393.549	421.875	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	26.182	67.404	93.586	190.853	208.168	901.240	1.300.260	1.393.846	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	3.314	8.531	11.844	24.154	26.346	114.061	164.561	176.405	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	43.923	113.074	156.997	320.169	349.217	1.511.897	2.181.283	2.338.280	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	509	1.310	1.818	3.708	4.045	17.511	25.264	27.082	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	4.830	12.434	17.264	35.206	38.400	166.249	239.856	257.119	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	30.323	78.063	108.386	221.035	241.088	1.043.766	1.505.889	1.614.275	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	59.901	161.310	221.211	458.810	507.939	11.332.018	12.298.768	12.519.979	Mensual	5,20% anual	5,20% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	20.430	48.267	68.697	137.678	152.357	1.356.031	1.646.067	1.714.763	Mensual	5,35% anual	5,35% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	11.232	26.410	37.642	75.407	83.571	748.188	907.165	944.808	Mensual	5,15% anual	5,15% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	24.147	55.579	79.727	159.367	177.774	1.632.992	1.970.133	2.049.860	Mensual	5,66% anual	5,66% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	48.908	97.675	146.583	274.960	297.396	6.095.459	6.242.042	Mensual	4,00% anual	4,00% anual	
Totales								965.222	2.235.939	3.201.161	6.478.547	6.984.584	60.968.524	74.431.654	77.632.816			

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %					
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	Total Flujo no descontado				Total Intereses	Total valor presente			
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	1.607.884	782.829	825.056	6.210.754	2.854.402	3.356.352	24.012.067	4.897.874	19.114.193	31.830.706	8.535.105	23.295.601	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual			
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	832.097	141.189	690.908	3.259.046	257.534	3.001.512	-	-	4.091.143	398.724	3.692.419	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	754.436	480.115	274.322	2.962.755	1.790.463	1.172.272	13.218.935	4.243.173	8.975.763	16.936.126	6.513.770	10.422.256	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	941.537	502.741	438.796	3.624.016	1.789.442	1.824.574	10.947.548	2.888.913	8.258.735	15.513.101	4.990.996	10.522.105	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	46.087	17.761	28.326	179.265	58.493	129.771	317.448	44.670	542.799	120.924	421.875	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	152.267	58.681	93.586	592.278	193.258	399.020	1.048.826	147.596	901.240	1.793.371	399.525	1.393.846	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual			
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	19.271	7.427	11.844	74.959	24.459	50.500	132.739	18.678	114.061	226.969	50.564	176.405	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	255.440	96.443	156.997	993.590	324.204	669.386	1.759.483	247.587	3.008.513	670.233	2.338.280	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	2.959	1.140	1.818	11.508	3.755	7.753	20.378	2.868	17.511	34.845	7.763	27.082	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual			
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	28.088	10.825	17.264	109.256	35.650	73.606	193.474	27.225	166.249	330.818	73.699	257.119	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	176.348	67.962	108.386	685.944	223.820	462.123	1.214.692	170.926	1.043.766	2.076.963	462.708	1.614.275	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	871.892	650.681	221.211	3.450.444	2.483.694	966.750	19.193.094	7.861.075	11.332.018	23.515.430	10.995.450	12.519.979	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual			
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	155.229	86.532	68.697	600.985	310.950	209.035	1.827.996	147.965	1.356.031	2.584.210	869.446	1.714.763	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual			
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	86.031	48.389	37.642	332.980	174.002	158.978	1.012.814	264.626	748.188	1.431.825	487.017	944.808	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual			
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	191.447	111.720	79.727	740.071	402.930	337.141	2.251.050	618.058	1.632.992	3.182.568	1.132.708	2.049.860	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual			
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	388.817	242.234	146.583	1.487.335	487.335	914.979	572.356	8.304.290	2.781.187	5.523.103	10.180.442	3.938.400	6.242.042	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual		
Totales								6.509.830	3.308.668	3.201.162	25.315.185	11.852.055	13.463.130	85.454.834	24.486.310	60.968.524	117.279.849	39.647.033	77.632.816						

