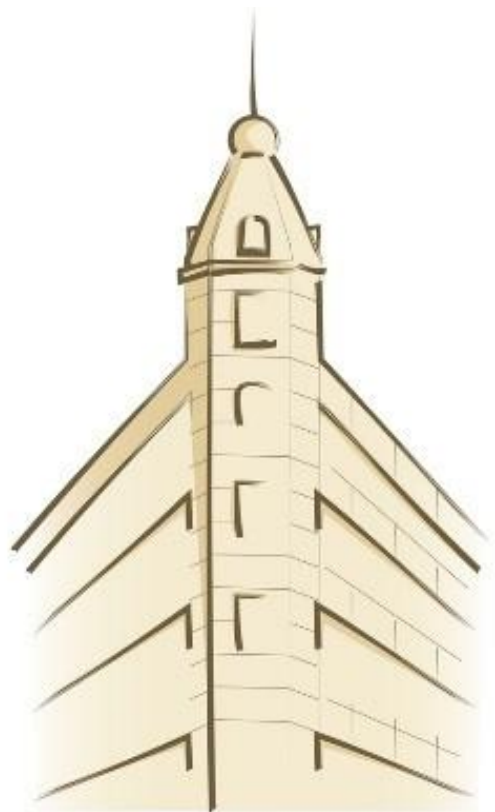


**INMOBILIARIA NIALEM S.A.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados intermedios
Por los períodos terminados al
31 de marzo de 2025 (No auditado)
y 31 de diciembre de 2024



NIALEM

Grupo Inmobiliario

Estados financieros consolidados intermedios

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

Por los períodos terminados

Al 31 de marzo de 2025 (No auditado)

y 31 de diciembre de 2024

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



ACTIVOS	Nota Nº	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	8.127.792	10.005.344
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	2.749.891	2.989.747
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	100.113	98.885
Inventarios, corrientes	9	9.528.649	7.143.773
Activos por impuestos, corrientes	10	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	11	330.453.682	328.647.670
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		330.556.113	328.750.154
TOTAL ACTIVOS		353.520.329	351.400.034

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.03.2025	31.12.2024
	Nº	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	10.711.357	10.810.640
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	1.308.251	702.323
Pasivos por impuestos, corrientes	10	459.519	341.635
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		12.479.127	11.854.598
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	152.944.724	152.126.397
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	1.434.044	1.403.462
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	-	2.168.290
Pasivos por impuestos diferidos	10	34.481.173	33.531.025
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		188.859.941	189.229.174
TOTAL PASIVOS		201.339.068	201.083.772
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	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

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR
FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025
(NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2024

	Nota Nº	Acumulado	
		01.01.2025	01.01.2024
		31.03.2025	31.03.2024
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	16a	5.303.827	5.265.900
Costo de ventas	16b	(831.766)	(866.119)
Ganancia bruta		4.472.061	4.399.781
Gastos de administración	16c	(563.187)	(610.888)
Costos financieros	12c	(1.746.906)	(1.767.928)
Ganancias de actividades operacionales		2.161.968	2.020.965
Otras ganancias (pérdidas)	16d	2.556.184	1.580.312
Otros ingresos (egresos)	16f	(159.176)	361.126
Ingresos financieros		80.366	66.189
Diferencia de cambio		(31)	7.300
Resultados por unidades de reajuste	16e	(781.241)	(516.495)
Ganancia antes de impuestos		3.858.070	3.519.397
Gasto por impuestos a las ganancias	10	(1.092.978)	(327.059)
Ganancia del año		2.765.092	3.192.338
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		2.526.750	3.064.105
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		238.342	128.233
Ganancia del año		2.765.092	3.192.338
Ganancia básica por acción			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	190	220
Ganancia por acción básica	\$/acción	190	220
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	Nº acciones	14.539.186	14.539.186

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS INTEGRALES POR
FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025
(NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2024

	Acumulado	
	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Ganancia del año	2.765.092	3.192.338
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	(900.093)	1.498.451
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del período, antes de impuestos	(900.093)	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	(900.093)	1.498.451
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	1.864.999	4.690.789
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	1.626.657	4.562.556
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	238.342	128.233
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	1.864.999	4.690.789

