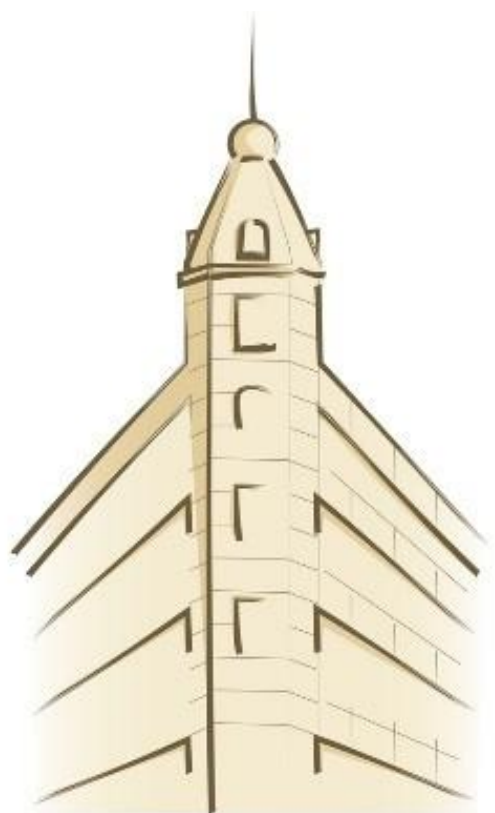




NIALEM
Grupo Inmobiliario

ANÁLISIS RAZONADO

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

AL 31 DE MARZO DE 2025

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Grupo Inmobiliario Nialem es una empresa especializada en renta inmobiliaria con presencia tanto a nivel nacional como internacional. Actualmente administra 55 unidades inmobiliarias, distribuidas en 8 líneas de negocio: oficinas, centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, inmuebles industriales, otros activos inmobiliarios y renta internacional.

Las propiedades de inversión bajo su administración alcanzaron, al 31 de marzo de 2025, una valorización total de MM\$330.454, de los cuales MM\$27.288 (8%) corresponden a activos internacionales, ubicados específicamente en Estados Unidos.

La superficie arrendable total asciende a 147.647 m², de los cuales 7.223 m² (5%) pertenecen a activos internacionales en el mercado estadounidense.

- 1.1 Centros comerciales:** esta línea de negocio cuenta con una superficie arrendable total de 16.234 m², distribuida en dos unidades principales: el mall Espacio M, ubicado en Santiago Centro, y Mall Paseo del Puerto, en Valparaíso. Espacio M, situado en el histórico lugar donde operó el diario El Mercurio (en la esquina de Compañía con Morandé), cuenta con 4 niveles, incluyendo un zócalo. Este centro comercial se destaca por su atractivo mix de tiendas, que incluye un supermercado, restaurantes, cafeterías, retail de moda, gimnasio y un amplio food court. Entre los principales clientes de esta línea de negocio se encuentran marcas de renombre como Unimarc, SmartFit, Salcobrand, Starbucks y KFC.
- 1.2 Stripcenters:** esta línea de negocio comprende 4 propiedades con un total de 9.892 m² de superficie arrendable, ubicadas en las comunas de Ñuñoa (2 propiedades), Melipilla y Colina. Entre los clientes más destacados se encuentran reconocidas marcas como Cencosud, Autoplanet, Starbucks, Starken, Salcobrand y Clínica Alemana.
- 1.3 Locales comerciales:** esta línea de negocio incluye ubicaciones tanto en formato stand-alone como en placas comerciales, destacando especialmente las placas comerciales del Edificio Ariztía, ubicado en el Barrio La Bolsa, y de Moneda 812, en el histórico Edificio ex-Banco Internacional. Cuenta con 33 subunidades de negocio, que representan una superficie total de más de 26.778 m². La mayoría de estas propiedades se encuentran en el centro de Santiago, en calles emblemáticas como Ahumada, Agustinas, Huérfanos, Alameda y Moneda. Además, se dispone de unidades en comunas como Providencia, San Bernardo, Maipú, Rancagua y Viña del Mar. Entre los principales clientes de esta línea destacan marcas reconocidas como AFP Hábitat, McDonald's, Enel, Salcobrand, Preunic, KFC y PC Factory.
- 1.4 Oficinas:** esta línea de negocio abarca un total de 38.941 m² distribuidos en 12 unidades, ubicadas estratégicamente en el centro de Santiago y en Las Condes. Dentro de estas propiedades, destaca el Edificio Ariztía, localizado en el histórico barrio de la Bolsa de Comercio en Santiago Centro. Sus principales clientes incluyen instituciones como organismos del estado y compañías de seguros. Además, cuenta con oficinas en los prestigiosos barrios de Nueva Las Condes y El Golf, orientadas a atender a clientes corporativos de alto perfil, entre los que se encuentran Apple, Hays y Prime Energy.
- 1.5 Industrial:** esta línea de negocio cuenta con un total de 48.579 m² de superficie arrendable, distribuidos en tres activos ubicados en las comunas de Quilicura (2 propiedades), y Colina. El primero corresponde a un centro de distribución arrendado a Nestlé; el segundo, a un complejo de bodegas industriales Los Libertadores y la cuarta comprende bodegas industriales situadas en Lo Echevers, en la comuna de Quilicura.