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



iii. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre 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	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Arrendamientos no corrientes				Total arrendamientos
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$			
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	242.034	570.209	812.243	1.593.928	1.706.602	19.179.099	22.479.629	23.291.872	Mensual	3,42% anual	3,42% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	222.134	511.242	733.376	1.444.170	1.569.849	136.880	3.150.900	3.884.276	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	76.795	191.081	267.876	548.310	600.986	8.911.758	10.061.054	10.328.930	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	132.553	298.134	430.687	850.366	937.350	8.314.733	10.102.450	10.533.138	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	7.808	20.015	27.823	56.673	61.815	278.652	397.140	424.964	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	25.797	66.129	91.927	187.244	204.232	920.648	1.312.124	1.404.051	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	3.265	8.369	11.634	23.698	25.848	116.517	166.063	177.697	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	43.277	110.936	154.214	314.116	342.614	1.544.456	2.201.186	2.355.399	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	501	1.285	1.786	3.638	3.968	25.494	27.888	29.280	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	4.759	12.199	16.957	34.540	37.674	169.830	242.044	259.001	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	29.877	76.587	106.464	216.856	236.530	1.066.244	1.519.629	1.626.093	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	60.541	154.421	214.962	449.185	497.284	11.307.223	12.253.692	12.468.654	Mensual	5,20% anual	5,20% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	20.346	46.800	67.146	134.831	149.207	1.364.923	1.648.961	1.716.106	Mensual	5,35% anual	5,35% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	11.187	25.597	36.784	73.833	81.827	753.039	908.700	945.484	Mensual	5,15% anual	5,15% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	24.084	53.771	77.856	155.915	173.922	1.643.067	1.972.904	2.050.760	Mensual	5,66% anual	5,66% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	48.283	95.929	144.212	270.044	292.080	5.515.962	6.078.086	6.222.298	Mensual	4,00% anual	4,00% anual
Totales								953.243	2.242.705	3.195.948	6.357.348	6.921.788	61.240.920	74.520.056	77.716.004			

iv. El detalle de flujos no descontados de arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento							Total	Total	Total	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %		
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años							Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$			
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	1.595.144	782.901	812.243	6.159.827	2.859.296	3.300.531	24.200.162	5.021.063	19.179.099	31.955.133	8.663.261	23.291.872	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	894.047	160.671	733.376	3.301.095	287.076	3.014.020	137.546	665	136.880	4.332.688	448.411	3.884.276	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	746.334	480.458	267.876	2.938.460	1.789.165	1.149.296	13.223.072	4.311.314	8.911.758	16.909.866	6.580.936	10.328.930	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	934.146	503.458	430.687	3.994.300	1.896.883	1.787.717	11.082.424	2.767.690	8.314.733	15.610.869	5.077.731	10.533.138	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	45.729	17.905	27.823	177.795	59.307	118.488	325.957	47.305	278.652	549.480	124.517	424.964	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	151.084	59.157	91.927	587.421	195.946	391.476	1.076.939	156.291	920.648	1.815.445	411.394	1.404.051	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	19.121	7.487	11.634	74.344	24.799	49.545	136.286	19.780	116.517	229.763	52.066	177.697	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	253.455	99.241	154.214	985.443	328.714	656.730	1.896.646	262.190	1.544.456	3.045.544	690.144	2.355.399	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	2.936	1.149	1.786	11.413	3.807	7.606	20.925	3.037	17.888	35.274	7.993	27.280	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	27.870	10.913	16.957	108.360	36.146	72.214	198.660	28.831	169.830	334.890	75.889	259.001	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	174.977	68.513	106.464	680.319	225.933	453.385	1.247.251	181.008	1.066.244	2.102.547	476.454	1.626.093	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	864.781	649.818	214.962	3.422.151	2.475.682	946.469	19.249.598	7.942.376	11.307.223	23.536.530	11.067.876	12.468.654	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	154.001	86.855	67.146	596.057	312.020	284.037	1.850.268	485.337	1.364.923	2.600.318	884.212	1.716.106	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	85.350	48.566	36.784	330.250	174.589	156.661	1.025.150	272.110	753.039	1.440.750	495.265	945.484	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	189.952	112.097	77.856	734.003	404.166	329.837	2.278.467	635.400	1.643.067	3.202.422	1.151.663	2.050.760	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	385.714	241.502	144.212	1.475.140	913.015	562.124	8.328.392	2.812.430	5.515.962	10.189.246	3.966.947	6.222.298	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
Totales								6.526.639	3.330.691	3.195.948	25.176.378	11.897.243	13.279.136	86.187.747	24.946.827	61.240.920	117.890.764	40.174.760	77.716.004			

