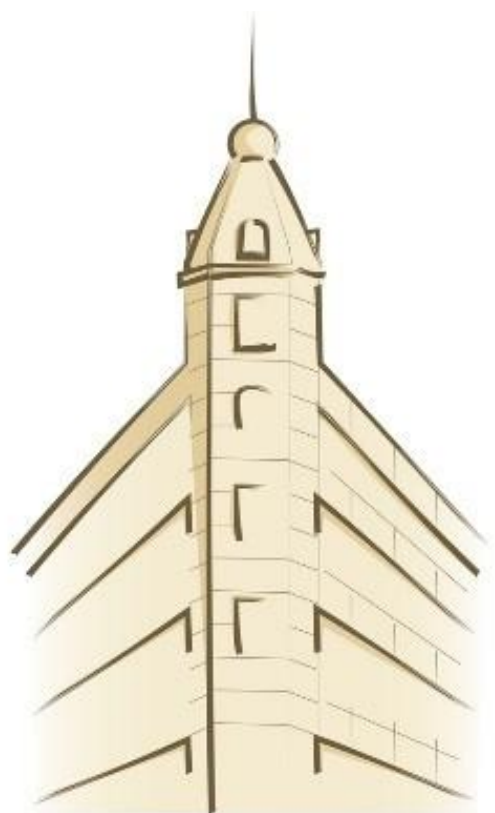




NIALEM
Grupo Inmobiliario

ANÁLISIS RAZONADO

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

AL 30 JUNIO DE 2025

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Grupo Inmobiliario Nialem es una compañía especializada en la gestión de activos inmobiliarios destinados a renta, con presencia consolidada tanto en el mercado nacional como internacional. Al 30 de junio de 2025, administra un portafolio compuesto por 56 unidades inmobiliarias, organizadas en ocho líneas de negocio: oficinas, centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, inmuebles industriales, otros activos inmobiliarios y renta internacional.

Las propiedades de inversión bajo administración alcanzan una valorización total de MM\$332.978, de las cuales MM\$27.164 (8%) corresponden a activos internacionales ubicados en Estados Unidos. La superficie arrendable consolidada asciende a 152.679 m², de los cuales 7.223 m² (5%) pertenecen al segmento internacional.

- 1.1 Centros comerciales:** esta línea de negocio contempla una superficie arrendable de 15.930 m², distribuida en dos activos principales: Espacio M, ubicado en Santiago Centro, y Mall Paseo del Puerto, en Valparaíso. Espacio M se emplaza en el histórico terreno donde operó el diario El Mercurio (esquina de Compañía con Morandé), y cuenta con cuatro niveles, incluyendo un zócalo. Su propuesta comercial destaca por un mix diverso que incluye supermercado, restaurantes, cafeterías, moda, gimnasio y un amplio food court. Entre sus principales arrendatarios figuran marcas 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. Su mix comercial incluye marcas reconocidas como Cencosud, Autoplanet, Starbucks, SmartFit, Salcobrand y Papa Johns.
- 1.3 Locales comerciales:** incluye tanto formatos stand-alone como placas comerciales, destacando especialmente las ubicadas en el Palacio Aldunate (Ejército con Alameda), Edificio Ariztía (Barrio La Bolsa) y Moneda 812 (ex Banco Internacional). Esta línea comprende 34 subunidades que suman más de 27.324 m², con presencia predominante en el centro de Santiago —calles Ahumada, Agustinas, Huérfanos, Alameda y Moneda— y cobertura adicional en comunas como Providencia, San Bernardo, Maipú, Rancagua y Viña del Mar. Entre sus principales clientes se encuentran AFP Hábitat, McDonald's, Enel, Salcobrand, Preunic, KFC y Castaño.
- 1.4 Oficinas:** con una superficie total de 39.002 m² distribuidos en 12 unidades, esta línea se concentra en el centro de Santiago y en Las Condes. Destaca el Edificio Ariztía, ubicado en el histórico barrio de la Bolsa de Comercio. Sus arrendatarios incluyen organismos públicos y compañías de seguros, además de clientes corporativos de alto perfil en Nueva Las Condes y El Golf, como Apple, Hays y Prime Energy.
- 1.5 Industrial:** esta línea abarca 53.308 m² de superficie arrendable, distribuidos en tres activos: un centro de distribución arrendado a Nestlé en Quilicura, el complejo de bodegas industriales Los Libertadores en Colina, y bodegas en Lo Echevers, también en Quilicura.
- 1.6 Renta internacional:** incluye dos propiedades comerciales en Estados Unidos, con una superficie total de 7.223 m². El Stripcenter Plantation Crossing se ubica en Plantation, Florida, mientras que el segundo activo corresponde a un local comercial en North Port, Sarasota. Entre sus principales arrendatarios destacan Aldi, Sherwin Williams y Starbucks.