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2024

	Cambio en otras reservas							
	Reserva de diferencias							
	Capital pagado M\$	Otras reservas varias M\$	de cambio en conversiones M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio controlador M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2025	23.677.541	6.061.924	1.953.236	8.015.160	111.622.187	143.314.888	7.001.374	150.316.262
Resultado integral								
Ganancia del año	-	-	-	-	2.526.750	2.526.750	238.342	2.765.092
Otros resultados integrales	-	-	(900.093)	(900.093)	-	(900.093)	-	(900.093)
Total resultado integral	-	-	(900.093)	(900.093)	2.526.750	1.626.657	238.342	1.864.999
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	(900.093)	(900.093)	2.526.750	1.626.657	238.342	1.864.999
Saldo final 31.03.2025	23.677.541	6.061.924	1.053.143	7.115.067	114.148.937	144.941.545	7.239.716	152.181.261
	Cambio en otras reservas							
	Reserva de diferencias							
	Capital pagado M\$	Otras reservas varias M\$	de cambio en conversiones M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio controlador M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2024	23.677.541	6.061.924	(216.592)	5.845.332	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	1.281.859	7.343.783	109.776.396	140.797.719	7.603.685	148.401.404

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2024

	Nota Nº	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 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		6.032.333	5.638.553
Otros cobros por actividades de operación		16.564	(930)
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(919.659)	(763.575)
Pagos por cuenta de los empleados		(209.524)	(203.180)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(98.748)	(190.547)
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de operación		4.820.966	4.480.321
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(2.026.050)	(895.301)
Venta de activos mantenidos para la venta o disposición de inventarios		113.246	5.251.494
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		86.170	66.189
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de inversión		(1.826.634)	4.422.382
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Préstamos recibidos de entidades financieras	12e	1.336.875	-
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	12e	(2.111.346)	(5.242.008)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	12e	(1.734.515)	(1.686.399)
Pagos de pasivos por préstamos	12e	(2.020.553)	(1.656.274)
Dividendos pagados	8c	-	-
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(4.529.539)	(8.584.681)
Incremento de efectivo y equivalentes al efectivo		(1.535.207)	318.022
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		(342.345)	285.159
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(1.877.552)	603.181
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		10.005.344	11.211.420
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	8.127.792	11.814.601

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios 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	20
8.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	22
9.	INVENTARIOS	25
10.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS	26
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	28
12.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	29
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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024****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 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo con el siguiente detalle:

Sociedad	31.03.2025		31.12.2024	
	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 intermedios de situación financiera**

Los presentes estados consolidados intermedios de situación financiera al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con 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 intermedios 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 intermedios de situación financiera por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
- Estados consolidados intermedios de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 26 de mayo de 2025. 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 intermedios 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	31.03.2025			31.12.2024		
				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>31.03.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.03.2024</u>
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	38.894,11	38.416,69	37.093,52
Dólar Estadounidense (USD)	953,07	996,46	981,71

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:

- 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.
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio del mes en que ocurren.
- 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 intermedios no se compensan los activos y pasivos, y tampoco los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción. Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación en la Sociedad con la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales consolidados intermedios y estados de situación financiera. Los estados financieros consolidados intermedios, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado de resultados integral.

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

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 por 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 2025 y 2024 no se distribuyeron dividendos provisorios debido a acuerdo entre los accionistas en junta ordinaria.

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:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

- 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 intermedios de resultados integrales.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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
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 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
NIIF 19, Subsidiarias Sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, Volumen 11 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026

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, NIIF 19 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.

▪ **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.

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de marzo de 2025, correspondiente a M\$2.749.891 (M\$2.989.747 al 31 de diciembre de 2024), 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.

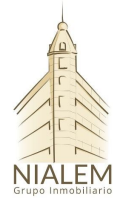
La Gerencia de Administración y Finanzas monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo y la estructura de capital de la Sociedad, con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo.

- **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 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 de 2025 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.


6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Efectivo en caja y bancos moneda nacional	82.835	85.402
Efectivo en caja y banco M/X	454.929	158.316
Depósitos a plazo en moneda nacional	-	255.065
Fondos mutuos en moneda nacional (1)	1.977.619	1.527.014
Fondos mutuos y otros activos de renta fija en moneda extranjera (1)	5.612.409	7.979.547
Total	8.127.792	10.005.344

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.