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

c) El detalle de los costos financieros al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
	M\$	M\$
Intereses leasing	(839.951)	(833.303)
Intereses créditos en moneda nacional	(714.659)	(612.657)
Intereses créditos en moneda extranjera	(213.318)	-
Total costos financieros	(1.767.928)	(1.445.960)

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Categorías de pasivos financieros corrientes		
Pasivo financiero 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	9.251.451	9.043.244
Total pasivos financieros corrientes	9.251.451	9.043.244
Categorías de pasivos financieros no corrientes		
Pasivo financiero 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	148.497.939	147.642.997
Total pasivos financieros no corrientes	148.497.939	147.642.997
Categorías de pasivos financieros		
Pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado	157.749.390	156.686.241
Total pasivos financieros	157.749.390	156.686.241

e) La conciliación de actividades de financiamiento al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Saldo al 01.01.2024	Cobros	Pagos	Reajustabilidad	Intereses	Otros movimientos	Saldo al 31.03.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	78.970.237	-	(1.656.274)	523.723	927.977	1.350.912	80.116.575
Arrendamientos financieros	77.716.004	-	(1.686.399)	-	839.951	763.259	77.632.815
Cuentas por pagar empresas relacionadas	4.204.882	-	(2.497.130)	-	-	337.540	2.045.292
Total	160.891.123	-	(5.839.802)	523.723	1.767.928	2.451.710	159.794.682
	Saldo al 01.01.2023	Cobros	Pagos	Reajustabilidad	Intereses	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	57.731.240	10.560.947	(7.087.885)	2.644.369	2.801.658	12.319.908	78.970.237
Arrendamientos financieros	76.848.984	-	(6.389.825)	-	3.360.753	3.896.092	77.716.004
Cuentas por pagar empresas relacionadas	2.694.440	2.794.539	(2.694.440)	-	-	1.410.343	4.204.882
Total	137.274.664	13.355.486	(16.172.149)	2.644.369	6.162.411	17.626.342	160.891.123



13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se desglosan de la siguiente manera:

	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	53.069	62.273
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	<u>1.115.789</u>	<u>427.547</u>
Total	<u>1.168.858</u>	<u>489.820</u>

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

b) La distribución de los proveedores nacionales con pago al día y proveedores con plazos vencidos al 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

Proveedores pagos al día

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total M\$
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y más M\$	
Servicios	53.069	-	-	-	-	-	53.069
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	<u>53.069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53.069</u>

Proveedores plazos vencidos

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total M\$
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y más M\$	
Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>53.069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53.069</u>



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

Proveedores pagos al día

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total M\$
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y más M\$	
Servicios	62.273	-	-	-	-	-	62.273
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	62.273	-	-	-	-	-	62.273

Proveedores plazos vencidos

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total M\$
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y más M\$	
Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-
Total	62.273	-	-	-	-	-	62.273

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

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Garantías recibidas de clientes en moneda nacional (1)	1.028.834	1.032.245
Garantías recibidas de clientes en moneda extranjera (2)	132.451	118.340
Total	<u>1.161.285</u>	<u>1.150.585</u>

- (1) Corresponde a pagos de clientes por concepto de garantías de contratos de arrendamiento en contratos celebrados en Chile.
 (2) Corresponde a pagos de clientes por concepto de garantías de contratos de arrendamiento en contratos de renta internacional en Estados Unidos.