- 1.6 Renta internacional:** esta línea de negocio incluye dos propiedades comerciales con una superficie total de 7.223 m², ambas ubicadas en Estados Unidos. La primera es un stripcenter denominado Plantation Crossing, localizado en Plantation, Florida. La segunda corresponde a un local comercial situado en North Port, Sarasota, Florida. Entre los principales clientes de estas propiedades destacan reconocidas marcas como Aldi, Sherwin Williams y Starbucks.

2. ANÁLISIS DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.127.792	10.005.344
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.749.891	2.989.747
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	100.113	98.885
Inventarios, corrientes	9.528.649	7.143.773
Activos por impuestos, corrientes	2.457.771	2.412.131
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES	22.964.216	22.649.880
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipos	102.431	102.484
Propiedades de inversión	330.453.682	328.647.670
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES	330.556.113	328.750.154
TOTAL ACTIVOS	353.520.329	351.400.034

- 2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo:** al 31 de marzo de 2025, el efectivo y equivalentes llegó a MM\$8.127, lo que representa una disminución de MM\$1.878 en comparación con diciembre de 2024. Este descenso se explica principalmente por devolución de cuentas corrientes mercantiles a empresas relacionadas y en menor medida por la inversión en proyectos de desarrollo inmobiliario, clasificados en propiedades de inversión (obras en curso).
- 2.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes:** los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar sumaron MM\$2.750, una disminución e MM\$240 en comparación al cierre del período anterior. Esta disminución se debe principalmente a una mayor recuperación de las cuentas por cobrar pese al incremento de la actividad.
- 2.3 Inventarios:** los inventarios aumentaron en MM\$2.385 al 31 de marzo de 2025, en comparación con diciembre de 2024. Este aumento se explica por la reclasificación desde propiedades de inversión hacia esta cuenta de un terreno ubicado en la comuna de Coquimbo.
- 2.4 Propiedades de inversión:** las propiedades de inversión alcanzaron un valor de MM\$330.453 al cierre de marzo 2025, lo que representa un aumento de MM\$1.806 respecto al período anterior. Este crecimiento se explica por el desarrollo de obras en curso, particularmente ampliaciones en complejos industriales y locales comerciales, como también a revalorizaciones de propiedades de inversión, compensado por reclasificaciones desde propiedades de inversión hacia inventarios de un terreno ubicado en Coquimbo.

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes	10.711.357	10.810.640
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.308.251	702.323
Pasivos por impuestos, corrientes	459.519	341.635
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES	12.479.127	11.854.598
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes	152.944.724	152.126.397
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.434.044	1.403.462
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	2.168.290
Pasivos por impuestos diferidos	34.481.173	33.531.025
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES	188.859.941	189.229.174
TOTAL PASIVOS	201.339.068	201.083.772

2.5 Otros pasivos financieros, corrientes: los otros pasivos financieros corrientes sumaron MM\$10.711, con una disminución de MM\$99 en comparación al cierre de 2024, explicado por las amortizaciones del período.

2.6 Cuentas por pagar a empresas relacionadas, no corrientes: las cuentas por pagar a empresas relacionadas no corrientes disminuyen en MM\$2.168 en comparación al cierre de diciembre 2024. Esta disminución se debe al pago realizado hacia Inversiones Internacionales Niagara SpA., vinculado a una cuenta corriente mercantil asociada a operaciones inmobiliarias en Estados Unidos.