(1) A continuación, el detalle de los fondos mutuos e instrumentos de renta fija en moneda nacional y extranjera:

			31.03.2025	31.12.2024
			M\$	M\$
Institución	Nombre instrumento	Moneda origen		
Banco Santander	Fondo mutuo Money Market	CLP	861.625	416.135
Banco Internacional	Fondo mutuo BI Liquidez	CLP	143.265	35.263
Banco BICE	Fondo mutuo BICE Tesorería	CLP	892.456	387.797
Banco Itaú	Fondo mutuo Itaú Select	CLP	24	23
Banco de Chile	Fondo mutuo Capital Empresarial	CLP	41.039	34.148
Banco Security	Fondo mutuo Plus	CLP	29.413	1.483
Banco BCI	Fondo mutuo BCI Rendimiento	CLP	9.798	9.742
Principal AGF	Fondo mutuo Vision Money Market	CLP	-	642.423
BCI Miami	Invesco Government & Agency Money Market	USD	5.490.475	7.847.085
BCI Miami	Invesco ST Government & Agency Reserve	USD	121.934	132.462
Total			7.590.028	9.506.561

Las inversiones en fondos mutuos nacionales y en moneda extranjera corresponden a fondos de renta fija de una alta liquidez, 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 se compone de la siguiente manera:

	31.03.2025			31.12.2024		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendos por cobrar (1)	978.660	(611.475)	367.185	1.002.530	(604.147)	398.383
Documentos por cobrar (2)	932.786	-	932.786	910.367	-	910.367
Deudores varios (3)	983.365	-	983.365	1.196.568	-	1.196.568
Arrendamientos por facturar (4)	466.555	-	466.555	484.429	-	484.429
Total	3.361.366	(611.475)	2.749.891	3.593.894	(604.147)	2.989.747

(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. Al 31 de marzo de 2025, el saldo incluye M\$727.077 correspondientes a un monto provisional determinado por una expropiación parcial de un terreno ubicado en Melipilla.

(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 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

31.03.2025		Cartera No Securitizada			
Tramos de morosidad	N° clientes cartera no	Monto cartera no repactada	N° clientes cartera	Monto cartera repactada	
		M\$		M\$	
Al día	77	2.415.088	-	-	-
1-30 días	76	234.680	-	-	-
31-60 días	25	97.084	-	-	-
61-90 días	5	29.708	-	-	-
91-120 días	7	9.571	-	-	-
121-150 días	3	5.287	-	-	-
151-180 días	2	728	-	-	-
181-210 días	1	228	-	-	-
211- 250 días	1	227	-	-	-
> 250 días	77	568.766	-	-	-
Total	274	3.361.366	-	-	-

31.12.2024		Cartera No Securitizada			
Tramos de morosidad	N° clientes cartera no	Monto cartera no repactada	N° clientes cartera	Monto cartera repactada	
		M\$		M\$	
Al día	64	2.654.189	-	-	-
1-30 días	86	313.870	-	-	-
31-60 días	30	38.543	-	-	-
61-90 días	5	7.053	-	-	-
91-120 días	1	227	-	-	-
121-150 días	1	20.230	-	-	-
151-180 días	1	20.240	-	-	-
181-210 días	1	20.174	-	-	-
211- 250 días	2	28.550	-	-	-
> 250 días	96	490.818	-	-	-
Total	287	3.593.894	-	-	-

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias da crédito simple hasta 30 días plazo, los cuales no devengan intereses. Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias no cuenta con cartera securitizada.

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

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo inicial	604.147	569.999
Pérdidas por deterioro de valor	7.328	76.940
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	(42.223)
Saldo final	611.475	604.147

31.03.2025				31.12.2024			
Provisión		Castigo del periodo M\$	Recuperos del periodo M\$	Provisión		Castigo del periodo M\$	Recuperos del periodo M\$
Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$			Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$		
611.475	-	-	-	604.147	-	(42.223)	-

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:

31.03.2025		Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera M\$
Documentos por cobrar protestados		2	9.469
Documentos por cobrar en cobranza judicial		20	203.143