15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	Valor Libro 31.03.2024 M\$	Valor Razonable 31.03.2024 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.814.601	11.814.601
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.753.123	1.753.123
Total	<u>13.567.724</u>	<u>13.567.724</u>
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.045.292	2.045.292
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.168.858	1.168.858
Otros pasivos financieros, corrientes	9.251.451	9.251.451
Otros pasivos financieros, no corrientes	148.497.939	148.497.939
Total	<u>160.963.540</u>	<u>160.963.540</u>
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.211.420	11.211.420
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.863.598	1.863.598
Total	<u>13.075.018</u>	<u>13.075.018</u>
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	4.204.882	4.204.882
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	489.820	489.820
Otros pasivos financieros, corrientes	9.043.244	9.043.244
Otros pasivos financieros, no corrientes	147.642.997	147.642.997
Total	<u>161.380.943</u>	<u>161.380.943</u>



16. INGRESOS Y GASTOS

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de marzo de 2024 y 2023 son los siguientes:

	Acumulado	
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
	M\$	M\$
Ingresos centros comerciales	832.074	787.688
Ingresos stripcenters	424.324	370.426
Ingresos locales comerciales	1.527.392	1.313.613
Ingresos oficinas	1.128.298	1.104.909
Ingresos industriales	850.578	847.615
Ingresos renta internacional	408.831	-
Otros ingresos por arriendo (1)	94.403	204.661
Total ingresos de actividades ordinarias	5.265.900	4.628.912

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

b) El costo de ventas al 31 de marzo de 2024 y 2023 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado	
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
	M\$	M\$
Contribuciones	(411.145)	(438.153)
Contribuciones sobretasa (1)	(165.315)	(123.939)
Seguros	(76.939)	(68.606)
Gastos comunes operacionales	(116.632)	(98.390)
Gastos propiedades	(64.529)	(51.294)
Comercialización y corretaje	(15.059)	(16.766)
Provisión deudores incobrables	(10.221)	(10.672)
Costos directos renta internacional	(3.279)	-
Otros costos directos	(3.000)	(5.768)
Total costo de ventas	(866.119)	(813.588)

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

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, todas las propiedades de inversión del grupo generaron ingresos de actividades ordinarias, por lo que no existen gastos asociados a propiedades que no produjeron renta.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



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

	Acumulado	
	01.01.2024 31.03.2024 M\$	01.01.2023 31.03.2023 M\$
Remuneraciones	(198.640)	(212.347)
Finiquitos	(2.482)	(2.403)
Gastos de oficina	(32.647)	(33.426)
Patentes	(94.641)	(96.101)
Asesorías y honorarios	(258.086)	(245.659)
Gastos de administración renta internacional	(24.392)	-
Total gastos de administración y ventas	<u>(610.888)</u>	<u>(589.936)</u>

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

	Acumulado	
	01.01.2024 31.03.2024 M\$	01.01.2023 31.03.2023 M\$
Ingresos por rev. de propiedades de inversión	<u>1.580.312</u>	<u>2.695.688</u>
Total	<u>1.580.312</u>	<u>2.695.688</u>

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

	Acumulado	
	01.01.2024 31.03.2024 M\$	01.01.2023 31.03.2023 M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras (préstamos)	(523.723)	(769.986)
Otras reajustabilidades	<u>7.228</u>	<u>21.287</u>
Totales	<u>(516.495)</u>	<u>(748.699)</u>

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

	Acumulado	
	01.01.2024 31.03.2024 M\$	01.01.2023 31.03.2023 M\$
Ingresos por venta de activo fijo	385.794	-
Otros gastos proyectos	-	(10.283)
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(21.709)	(24.054)
Otros ingresos (egresos) no operacionales	(2.959)	(5.392)
Totales	361.126	(39.729)

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 intermedio, como otros pasivos financieros (Nota 12b), el detalle al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.03.2024			31.12.2023		
	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Hasta 1 Año	6.509.830	(3.308.668)	3.201.162	6.526.639	(3.330.691)	3.195.948
Más de 1 hasta 5 años	25.315.185	(11.852.055)	13.463.130	25.176.378	(11.897.242)	13.279.136
Más de 5 años	85.454.834	(24.486.311)	60.968.523	86.187.747	(24.946.827)	61.240.920
Total	117.279.849	(39.647.034)	77.632.815	117.890.764	(40.174.759)	77.716.004