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
PATRIMONIO		
Capital pagado	23.677.541	23.677.541
Resultados acumulados	114.148.937	111.622.188
Otras reservas	7.115.067	8.015.160
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	144.941.545	143.314.889
Participaciones no controladoras	7.239.716	7.001.373
PATRIMONIO TOTAL NETO	152.181.261	150.316.262
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	353.520.329	351.400.034

2.7 Resultados acumulados: al 31 de marzo de 2025, los resultados acumulados alcanzaron los MM\$114.149, reflejando un incremento de MM\$2.527 en comparación con el período anterior. Este aumento se debe a las utilidades generadas durante el ejercicio por parte de los propietarios de la controladora.

2.8 Otras reservas: las otras reservas sumaron MM\$7.115 al cierre de marzo de 2025, registrando una disminución de MM\$900 en comparación a diciembre 2024. Esta disminución se atribuye a las diferencias de tipo de cambio en conversiones, derivadas de las variaciones en el valor del dólar estadounidense, el cual tuvo una baja importante entre el cierre de diciembre 2024 y marzo 2025.

3. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN

Cifras en M\$	31.03.2025	Share in %	31.03.2024	Share in %	Var M\$	Var %
Ingresos por arriendos	5.303.827	100,0%	5.265.900	100,0%	37.927	0,7%
Costo de ventas	(831.766)	-15,7%	(866.119)	-16,4%	34.353	4,0%
NOI	4.472.061	84,3%	4.399.781	83,6%	72.280	1,6%
Gastos de administración y ventas	(563.187)	-10,6%	(610.888)	-11,6%	47.701	7,8%
EBITDA	3.908.874	73,7%	3.788.893	72,0%	119.981	3,2%
Costos financieros	(1.746.906)	-32,9%	(1.767.928)	-33,6%	21.022	1,2%
Resultado operacional	2.161.968	40,8%	2.020.965	38,4%	141.003	7,0%
Ingresos (pérdidas) por revalorización	2.556.184	48,2%	1.580.312	30,0%	975.872	61,8%
Otros ingresos (egresos)	(159.176)	-3,0%	361.126	6,9%	(520.302)	-144,1%
Ingresos financieros	80.366	1,5%	66.189	1,3%	14.177	21,4%
Diferencia de cambio	(31)	0,0%	7.300	0,1%	(7.331)	-100,4%
Resultados por unidades de reajuste	(781.241)	-14,7%	(516.495)	-9,8%	(264.746)	-51,3%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.858.070	72,7%	3.519.397	66,8%	338.673	9,6%
Impuestos	(1.092.978)	-20,6%	(327.059)	-6,2%	(765.919)	-234,2%
Ganancia del ejercicio	2.765.092	52,1%	3.192.338	60,6%	(427.246)	-13,4%

3.1 Ingresos: al 31 de marzo de 2025, los ingresos alcanzaron los MM\$5.304, lo que representa un incremento de MM\$38 en comparación al cierre del año anterior. La vacancia de superficie a marzo 2025 alcanzó el 7,7%, manteniéndose con respecto al cierre del período anterior. A continuación, se presenta un detalle de ingresos por línea de negocio:

Cifras en M\$	31.03.2025	Share in %	31.03.2024	Share in %	Var M\$	Var %
Centros comerciales	752.840	14,2%	832.074	15,8%	(79.234)	-9,5%
Stripcenters	441.064	8,3%	424.324	8,1%	16.740	3,9%
Locales comerciales	1.600.726	30,2%	1.527.392	29,0%	73.334	4,8%
Oficinas	1.210.470	22,8%	1.128.298	21,4%	82.172	7,3%
Industrial	867.791	16,4%	850.578	16,2%	17.213	2,0%
Renta internacional	425.698	8,0%	408.831	7,8%	16.867	4,1%
Otros arriendos	5.238	0,1%	94.403	1,8%	(89.165)	-94,5%
Total ingresos	5.303.827	100,0%	5.265.900	100,0%	37.927	0,7%

3.1.1 Centros comerciales: los ingresos generados por centros comerciales totalizaron MM\$753, registrando una disminución de MM\$79 (9,5%) en comparación a marzo 2024, explicada principalmente por el cambio de operadores de gimnasio en centros comerciales, lo cual generó una disminución transitoria con respecto al período anterior. La vacancia a marzo 2025 alcanza el 13,9%, aumentando en 1,6 puntos en comparación a diciembre 2024.