31.12.2024		Cartera No Securitizada	
		Número de documentos	Monto Cartera M\$
Documentos por cobrar protestados		1	3.142
Documentos por cobrar en cobranza judicial		13	175.511

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



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	31.03.2025		31.12.2024	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Chile	Contribuciones (1)	UF	100.113	-	98.885	-
Totales						100.113	-	98.885	-

b) Cuentas por pagar con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.03.2025		31.12.2024	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
77.524.705-3	Inversiones Internacionales Niagara SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente (2)	USD	-	-	-	2.168.290
Totales						-	-	-	2.168.290

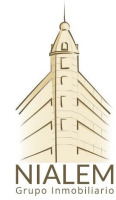
(1) Con fecha 11 de julio de 2023, entre Inmobiliaria Niallem S.A. e Hites S.A. hubo una transacción que, dentro de sus cláusulas las partes acordaron un pago único de UF 1.574 por concepto de contribuciones del inmueble a cargo del arrendatario, (anteriormente con cargo al arrendador) con fecha de pago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

(2) Al 31 de diciembre de 2024 correspondía a capital de trabajo para la operación del negocio de renta inmobiliaria en Estados Unidos.

- 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad y sus subsidiarias no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



c) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.03.2025		31.03.2024	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
77.524.705-3	Inversiones Internacionales Niagara SpA.	Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	2.168.290	-	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	245.125	245.125	251.775	251.775

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024****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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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	Contador auditor	Director
Marcelo Caldera	Ingeniero comercial	Director
Eduardo Vildósola	Ingeniero comercial	Director

La remuneración y dieta del directorio al 31 de marzo de 2025 y 2024 alcanza un monto total de M\$34.767 y M\$33.156, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro Gastos de Administración del estado de resultado consolidado integral de los estados financieros.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 2025 y 2024 alcanza un monto total de M\$127.154 y M\$119.054, respectivamente.


9. INVENTARIOS

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el inventario se compone de la siguiente manera:

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Terrenos inmobiliarios (1)	6.680.792	4.168.685
Locales comerciales (2)	-	127.231
Bodegas industriales (3)	2.847.857	2.847.857
Totales	<u>9.528.649</u>	<u>7.143.773</u>

- (1) Al 31 de marzo de 2025 corresponde a un terreno inmobiliario en la comuna de Coquimbo (M\$2.878.216) y un terreno ubicado en la comuna de Las Condes, específicamente en Av. Américo Vespucio Sur (M\$3.802.576).
- (2) Al 31 de diciembre de 2024 correspondía a un local comercial ubicado en Santiago centro, el cual fue vendido durante el período 2025.
- (3) Corresponde a bodegas industriales en Lampa, Quilicura, las cuales se encuentran promesadas para la venta.

Los movimientos de los inventarios al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldos iniciales	7.143.773	4.746.625
Reclasificaciones (1)	2.512.116	-
Incorporaciones (2)	-	8.820.884
Ventas (3)	(127.240)	(4.746.625)
Deterioro	-	(1.677.111)
Totales	<u>9.528.649</u>	<u>7.143.773</u>

- (1) Al 31 de marzo de 2025 corresponde a la incorporación de un terreno inmobiliario ubicado en la comuna de Coquimbo.
- (2) Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a un terreno inmobiliario ubicado en la comuna de Las Condes, a una Bodega Industrial en Lampa, Quilicura y un local comercial en Santiago centro.
- (3) Al 31 de marzo de 2025 corresponde a una venta de un local comercial ubicado en Santiago centro y al 31 de diciembre de 2024 corresponde a la venta de un terreno inmobiliario ubicado en Av. Kennedy, comuna de Rancagua, Chile.

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 2025 y 2024:

	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(142.830)	(159.910)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	(950.148)	(167.149)
Totales	<u>(1.092.978)</u>	<u>(327.059)</u>

- b) La conciliación de la tasa efectiva al 31 de marzo de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Utilidad contable antes de impuesto	3.858.070	3.519.397
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(1.041.679)	(950.237)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(51.299)	623.178
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>(1.092.978)</u>	<u>(327.059)</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

- c) El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	2.240.312	2.231.376
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	217.459	180.755
Total activos por impuestos corrientes, neto	2.457.771	2.412.131
	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	439.239	341.635
IVA débito fiscal	20.280	-
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	459.519	341.635