La Sociedad como arrendador – leasing operacional

Los arrendamientos operativos, en los cuales el grupo es el arrendador, se refieren a propiedades de inversión mantenidas por el grupo, con plazos de arrendamiento de los contratos entre 1 a 20 años, con una opción de renovación automática de hasta 10 años. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento. Los valores residuales no garantizados, no representan un riesgo significativo para el grupo. Los derechos por cobrar por arriendos mínimos bajo contratos de leasing operacional no cancelables al 31 marzo de 2024 y 2023 son los siguientes:

	31.03.2024	31.03.2023
	M\$	M\$
Flujos comprometidos		
Hasta 1 año	20.119.577	17.425.069
Entre 1 y 3 años	31.084.410	25.269.839
Entre 3 y 5 años	16.521.849	14.630.698
Más de 5 años	27.393.927	23.387.278
Totales	95.119.763	80.712.885



La Sociedad como arrendatario

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

Importes reconocidos en resultado	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(839.951)	(833.303)
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	-	-
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	-	-
Gastos relacionados con pagos de arrendamientos variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento	-	-
Ingresos por activos de derecho de uso de arrendamiento	<u>2.324.601</u>	<u>2.347.978</u>
Totales	<u>1.484.650</u>	<u>1.514.675</u>

18. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Unica	<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
Unica	<u>14.539.186</u>	<u>14.539.186</u>	<u>14.539.186</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:

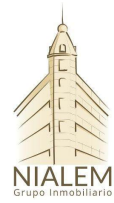
Capitalización de cuentas por pagar entre Inmobiliaria Nialem S.A. e Inversiones Niagara S.A. por un total de USD\$2.510.908,85, equivalentes a M\$2.276.993 y el aporte de 7.500 acciones de Inversiones Internacionales Nialem SpA., sociedad matriz de las filiales Nialem US Corp, NRE 1 LLC. y NRE 2 LLC. (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

Durante el período 2024 no se han repartido dividendos.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



c) Otras reservas

Al 31 de marzo de 2024, las otras reservas se incrementan en M\$1.498.451 en comparación a diciembre 2023, por los efectos generados en diferencias de cambio en conversiones. Estos efectos se observan en la nota de cambio en el patrimonio neto consolidado intermedio, como también en resultados integrales.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



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, pasivos y restado de resultado por línea de negocio es el siguiente:

31.03.2024	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	45.581.204	26.448.239	79.985.789	75.474.332	59.420.964	6.455.741	6.552.750	28.099.517	-	328.018.537
Inventarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	2.879.481	13.529.527	16.409.007
Total Activos	45.581.204	26.448.239	79.985.789	75.474.332	59.420.964	6.455.741	6.552.750	30.978.998	13.529.527	344.427.544
Otros pasivos financieros, corrientes	631.240	314.615	2.241.568	2.048.839	1.041.672	-	2.501.972	158.546	312.999	9.251.451
Otros pasivos financieros, no corrientes	22.321.546	13.400.481	33.247.818	29.912.429	31.021.794	2.549.682	1.623.450	13.328.039	1.092.700	148.497.939
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	2.434.102	35.842.648	38.276.750
Total Pasivos	22.952.786	13.715.096	35.489.386	31.961.268	32.063.466	2.549.682	4.125.422	15.920.687	37.248.347	196.026.140
31.12.2023										
Estado de Situación Financiera										
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	45.169.440	26.231.368	79.426.370	74.800.786	58.933.723	6.402.805	5.888.434	25.105.834	-	321.958.760
Inventarios	-	-	-	-	-	-	-	-	4.746.625	4.746.625
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	2.376.178	13.586.632	15.962.810
Total Activos	45.169.440	26.231.368	79.426.370	74.800.786	58.933.723	6.402.805	5.888.434	27.482.012	18.333.257	342.668.195
Otros pasivos financieros, corrientes	623.859	310.894	2.233.996	2.031.958	1.037.407	-	2.452.381	83.695	269.054	9.043.244
Otros pasivos financieros, no corrientes	22.284.370	13.362.559	33.745.235	30.157.457	31.005.751	2.527.435	1.390.608	11.966.044	1.203.538	147.642.997
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	4.533.508	37.737.831	42.271.339
Total Pasivos	22.908.228	13.673.453	35.979.231	32.189.415	32.043.158	2.527.435	3.842.989	16.583.247	39.210.423	198.957.580