2. ANÁLISIS DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.181.724	10.005.344
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.656.538	2.989.747
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	101.073	98.885
Inventarios, corrientes	6.691.618	7.143.773
Activos por impuestos, corrientes	2.569.213	2.412.131
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES	21.200.166	22.649.880
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipos	97.772	102.484
Propiedades de inversión	332.977.804	328.647.670
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES	333.075.576	328.750.154
TOTAL ACTIVOS	354.275.742	351.400.034

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo: al 30 de junio de 2025, el efectivo y equivalentes llegó a MM\$9.181, lo que representa una disminución de MM\$824 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) y a dividendos.

2.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes: los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar sumaron MM\$2.656, una disminución de MM\$333 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 disminuyeron en MM\$452 al 30 de junio de 2025, en comparación con diciembre de 2024. Esta disminución se explica por movimientos compensados de ventas e incorporaciones. Las ventas de inventarios durante el primer semestre de 2025 se explican por un local comercial en Santiago centro y una bodega industrial en Lampa, mientras que las incorporaciones corresponden a un terreno en Coquimbo.

2.4 Propiedades de inversión: las propiedades de inversión alcanzaron un valor de MM\$332.978 al cierre de junio 2025, lo que representa un aumento de MM\$4.330 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.

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes	9.944.505	10.810.640
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	862.626	702.323
Pasivos por impuestos, corrientes	197.428	341.635
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES	11.004.559	11.854.598
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes	155.710.850	152.126.397
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.438.844	1.403.462
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	2.168.290
Pasivos por impuestos diferidos	33.735.794	33.531.025
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES	190.885.488	189.229.174
TOTAL PASIVOS	201.890.047	201.083.772

2.5 Otros pasivos financieros, corrientes: los otros pasivos financieros corrientes sumaron MM\$9.945, con una disminución de MM\$866 en comparación al cierre de 2024, explicado por reestructuraciones financieras desde el corto hacia el largo plazo.

2.6 Otros pasivos financieros, no corrientes: al 30 de junio de 2025, los otros pasivos financieros no corrientes, llegan a MM\$155.711, incrementándose en MM\$3.584 en comparación al período anterior, explicado por operaciones de refinanciamiento de pasivos de corto plazo. La deuda financiera alcanzó los MM\$165.655, aumentando en MM\$2.718 en comparación al cierre del período anterior, explicado por el financiamiento de proyectos de inversión, específicamente centros de distribución, placas y locales comerciales.

2.7 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.

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
PATRIMONIO		
Capital pagado	23.677.541	23.677.541
Resultados acumulados	114.580.657	111.622.188
Otras reservas	6.702.012	8.015.160
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	144.960.210	143.314.889
Participaciones no controladoras	7.425.485	7.001.373
PATRIMONIO TOTAL NETO	152.385.695	150.316.262

2.8 Resultados acumulados: al 30 de junio de 2025, los resultados acumulados alcanzaron los MM\$114.581, reflejando un incremento de MM\$2.958 en comparación con el período anterior. Este aumento se debe a las utilidades generadas durante el ejercicio atribuibles a los propietarios de la controladora.

2.9 Otras reservas: las otras reservas sumaron MM\$6.702 al cierre de junio de 2025, registrando una disminución de MM\$1.313 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 entre el cierre de diciembre 2024 y junio 2025.

3. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN

Cifras en M\$	30.06.2025	Share in %	30.06.2024	Share in %	Var M\$	Var %
Ingresos por arriendos	10.761.477	100,0%	10.667.349	100,0%	94.128	0,9%
Costo de ventas	(1.690.581)	-15,7%	(1.677.367)	-15,7%	(13.214)	-0,8%
NOI	9.070.896	84,3%	8.989.982	84,3%	80.914	0,9%
Gastos de administración y ventas	(1.166.320)	-10,8%	(1.109.476)	-10,4%	(56.844)	-5,1%
EBITDA	7.904.576	73,5%	7.880.506	73,9%	24.070	0,3%
Costos financieros	(3.543.299)	-32,9%	(3.561.434)	-33,4%	18.135	0,5%
Resultado operacional	4.361.277	40,5%	4.319.072	40,5%	42.205	1,0%
Ingresos (pérdidas) por revalorización	1.092.784	10,2%	3.020.734	28,3%	(1.927.950)	-63,8%
Otros ingresos (egresos)	(158.417)	-1,5%	296.683	2,8%	(455.100)	-153,4%
Ingresos financieros	231.308	2,1%	138.687	1,3%	92.621	66,8%
Diferencia de cambio	76	0,0%	53.718	0,5%	(53.642)	-99,9%
Resultados por unidades de reajuste	(1.384.988)	-12,9%	(1.337.057)	-12,5%	(47.931)	-3,6%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	4.142.040	38,5%	6.491.837	60,9%	(2.349.797)	-36,2%
Impuestos	(496.510)	-4,6%	(1.248.606)	-11,7%	752.096	60,2%
Ganancia del ejercicio	3.645.530	33,9%	5.243.231	49,2%	(1.597.701)	-30,5%

3.1 Ingresos: al 30 de junio de 2025, los ingresos alcanzaron los MM\$10.762, lo que representa un incremento de MM\$94 en comparación al mismo período del año anterior. La vacancia de superficie a junio 2025 alcanzó el 7,5%, disminuyendo en 0,1 puntos en comparación al cierre de diciembre 2024. A continuación, se presenta un detalle de ingresos por línea de negocio:

Cifras en M\$	30.06.2025	Share in %	30.06.2024	Share in %	Var M\$	Var %
Centros comerciales	1.499.236	13,9%	1.618.554	15,2%	(119.318)	-7,4%
Stripcenters	963.345	9,0%	969.132	9,1%	(5.787)	-0,6%
Locales comerciales	3.226.933	30,0%	3.140.530	29,4%	86.403	2,8%
Oficinas	2.449.511	22,8%	2.271.229	21,3%	178.282	7,8%
Industrial	1.768.588	16,4%	1.695.330	15,9%	73.258	4,3%
Renta internacional	845.026	7,9%	813.417	7,6%	31.609	3,9%
Otros arriendos	8.838	0,1%	159.157	1,5%	(150.319)	-94,4%
Total ingresos	10.761.477	100,0%	10.667.349	100,0%	94.128	0,9%

3.1.1 Centros comerciales: los ingresos generados por centros comerciales totalizaron MM\$1.499, registrando una disminución de MM\$119 (7,4%) en comparación a junio 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 junio 2025 alcanza el 13,4%, aumentando en 1 punto (1,0%) en comparación a diciembre 2024.

3.1.2 Stripcenters: esta línea de negocio generó ingresos por MM\$963, lo que significó una disminución de MM\$6 (0,6%) en comparación al primer semestre de 2024, explicado por un leve aumento de la vacancia. La vacancia a junio de 2025 alcanza el 2,7%, disminuyendo en 1 punto en comparación al cierre del año 2024 pero aumentó en 0,7 puntos en comparación al primer semestre del año anterior.

3.1.3 Locales comerciales: los ingresos de locales comerciales alcanzaron los MM\$3.227, lo que significó un aumento de MM\$86 (2,8%) 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 1,3% al cierre de junio 2025, incrementándose en 1,2 puntos en comparación a diciembre 2024.