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

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos		
Pérdidas fiscales	1.419.424	1.414.805
Deuda en leasing	21.051.769	21.010.416
Deudores incobrables	142.475	139.632
Provisión de vacaciones	18.874	21.230
Otras provisiones por pagar	85.075	203.064
Totales	22.717.618	22.789.147
	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos		
Arriendos por facturar	(127.578)	(130.796)
Propiedades de inversión en moneda nacional	(56.623.693)	(55.746.898)
Propiedades de inversión en moneda extranjera	(404.087)	(399.833)
Otras provisiones por cobrar	(43.432)	(42.645)
Totales	(57.198.790)	(56.320.172)
Reclasificación para balance	22.717.618	22.789.147
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(34.481.173)	(33.531.025)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Centros comerciales	47.725.110	47.139.291
Stripcenters	28.737.670	28.384.919
Locales comerciales	86.099.760	85.042.897
Oficinas	71.036.876	70.073.183
Industrial	55.684.253	55.000.736
Otros	-	2.616.832
Renta internacional (1)	27.288.479	28.530.830
Obras en curso (2)	13.881.534	11.858.982
Totales	330.453.682	328.647.670

- (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.
- (2) Corresponden principalmente a obras en ejecución para la construcción de una placa comercial en Ejercito 3-13, comuna de Santiago (Palacio Aldunate), como también a un proyecto de ampliación de un centro de distribución ubicado en Quilicura y un proyecto de placa comercial en Vicuña Mackenna 3141, San Joaquín.

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.

b) El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
SalDOS iniciales	328.647.670	321.958.760
Adiciones y otros (1)	1.761.944	14.007.810
Reclasificaciones (2)	(2.512.116)	(8.948.115)
Cambios en valor justo	2.556.184	1.629.215
Totales	330.453.682	328.647.670

- (1) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, corresponden a mejoras de propiedades de inversión, específicamente en activos industriales, comerciales y obras en curso.
- (2) Al 31 de marzo de 2025 corresponde a la reclasificación de un terreno ubicado en Coquimbo desde propiedades de inversión hacia inventarios. Al 31 de diciembre de 2024, terrenos inmobiliarios, bodegas industriales y locales comerciales fueron clasificados como inventarios. Estos activos no se encuentran en operación y no cumplen con las características de clasificación de propiedades de inversión.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Al 31 de marzo de 2025, 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025			31.12.2024		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	7.221.861	74.597.464	81.819.325	7.397.219	74.743.442	82.140.661
Arrendamiento financiero (b)	3.489.496	78.347.260	81.836.756	3.413.421	77.382.955	80.796.376
Total	10.711.357	152.944.724	163.656.081	10.810.640	152.126.397	162.937.037

A continuación, se detallan los flujos no descontados de préstamos bancarios, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

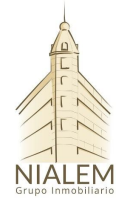
	31.03.2025			31.12.2024		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	10.574.367	(3.352.506)	7.221.861	10.805.739	(3.408.521)	7.397.219
Más de 1 hasta 5 años	42.711.127	(11.394.041)	31.317.087	43.181.321	(11.723.317)	31.458.003
Más de 5 años	71.925.791	(28.645.413)	43.280.378	72.042.814	(28.757.375)	43.285.439
Total	125.211.285	(43.391.960)	81.819.325	126.029.874	(43.889.213)	82.140.661

A continuación, se detallan los flujos no descontados de arrendamientos financieros, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	31.03.2025			31.12.2024		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.819.769	(3.330.274)	3.489.496	6.737.585	(3.324.162)	3.413.423
Más de 1 hasta 5 años	29.373.569	(11.826.655)	17.546.914	28.386.817	(11.828.340)	16.558.476
Más de 5 años	83.745.716	(22.945.369)	60.800.347	84.145.794	(23.321.317)	60.824.477
Total	119.939.055	(38.102.298)	81.836.756	119.270.196	(38.473.819)	80.796.376