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	31.03.2024									
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	832.074	424.324	1.527.392	1.128.298	850.578	94.403	-	408.831	-	5.265.900
Costo de ventas	(139.797)	(53.349)	(206.893)	(343.425)	(85.257)	(28.530)	(5.589)	(3.279)	-	(866.119)
Contribuciones	(73.906)	(28.376)	(129.993)	(126.100)	(41.401)	(6.368)	(5.000)	(62)	-	(411.207)
Contribuciones sobretasa	(29.396)	(6.306)	(60.780)	(44.521)	(9.699)	(14.165)	(448)	-	-	(165.315)
Gastos propiedades	-	(6.905)	(2.083)	(40.676)	(7.003)	(7.722)	(141)	-	-	(64.529)
Provisión deudores incobrables	(3.328)	(976)	(2.578)	(2.482)	(766)	(91)	-	-	-	(10.221)
Seguros	(14.091)	(6.162)	(11.559)	(23.754)	(21.189)	(184)	-	(637)	-	(77.576)
Gastos comunes operacionales	(13.457)	(2.935)	2.235	(97.485)	(4.990)	-	-	(2.580)	-	(119.212)
Comercialización y corretaje	(5.619)	(1.689)	(2.135)	(5.407)	(209)	-	-	-	-	(15.059)
Otros costos directos	-	-	-	(3.000)	-	-	-	-	-	(3.000)
Ganancia Bruta	692.277	370.975	1.320.499	784.873	765.321	65.873	(5.589)	405.552	-	4.399.781
Gastos de administración	(100.474)	(51.238)	(184.434)	(136.243)	(102.708)	(11.399)	-	(24.392)	-	(610.888)
Costos financieros	(295.439)	(156.087)	(413.272)	(369.143)	(283.661)	(14.246)	-	(213.319)	(22.761)	(1.767.928)
Resultado operacional	296.364	163.649	722.793	279.487	378.951	40.229	(5.589)	167.841	(22.761)	2.020.965
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	769.972	263.477	(1.539.658)	1.034.419	984.277	67.825	-	-	-	1.580.312
Otros ingresos (egresos)	(10.935)	(3.576)	(5.507)	-	-	384.103	-	-	(2.959)	361.126
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	(15.374)	81.563	66.189
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	7.308	(8)	7.300
Resultados por unidades de reajuste	(84.508)	(50.484)	(130.922)	(117.911)	(118.081)	(9.355)	-	-	(5.234)	(516.495)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	970.893	373.067	(953.295)	1.195.996	1.245.147	482.802	(5.589)	159.775	50.601	3.519.397
Gastos por impuestos a las ganancias	(94.516)	(36.318)	92.803	(116.430)	(121.215)	(47.001)	544	-	(4.926)	(327.059)
Ganancia (pérdida)	876.377	336.749	(860.492)	1.079.566	1.123.932	435.801	(5.045)	159.775	45.675	3.192.338