3.1.2 Stripcenters: esta línea de negocio generó ingresos por MM\$441, lo que representa un incremento de MM\$17 (3,9%) respecto al mismo trimestre del año anterior. La vacancia a marzo de 2025 alcanza el 3,7%, manteniéndose en comparación a diciembre 2024 y aumentando levemente en 0,7 puntos en comparación al mismo período del año anterior.

3.1.3 Locales comerciales: los ingresos de locales comerciales alcanzaron los MM\$1.601, lo que significó un aumento de MM\$73 (4,8%) en comparación con el año 2024. Este crecimiento se explica por la adquisición de propiedades de inversión en Calle Rancagua Providencia; y en la comuna de Rancagua, específicamente en Paseo Independencia. La vacancia se situó en 0,2% a marzo 2025, disminuyendo en 1,4 puntos frente al mismo período del año anterior.

- 3.1.4** Oficinas: los ingresos provenientes de oficinas sumaron MM\$1.210, lo que representa un crecimiento del 7,3% respecto al período anterior. La vacancia se redujo a 18,4%, disminuyendo en 0,4 puntos en comparación a diciembre 2024 y en 7,2 puntos en comparación a marzo 2024.
- 3.1.5** Industrial: los ingresos de la línea industrial se ubicaron en MM\$868, aumentando en un 2% en comparación al mismo período anterior. La vacancia a marzo 2025 llegó al 3,3%, manteniéndose en comparación al cierre del período 2024.
- 3.1.6** Renta internacional: al cierre de marzo 2025 los ingresos de esta línea ascendieron a MM\$426, compuestos por las ganancias generadas por un Stripcenter en Plantation, Florida, y locales comerciales en North Port, Sarasota. El incremento en comparación a marzo 2024 se explica por la disminución de la vacancia, la cual a marzo de 2025 alcanzó el 0%.
- 3.1.7** Otros arriendos: esta categoría registró ingresos de MM\$5 a marzo 2025, lo que representa una disminución de MM\$89 en comparación con el mismo período del año anterior debido a la venta de activos categorizados en esta línea de negocio.
- 3.2 NOI:** el NOI tuvo un incremento de MM\$72 (1,6%) en comparación con el año anterior. Este aumento se debe principalmente a la disminución de los costos directos explicados por recuperación de contribuciones y clientes incobrables.
- 3.3 EBITDA:** el EBITDA llegó a los MM\$3.909, registrando un aumento de MM\$120 (3,2%) en comparación con el período 2024, explicado por la disminución de los costos y directos y los gastos de administración, estos últimos explicados por menores gastos del personal, patentes y asesorías.
- 3.4 Costos financieros:** los costos financieros llegan a los MM\$1.747, con una incidencia sobre los ingresos de 32,9%, disminuyendo en 0,7 puntos en comparación al mismo período anterior.
- 3.5 Resultado operacional:** el resultado operacional al 31 de marzo de 2025 alcanzó los MM\$2.162, registrando un aumento de 7,0% en comparación a marzo 2024. El margen operacional alcanza el 40,8%, incrementándose en 2,4 puntos con relación al mismo período anterior.

4. ANÁLISIS DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO

Cifras en M\$	31.03.2025	31.03.2024	Var M\$	Var %
Flujo neto procedente de actividades de operación	4.820.966	4.480.321	340.645	7,6%
Flujo de actividades de inversión	(1.826.634)	4.422.382	(6.249.016)	-141,3%
Flujo de actividades de financiamiento	(4.529.539)	(8.584.681)	4.055.142	-47,2%
Incremento (disminución) de efectivo y equivalente	(1.535.207)	318.022	(1.853.229)	582,7%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	(342.345)	285.159	(627.504)	-220,1%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente	(1.877.552)	603.181	(2.480.733)	411,3%
Efectivo y equivalente al principio del período	10.005.344	11.211.420		
Efectivo y equivalente al final del período	8.127.792	11.814.601		

- 4.1 Flujo neto procedente en actividades de operación:** Al 31 de marzo de 2025, los flujos netos generados por actividades operativas alcanzaron los MM\$4.821, representando un incremento de MM\$341 (7,6%) en comparación con el mismo período del año anterior. Este aumento se debe al crecimiento de la actividad operacional de renta inmobiliaria.