- 3.1.4** Oficinas: los ingresos provenientes de oficinas sumaron MM\$2.450, lo que representa un crecimiento del 7,8% respecto al período anterior. La vacancia se redujo a 18,4%, disminuyendo en 0,4 puntos en comparación a diciembre 2024 y en 5,5 puntos en comparación a junio 2024.
- 3.1.5** Industrial: los ingresos de la línea industrial se ubicaron en MM\$1.769, aumentando en un 4,3% en comparación al mismo período anterior. La vacancia a junio 2025 llegó al 3,0%, disminuyendo en 0,3 puntos en comparación a diciembre 2024.
- 3.1.6** Renta internacional: al cierre de junio 2025 los ingresos de esta línea ascendieron a MM\$845, compuestos por ingresos generados por un Stripcenter en Plantation, Florida, y locales comerciales en North Port, Sarasota. El incremento en comparación a junio 2024 se explica por la disminución de la vacancia, la cual a junio de 2025 alcanzó el 0%.
- 3.1.7** Otros arriendos: esta categoría registró ingresos de MM\$9 a junio 2025, lo que representa una disminución de MM\$150 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\$81 (0,9%) 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\$7.905, registrando un aumento de MM\$24 (0,3%) en comparación con el período 2024, explicado por la disminución de los costos directos y los gastos de administración, estos últimos explicados por menores gastos del personal, gastos de oficina y asesorías.
- 3.4 Costos financieros:** los costos financieros llegan a los MM\$3.543, con una incidencia sobre los ingresos de 32,9%, disminuyendo en 0,5 puntos en comparación al mismo período anterior.
- 3.5 Resultado operacional:** el resultado operacional al 30 de junio de 2025 alcanzó los MM\$4.361, registrando un aumento de 1,0% en comparación a junio 2024. El margen operacional alcanza el 40,5%, manteniéndose en comparación al período anterior.
- 3.6 Ingresos (pérdidas) por revalorización:** los ingresos por revalorización de propiedades e inversión alcanzaron los MM\$1.093, disminuyendo en MM\$1.928 en comparación al primer semestre del período anterior, explicado por el leve aumento de la tasa de descuento, que a junio de 2025 a nivel consolidado llegó al 6,61%.

4. ANÁLISIS DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO

Cifras en M\$	30.06.2025	30.06.2024	Var M\$	Var %
Flujo neto procedente de actividades de operación	8.305.044	7.934.711	370.333	4,7%
Flujo de actividades de inversión	(2.762.380)	1.840.190	(4.602.570)	-250,1%
Flujo de actividades de financiamiento	(5.896.925)	(11.576.140)	5.679.215	-49,1%
Incremento (disminución) de efectivo y equivalente	(354.261)	(1.801.239)	1.446.978	80,3%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	(469.359)	369.221	(838.580)	-227,1%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente	(823.620)	(1.432.018)	608.398	42,5%
Efectivo y equivalente al principio del período	10.005.344	11.211.420		
Efectivo y equivalente al final del período	9.181.724	9.779.402		

4.1 Flujo neto procedente en actividades de operación: al 30 de junio de 2025, los flujos netos generados por actividades operativas alcanzaron los MM\$8.305, representando un incremento de MM\$370 (4,7%) 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 junio 2025 ascendieron a MM\$2.763, incrementándose en MM\$4.603 en comparación al primer semestre del año 2024, explicado principalmente por mejoras de propiedades de inversión y obras en curso, esto compensado con la venta y disposición de inventarios.