	31.03.2023									
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	787.688	370.426	1.313.613	1.104.909	847.615	204.661	-	-	-	4.628.912
Costo de ventas	(117.870)	(51.900)	(160.373)	(283.217)	(71.778)	(126.329)	(2.121)	-	-	(813.588)
Contribuciones	(71.123)	(27.301)	(103.705)	(121.323)	(43.201)	(69.411)	(2.089)	-	-	(438.153)
Contribuciones sobretasa	(17.734)	(6.069)	(39.434)	(34.386)	(3.229)	(23.056)	(31)	-	-	(123.939)
Gastos propiedades	-	(2.251)	(4.483)	(9.701)	(5.138)	(29.721)	-	-	-	(51.294)
Provisión deudores incobrables	(4.332)	(926)	(3.284)	(1.105)	(848)	(177)	-	-	-	(10.672)
Seguros	(12.303)	(5.618)	(9.589)	(19.250)	(17.881)	(3.965)	-	-	-	(68.606)
Gastos comunes operacionales	(9.126)	(8.684)	1.979	(82.083)	(476)	-	-	-	-	(98.390)
Comercialización y corretaje	(3.252)	(1.051)	(1.857)	(9.601)	(1.005)	-	-	-	-	(16.766)
Otros costos directos	-	-	-	(5.768)	-	-	-	-	-	(5.768)
Ganancia Bruta	669.818	318.526	1.153.240	821.692	775.837	78.332	(2.121)	-	-	3.815.324
Gastos de administración	(100.388)	(47.209)	(167.415)	(140.816)	(108.025)	(26.083)	-	-	-	(589.936)
Costos financieros	(289.562)	(151.186)	(327.981)	(372.417)	(280.918)	(13.557)	-	-	(10.339)	(1.445.960)
Resultado operacional	279.868	120.131	657.844	308.459	386.894	38.692	(2.121)	-	(10.339)	1.779.428
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	212.236	311.870	807.400	663.277	504.435	196.470	-	-	-	2.695.688
Otros ingresos (egresos)	(13.409)	(3.576)	(5.378)	-	-	(1.691)	-	-	(15.675)	(39.729)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	50.607	50.607
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.740)	(98.740)
Resultados por unidades de reajuste	(127.356)	(61.317)	(168.725)	(187.041)	(179.439)	(13.550)	-	-	(11.271)	(748.699)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	351.339	367.108	1.291.142	784.695	711.890	219.920	(2.121)	-	(85.418)	3.638.555
Gastos por impuestos a las ganancias	(89.564)	(93.584)	(329.141)	(200.036)	(181.477)	(55.522)	-	-	21.775	(927.549)
Ganancia (pérdida)	261.775	273.524	962.001	584.659	530.413	164.398	(2.121)	-	(63.643)	2.711.006



De los ingresos de actividades ordinarias al 31 de marzo de 2024, un total de M\$579.452, equivalentes al 11% del total de ingresos (M\$556.351 al 31 de marzo de 2023, equivalentes al 12% del total de ingresos) corresponden a ingresos percibidos del principal cliente del grupo. No existe otro cliente en particular que represente el 10% o más de los ingresos percibidos al 31 de marzo de 2024 y 2023.

20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	31.03.2024		31.12.2023	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.814.601	-	11.211.420	-
\$ No Reajutable	9.093.151	-	8.911.182	-
\$ Reajutable	2.721.450	-	2.300.238	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes:	1.753.123	-	1.863.598	-
\$ No Reajutable	1.595.092	-	1.787.779	-
\$ Reajutable	158.031	-	75.819	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	12.098	-
\$ No Reajutable	-	-	12.098	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	2.645.452	-	2.677.687	-
\$ No Reajutable	2.645.452	-	2.677.687	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	-	-	4.746.625	-
\$ No Reajutable	-	-	4.746.625	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	100.353	-	103.311
\$ No Reajutable	-	100.353	-	103.311
\$ Reajutable	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	95.479	-	94.696
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	95.479	-	94.696
Propiedades de inversión	-	328.018.537	-	321.958.760
\$ No Reajutable	-	299.919.020	-	296.852.926
\$ Reajutable	-	28.099.517	-	25.105.834
Total	16.213.176	328.214.368	20.511.428	322.156.767



Pasivos al 31.03.2024	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	1.826.993	7.280.444	9.251.451	18.177.451	13.896.289	116.424.197	148.497.938
\$ No Reajutable	61.403	82.611	144.014	-	-	-	-
\$ Reajutable	1.826.993	7.280.444	9.107.437	18.177.451	13.896.289	116.424.197	148.497.938
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.168.858	-	1.168.858	-	-	-	-
\$ No Reajutable	1.033.698	-	1.033.698	-	-	-	-
\$ Reajutable	135.160	-	135.160	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	-	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	-	352.597	352.597	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	299.501	299.501	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	53.096	53.096	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	625.132	201.710	334.443	1.161.285
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	625.132	201.710	334.443	1.161.285
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	2.045.292	-	-	2.045.292
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	2.045.292	-	-	2.045.292
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	33.548.718	33.548.718
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	33.548.718	33.548.718
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.995.851	7.633.041	10.772.906	20.847.875	14.098.000	150.307.358	185.253.233