4.2 Flujo de actividades de inversión: los flujos netos provenientes de actividades de inversión al cierre de marzo 2025 ascendieron a MM\$1.826, explicado principalmente por mejoras de propiedades de inversión y obras en curso.

4.3 Flujo de actividades de financiamiento: el flujo neto derivado de actividades de financiamiento totalizó MM\$4.529 al 31 de marzo de 2025, mostrando una disminución de MM\$4.055 con respecto al mismo período anterior. Esta disminución se debe al efecto de préstamos de entidades financieras y pagos de importes hacia entidades relacionadas.

5. PRINCIPALES INDICADORES

Principales indicadores	Unidad	31.03.2025	Var. 25-24	31.12.2024	Var. 24-23	31.12.2023	Var. 23-22	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21
Liquidez ⁽¹⁾	Veces	1,84	-0,07	1,91	0,28	1,63	0,14	1,49	1,82	-0,33
Endeudamiento ⁽²⁾	Veces	1,32	-0,01	1,34	-0,05	1,38	0,01	1,38	1,30	0,08
Endeudamiento neto ⁽³⁾	Veces	1,27	-0,00	1,27	-0,04	1,31	-0,04	1,35	1,27	0,08
Deuda financiera ⁽⁴⁾	MM\$	163.656	719	162.937	6.251	156.686	22.106	134.580	119.952	14.628
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾	MM\$	155.528	2.597	152.932	7.457	145.475	14.073	131.402	112.714	18.688
Patrimonio ⁽⁶⁾	MM\$	152.181	1.865	150.316	6.606	143.711	19.764	123.946	117.304	6.643
Patrimonio ⁽⁷⁾	MMUF	3,91	-0,00	3,91	0,01	3,91	0,38	3,53	3,78	-0,25
DFN ⁽⁵⁾ /Patrimonio ⁽⁶⁾	Veces	1,02	0,00	1,02	0,01	1,01	-0,05	1,06	0,96	0,10
Activos libres de gravámenes ⁽⁸⁾	MM\$	36.520	-74	36.595	-7.272	43.866	1.916	41.950	45.680	-3.730
Deuda financiera neta sin garantías ⁽⁹⁾	MM\$	0	0	0	-1.205	1.205	-488	1.693	5.135	-3.442
Activos libres de grav. ⁽⁸⁾ /deuda fin. neta s/g ⁽⁹⁾	Veces	-	0,00	-	0,00	36,42	11,64	24,78	8,90	15,88

	Unidad	31.03.2025	Var. 25-24	31.12.2024	Var. 24-23	31.12.2023	Var. 23-22	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21
Rentabilidad del patrimonio ⁽¹⁰⁾	%	3,07%	-0,32%	3,39%	-3,16%	6,55%	-5,36%	11,92%	6,84%	5,08%
Rentabilidad sobre los activos ⁽¹¹⁾	%	1,32%	-0,13%	1,45%	-1,30%	2,75%	-2,27%	5,01%	2,97%	2,04%
Rentabilidad activos operacionales ⁽¹²⁾	%	1,48%	-0,13%	1,61%	-1,31%	2,92%	-2,26%	5,19%	3,14%	2,05%

Eficiencia (últimos 12 meses)	Unidad	31.03.2025	Var. 25-24	31.12.2024	Var. 24-23	31.12.2023	Var. 23-22	31.12.2022	31.12.2021	Var. 22-21
Ingresos UDM ⁽¹³⁾	MM\$	21.340	38	21.302	1.910	19.392	1.639	17.754	14.210	3.544
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	MM\$	15.786	120	15.666	1.446	14.220	1.017	13.203	10.197	3.006
Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	MM\$	-7.127	21	-7.148	-986	-6.162	-458	-5.704	-4.756	-948
Ganancia del ejercicio UDM ⁽¹⁶⁾	MM\$	4.675	-427	5.102	-4.313	9.415	-5.354	14.768	8.023	6.745
Margen Ebitda UDM ⁽¹⁷⁾	%	74,0%	0,4%	73,5%	0,2%	73,3%	-1,0%	74,4%	71,8%	2,6%
DFN ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	Años	9,9	0,1	9,8	-0,5	10,2	0,3	10,0	11,1	-1,1
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾ /Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	Veces	2,21	0,02	2,19	-0,12	2,31	-0,01	2,31	2,14	0,17
Rentabilidad del patrimonio UDM ⁽¹⁸⁾	%	3,11%	-0,32%	3,43%	-3,65%	7,09%	-5,16%	12,24%	6,94%	5,30%
Rentabilidad sobre los activos UDM ⁽¹⁹⁾	%	1,34%	-0,13%	1,47%	-1,53%	3,00%	-2,23%	5,23%	3,08%	2,15%
Rentabilidad activos operacionales UDM ⁽²⁰⁾	%	1,46%	-0,13%	1,59%	-1,60%	3,19%	-2,28%	5,47%	3,30%	2,17%