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

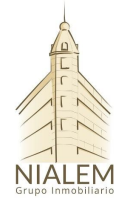
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Préstamos bancarios no corriente M\$	Total préstamos bancarios M\$	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						
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	36.684	110.952	147.636	12.578	-	-	12.578	160.215	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	62.245	143.604	205.849	409.656	451.646	6.096.932	6.958.233	7.164.082	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	289.347	884.346	1.173.693	2.514.593	1.233.833	-	3.748.426	4.922.119	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	195.189	516.016	711.206	1.455.056	1.582.282	4.331.431	7.368.769	8.079.975	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	44.130	-	44.130	-	-	-	44.130	-	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	65.005	195.828	260.833	550.096	598.589	7.181.837	8.330.522	8.591.355	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	48.814	110.895	159.709	307.985	326.679	4.431.770	5.066.435	5.226.144	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	25.707	73.930	99.637	205.323	217.786	2.954.513	3.377.623	3.477.260	Mensual	2,95% anual	2,95% anual
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	2.714.755	-	-	2.714.755	-	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	35.565	89.109	124.674	238.429	238.556	1.941.508	2.418.493	2.543.167	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	39.062	122.678	161.740	347.849	384.996	5.268.075	6.000.921	6.162.661	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	19.794	71.148	90.942	162.034	178.835	3.916.668	4.257.538	4.348.480	Mensual	5,20% anual	5,29% anual
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	2.356.897	2.356.897	-	-	-	2.356.897	-	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	-	147.020	147.020	1.323.178	-	-	1.323.178	1.470.197	Alcance	6,47% anual	6,47% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	51.072	79.858	130.930	228.274	257.789	7.157.642	7.774.635	-	Mensual	6,20% anual	6,21% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	1.145.974	1.145.974	-	-	-	1.145.974	-	Alcance	6,40% anual	6,40% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	644.799	-	-	644.799	-	Alcance	3,59% anual	3,59% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	578.564	-	-	578.564	-	Alcance	3,90% anual	3,90% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	494.781	-	-	494.781	-	Alcance	5,18% anual	5,18% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	\$	-	-	-	481.816	-	-	481.816	-	Alcance	8,28% anual	8,28% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	526.310	-	-	526.310	-	Alcance	3,77% anual	3,77% anual
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	65.710	195.282	260.992	580.636	12.069.383	-	12.650.019	12.911.011	Mensual	5,29% anual	5,35% anual
Totales								978.323	6.243.538	7.221.861	13.776.711	17.540.374	43.280.378	74.597.464	81.819.325			