4.3 Flujo de actividades de financiamiento: el flujo neto derivado de actividades de financiamiento totalizó MM\$5.897 al 30 de junio de 2025, mostrando una disminución de MM\$5.679 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	30.06.2025	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	1,93	0,02	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	1,26	-0,01	1,27	-0,04	1,31	-0,04	1,35	1,27	0,08
Deuda financiera ⁽⁴⁾	MM\$	165.655	2.718	162.937	6.251	156.686	22.106	134.580	119.952	14.628
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾	MM\$	156.474	3.542	152.932	7.457	145.475	14.073	131.402	112.714	18.688
Patrimonio ⁽⁶⁾	MM\$	152.386	2.069	150.316	6.606	143.711	19.764	123.946	117.304	6.643
Patrimonio ⁽⁷⁾	MMUF	3,88	-0,03	3,91	0,01	3,91	0,38	3,53	3,78	-0,25
DFN ⁽⁵⁾ /Patrimonio ⁽⁶⁾	Veces	1,03	0,01	1,02	0,01	1,01	-0,05	1,06	0,96	0,10
Activos libres de gravámenes ⁽⁸⁾	MM\$	36.096	-499	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	30.06.2025	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⁾	%	2,30%	-1,09%	3,39%	-3,16%	6,55%	-5,36%	11,92%	6,84%	5,08%
Rentabilidad sobre los activos ⁽¹¹⁾	%	0,99%	-0,46%	1,45%	-1,30%	2,75%	-2,27%	5,01%	2,97%	2,04%
Rentabilidad activos operacionales ⁽¹²⁾	%	1,06%	-0,55%	1,61%	-1,31%	2,92%	-2,26%	5,19%	3,14%	2,05%

Eficiencia (últimos 12 meses)	Unidad	30.06.2025	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\$	21.397	95	21.302	1.910	19.392	1.639	17.754	14.210	3.544
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	MM\$	15.690	24	15.666	1.446	14.220	1.017	13.203	10.197	3.006
Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	MM\$	-7.130	18	-7.148	-986	-6.162	-458	-5.704	-4.756	-948
Ganancia del ejercicio UDM ⁽¹⁶⁾	MM\$	3.504	-1.598	5.102	-4.313	9.415	-5.354	14.768	8.023	6.745
Margen Ebitda UDM ⁽¹⁷⁾	%	73,3%	-0,2%	73,5%	0,2%	73,3%	-1,0%	74,4%	71,8%	2,6%
DFN ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	Años	10,0	0,2	9,8	-0,5	10,2	0,3	10,0	11,1	-1,1
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾ /Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	Veces	2,20	0,01	2,19	-0,12	2,31	-0,01	2,31	2,14	0,17
Rentabilidad del patrimonio UDM ⁽¹⁸⁾	%	2,32%	-1,11%	3,43%	-3,65%	7,09%	-5,16%	12,24%	6,94%	5,30%
Rentabilidad sobre los activos UDM ⁽¹⁹⁾	%	1,00%	-0,47%	1,47%	-1,53%	3,00%	-2,23%	5,23%	3,08%	2,15%
Rentabilidad activos operacionales UDM ⁽²⁰⁾	%	1,08%	-0,50%	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 30 de junio de 2025 se situó en 1,93 veces, lo que representa un leve aumento de 0,02 veces en comparación a diciembre 2024, explicado principalmente por el incremento de efectivo y equivalentes y la reestructuración de deuda de corto plazo.

5.2 Deuda financiera neta/Patrimonio: la relación entre deuda financiera neta y patrimonio fue de 1,03 veces al cierre de junio 2025, incrementándose levemente en 0,01 veces con relación a diciembre 2024.

5.3 Deuda financiera neta/Ebitda UDM: este indicador alcanzó los 10,0 años al 30 de junio de 2025, reflejando un aumento de 0,2 veces en comparación al cierre del período anterior, explicado por el mayor aumento proporcional de la deuda financiera debido a mayor actividad de financiamiento de obras en curso, en comparación al crecimiento del Ebitda.

5.4 Ebitda UDM/Gastos financieros UDM: la relación EBITDA UDM sobre gastos financieros UDM fue de 2,20 veces al cierre de junio 2025, con un aumento de 0,01 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 2,32% a junio de 2025, registrando una disminución de 1,11 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 1,00% al cierre de junio 2025, lo que representa una disminución de 0,47 puntos en comparación con diciembre de 2024.

5.7 Rentabilidad activos operacionales UDM: la rentabilidad de los activos operacionales llegó al 1,08% a junio de 2025, con una disminución de 0,50 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 siniestrabilidad 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 junio 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 este 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.