- (1) Liquidez: razón entre activos corrientes de la operación/total pasivos corrientes.
- (2) Endeudamiento: Total pasivos/Patrimonio total al cierre del período
- (3) Endeudamiento neto: (Total pasivos – efectivo y equivalentes al efectivo) /Patrimonio total al cierre del período
- (4) Deuda financiera: pasivos financieros corrientes + pasivos financieros no corrientes
- (5) Deuda financiera neta: (pasivos financieros corrientes + pasivos financieros no corrientes) – efectivo y equivalentes al efectivo
- (6) Patrimonio MM\$: patrimonio total al cierre del período en MM\$
- (7) Patrimonio MMUF: patrimonio total al cierre del período en MMUF
- (8) Activos libres de gravámenes: activos inmobiliarios libres de gravámenes al cierre del período
- (9) Deuda financiera neta sin garantía: deuda financiera neta – deuda financiera neta garantizada
- (10) Rentabilidad del patrimonio: ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Patrimonio total al cierre del período
- (11) Rentabilidad sobre los activos: ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Patrimonio total al cierre del período
- (12) Rentabilidad activos operacionales: ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Propiedades de inversión netas de obras en curso al cierre del período
- (13) Ingresos UDM: ingresos últimos 12 meses
- (14) EBITDA: EBITDA últimos 12 meses
- (15) Gastos financieros UDM: gastos financieros últimos 12 meses
- (16) Ganancia del ejercicio UDM: Ganancia del ejercicio últimos 12 meses
- (17) Margen EBITDA UDM: EBITDA últimos 12 meses/Ingresos últimos 12 meses

- (18) Rentabilidad del patrimonio UDM: Ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Patrimonio promedio últimos 12 meses.
- (19) Rentabilidad sobre los activos UDM: Ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Activo promedio últimos 12 meses
- (20) Rentabilidad activos operacionales UDM: Ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Propiedades de inversión netas de obras en curso promedio últimos 12 meses

5.1 Liquidez: La liquidez al 31 de marzo de 2025 se situó en 1,84 veces, lo que representa una disminución de 0,07 veces en comparación a diciembre 2024, explicado principalmente por el aumento de cuentas e impuestos por pagar.

5.2 Deuda financiera neta/Patrimonio: la relación entre deuda financiera neta y patrimonio fue de 1,02 veces al cierre de marzo 2025, manteniéndose con respecto al cierre de diciembre 2024.

5.3 Deuda financiera neta/Ebitda UDM: este indicador alcanzó los 9,9 años al 31 de marzo de 2025, reflejando un aumento de 0,01 veces en comparación al cierre del período anterior, explicado por el mayor aumento proporcional de la deuda financiera debido a la disminución del efectivo y equivalentes, en comparación al crecimiento del Ebitda.

5.4 Ebitda UDM/Gastos financieros UDM: la relación EBITDA UDM sobre gastos financieros UDM fue de 2,21 veces al cierre de marzo 2025, con un aumento de 0,02 veces respecto al cierre del período 2024, explicado por el incremento del Ebitda.

5.5 Rentabilidad del patrimonio UDM: la rentabilidad del patrimonio alcanzó el 3,11% a marzo de 2025, registrando una disminución de 0,32 puntos en comparación al cierre de diciembre 2024, explicado por la disminución de la utilidad del ejercicio de los últimos 12 meses.

5.6 Rentabilidad de los activos UDM: este indicador se situó en 1,34% al cierre de marzo 2025, lo que representa una disminución de 0,13 puntos en comparación con diciembre de 2024.

5.7 Rentabilidad activos operacionales UDM: la rentabilidad de los activos operacionales llegó al 1,46% a marzo de 2025, con una disminución de 0,13 puntos respecto al cierre de diciembre de 2024.

6. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

6.1 Riesgo crédito: Nialem está expuesta al riesgo crediticio, que corresponde al riesgo asociado a la posibilidad que la contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones en el plazo estipulado en los contratos de arriendo. Para la Sociedad este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo, se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios y se realizan las siguientes acciones:

1. Antes de formalizar un contrato de arriendo, se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario mediante un análisis de riesgo crediticio en base a documentos entregados por el potencial cliente, tales como balances, declaraciones de impuestos y la consulta a bases de datos públicas de información.
2. Todos los contratos de arriendo tienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el cobro de intereses de mora y la facultad del arrendador para dar por terminado el contrato de arriendo de forma anticipada.
3. Se realiza una revisión mensual por parte de la gerencia y la administración de las cuentas por cobrar y la morosidad por tramo de mora, aplicando las acciones necesarias para cada uno de los casos.

En relación con la provisión por deudores incobrables, el grupo utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento

operacional. Este predictor de siniestralidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas de los estados financieros. Independientemente del análisis anterior, el grupo considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento.

- 6.2 Riesgo de liquidez:** el riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para cumplir con sus obligaciones en los plazos determinados.

Nialem administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, a través de 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. El flujo de rentas es calzado con los pasivos, es decir, cuando se requiere financiamiento, los préstamos contratados tienen el plazo suficiente tal que los intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente por los ingresos generados por los arriendos. Los flujos operacionales de la Sociedad provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por la duración de los contratos de arriendo, y por la alta demanda que poseen las ubicaciones de los inmuebles. La administración monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de la estructura de capitales de la Sociedad, con el objetivo principal de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento.

- 6.3 Riesgo de mercado:** la operación de la Compañía está principalmente en los activos inmobiliarios, el valor de dichos activos se encuentra sujeto a variaciones por diversas razones, como por ejemplo fluctuaciones en el crecimiento país, que traigan un cambio en la demanda interna y movimientos en la tasa de interés. El mercado de rentas inmobiliario tiene una correlación importante con los ciclos económicos, impactando positiva o negativamente tanto en los flujos generados por las rentas, como también en la valorización de las propiedades de inversión. Para mitigar este riesgo la Sociedad diversifica sus inversiones en varias líneas de negocios tales como centros comerciales, stripcenters, oficinas, locales comerciales, bodegas industriales y renta internacional. Adicionalmente la diversificación por segmento de negocio, se realiza una diversificación a nivel geográfico, con una importante presencia en la región metropolitana y con portafolio presente en el extranjero, específicamente Estados Unidos. Por último, los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados trimestralmente de acuerdo con la mejor estimación realizada por la administración.

- 6.4 Riesgo de tasa de interés:** el riesgo de tasa 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. La Sociedad mantiene como política financiera, que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija, por lo que no existe el riesgo de tasa de interés en estos instrumentos. Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, Nialem puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de crédito de corto plazo.

- 6.5 Riesgo de tipo de cambio:** Nialem a través de sus 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 10% del total de activos. Con respecto a los pasivos en moneda extranjera, estos representan un 7% del total, por lo que al cierre de marzo 2025 el riesgo por tipo de cambio en moneda extranjera se considera menor y acotado. Con respecto al riesgo de tipo de cambio con respecto a la UF, este indicador varía en función del índice de precio al consumidor, lo que se encuentra en calce con el reajuste de los ingresos de actividades ordinarias, indexados al mismo indicador publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

- 6.6 Riesgo del negocio de renta inmobiliaria:** la compañía se encuentra en una posición competitiva, con buena calidad y ubicación estratégica de sus activos. Con el tiempo ha sido capaz de diversificar su cartera de activos inmobiliarios, disminuyendo la exposición a una determinada línea de negocio. El negocio

inmobiliario está expuesto a variaciones económicas que afectan el nivel de vacancia y ocupación de los espacios en arriendo, sin embargo, este efecto es mitigado por las características contractuales en términos de plazos, esquemas tarifarios y una planificación comercial anticipada.

- 6.7 Riesgo del capital:** el objetivo de la Sociedad, en relación con la gestión del capital, es el de resguardar la capacidad de esta para continuar con la Sociedad en funcionamiento, procurando el mejor rendimiento para los accionistas. La Sociedad maneja la estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no ponga en riesgo la capacidad de pagar sus obligaciones.