Pasivos al 31.12.2023	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	1.822.400	7.220.844	9.043.244	18.326.015	13.748.841	115.568.141	147.642.997
\$ No Reajutable	60.907	143.944	204.851	-	-	-	-
\$ Reajutable	1.761.493	7.076.900	8.838.393	18.326.015	13.748.841	115.568.141	147.642.997
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	489.820	-	489.820	-	-	-	-
\$ No Reajutable	387.821	-	387.821	-	-	-	-
\$ Reajutable	101.999	-	101.999	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	2.778.888	-	2.778.888	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	2.778.888	-	2.778.888	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	-	265.595	265.595	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	218.155	218.155	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	47.440	47.440	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	592.585	233.150	324.850	1.150.585
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	592.585	233.150	324.850	1.150.585
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	4.204.882	-	-	4.204.882
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	4.204.882	-	-	4.204.882
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	33.381.569	33.381.569
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	33.381.569	33.381.569
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.091.108	7.486.439	12.577.547	23.123.482	13.981.992	149.274.560	186.380.032

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 intermedio, el grupo revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad.

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

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.03.2024 M\$
Inversiones en fondos mutuos	11.135.617	-	-	11.135.617
Depósitos a plazo	-	-	-	-
Inversiones en bonos y pagarés nacionales	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	-	328.018.537	328.018.537
Total	11.135.617	-	328.018.537	339.154.154

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2023 M\$
Inversiones en fondos mutuos	3.532.378	-	-	3.532.378
Depósitos a plazo	7.382.753	-	-	7.382.753
Inversiones en bonos y pagarés nacionales	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	-	321.958.760	321.958.760
Total	10.915.131	-	321.958.760	332.873.891

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 01.01.2024	321.958.760	321.958.760
Incorporaciones y otros	4.479.465	4.479.465
Total resultado		
En ganancia o pérdida	1.580.312	1.580.312
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
	<u>328.018.537</u>	<u>328.018.537</u>
Saldo final al 31.03.2024	<u>328.018.537</u>	<u>328.018.537</u>
	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	284.619.698	284.619.698
Incorporaciones y otros	33.853.189	33.853.189
Total resultado		
En ganancia o pérdida	5.703.144	5.703.144
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	(2.217.271)	(2.217.271)
	<u>321.958.760</u>	<u>321.958.760</u>
Saldo final al 31.12.2023	<u>321.958.760</u>	<u>321.958.760</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 31 de marzo de 2024, existen garantías y/o gravámenes en las Sociedades del Grupo Nialem, que son exigidas por las instituciones bancarias para garantizar pasivos adquiridos y están relacionados con una porción de las propiedades de inversión. A continuación, el detalle:

Sociedad	Propiedad	Banco o institución financiera	Fecha	Aval y Codeudor	Garantía
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio Las Artes	Metlife Seguros de Vida S.A.	13-07-2011	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Las Artes Ltda. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	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.	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 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.	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.	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 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 Nuñoa.



Sociedad	Propiedad	Banco o institución financiera	Fecha	Aval y Codeudor	Garantía
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
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 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.
NRE 1 LLC.	Plantation Crossing	City National Bank (Estados Unidos)	29-09-2023	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre stripcenter Plantation Crossing, Florida, Estados Unidos
Inversiones Alameda SpA.	Palacio Aldunate	Banco Santander	31-07-2023	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre terreno en Ejercito 3-13, Santiago
Inmobiliaria Nialem S.A.	Paseo Independencia Rancagua	Metlife Seguros de Vida S.A.	06-11-2023	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local comercial de calle Paseo Independencia, comuna de Rancagua

b) Juicios y arbitrajes

Adicionalmente a los juicios propios del giro de la Sociedad y sus subsidiarias por deudores incobrables, al 31 de marzo de 2024 no existen otros juicios que deban provisionarse según la opinión de la administración y de la información proporcionada por los asesores legales.

c) Covenants y compromisos:

Al 31 de marzo de 2024 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 esta, de conformidad este concepto lo define la ley N°18.045 sobre Mercado de Valores, varíe de cualquier forma. Estado: no hay cambios

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

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

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

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023



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 intermedios no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

24. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de abril de 2024 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios, no existen hechos posteriores que pudiesen afectar significativamente la situación financiera y/o resultados consolidados de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de marzo de 2024.