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento												Total intereses M\$	Total valor presente M\$	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %
								Flujo no descontado hasta 1 año M\$	Intereses hasta 1 año M\$	Valor presente hasta 1 año M\$	Flujo no descontado 1 año a 5 años M\$	Intereses 1 año a 5 años M\$	Valor presente más de 5 años M\$	Flujo no descontado más de 5 años M\$	Intereses más de 5 años M\$	Valor presente más de 5 años M\$	Total valor presente M\$	Total intereses M\$	Total valor presente M\$					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	151.015	3.379	147.636	12.585	6	12.578	-	-	160.215	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	535.578	329.729	205.849	2.142.313	1.281.011	861.301	8.926.303	2.829.372	6.096.932	11.604.194	4.440.112	7.164.082	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	1.377.866	204.174	1.173.693	4.018.913	270.487	3.748.426	-	-	5.396.779	474.661	4.922.119	-	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	1.007.055	295.849	711.206	4.028.219	990.881	3.037.338	4.783.699	452.267	4.331.431	9.818.973	1.738.998	8.079.975	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	44.225	94	44.130	-	-	-	-	-	44.225	94	44.130	-	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	611.042	350.210	260.833	2.444.170	1.295.495	1.148.685	9.876.521	2.686.684	7.181.837	12.833.733	4.342.378	8.591.355	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	286.143	139.435	159.709	1.196.574	561.909	634.665	6.833.298	1.401.527	4.431.770	7.329.015	2.102.871	5.226.144	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	199.429	99.792	99.637	797.716	374.606	423.110	3.888.865	934.352	2.954.513	4.886.009	1.408.750	3.477.260	Mensual	2,95% anual	2,95% anual		
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	59.349	59.349	-	2.719.795	5.041	2.714.755	-	-	2.719.144	64.389	2.714.755	-	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	204.417	79.743	124.674	1.066.930	589.945	1.941.508	-	-	1.941.508	3.212.856	669.688	2.543.167	Mensual	3,05% anual	3,21% anual		
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	471.155	309.415	161.740	1.871.382	1.138.536	732.846	7.821.394	2.553.319	5.268.075	10.163.931	4.001.270	6.162.661	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	313.057	222.114	90.942	1.204.589	863.720	340.870	6.624.158	2.707.491	3.916.668	8.141.804	3.793.324	4.348.480	Mensual	5,20% anual	5,29% anual		
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	2.356.897	-	2.356.897	-	-	-	-	-	2.356.897	-	-	-	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	241.085	94.065	147.020	1.374.068	50.890	1.323.178	-	-	1.615.152	144.955	1.470.197	-	Alcance	6,47% anual	6,47% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	590.067	459.137	130.930	2.244.046	1.757.983	486.063	22.228.045	15.070.403	7.157.642	25.062.158	17.287.523	7.774.635	Mensual	6,20% anual	6,21% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	1.170.607	24.634	1.145.974	-	-	-	-	-	1.170.607	24.634	-	-	Alcance	6,40% anual	6,40% anual		
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	644.799	-	-	-	-	644.799	-	-	-	Alcance	3,59% anual	3,59% anual		
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	578.564	-	-	-	-	578.564	-	-	-	Alcance	3,90% anual	3,90% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	494.781	-	-	-	-	494.781	-	-	-	Alcance	5,18% anual	5,18% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	\$	-	-	-	481.816	-	-	-	-	481.816	-	-	-	Alcance	8,28% anual	8,28% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	526.310	-	-	-	-	526.310	-	-	-	Alcance	3,77% anual	3,77% anual		
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	942.379	681.387	260.992	14.863.558	2.215.539	12.650.019	-	-	15.805.936	2.894.925	-	12.911.011	Mensual	5,29% anual	5,35% anual		
Totales								10.574.366	3.352.506	7.221.861	42.711.127	11.394.041	31.317.087	71.925.791	28.645.413	43.280.378	125.211.284	43.391.959	81.819.325					

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



iii. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

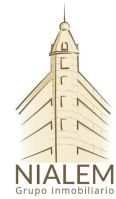
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %			
								Hasta 90 días	Más de 90 días	Préstamos bancarios		Más de 1 hasta 3 años		Más de 3 hasta 5 años		Más de 5 años					Préstamos bancarios		Total préstamos
								M\$	a 1 año M\$	corriente M\$	a 3 años M\$	a 5 años M\$	M\$	no corriente M\$	M\$	M\$							
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	36.005	108.454	144.459	49.334	-	-	49.334	193.792	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	61.021	140.122	201.142	399.722	440.693	6.080.265	6.920.680	7.121.822	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	293.791	862.285	1.146.075	2.455.358	1.542.120	-	3.997.478	5.143.553	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	193.436	502.701	696.137	1.423.164	1.546.205	4.481.450	7.450.819	8.146.956	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	65.122	43.565	108.687	-	-	-	108.687	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	65.486	189.557	255.044	538.681	584.353	7.171.309	8.294.343	8.549.387	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	48.035	108.730	156.765	301.972	320.301	4.418.752	5.041.026	5.197.791	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	25.225	72.487	97.712	201.315	213.534	2.945.834	3.360.683	3.458.395	Mensual	2,95% anual	2,95% anual					
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	2.678.689	-	-	2.678.689	2.678.689	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	34.764	88.414	123.179	235.257	235.747	1.946.942	2.417.946	2.541.124	Mensual	3,05% anual	3,21% anual					
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	39.759	118.049	157.808	340.157	374.874	5.253.131	5.968.162	6.125.970	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	18.788	70.469	89.257	158.803	175.126	3.882.989	4.216.918	4.306.175	Mensual	5,20% anual	5,29% anual					
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	2.421.679	2.421.679	-	-	-	-	2.421.679	Al vencimiento	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	-	145.215	145.215	1.306.936	-	-	1.306.936	1.452.151	Al vencimiento	6,47% anual	6,47% anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	52.662	75.232	127.893	223.212	249.679	7.104.766	7.577.657	7.705.551	Mensual	6,20% anual	6,21% anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	125.699	1.132.056	1.257.755	-	-	-	1.257.755	1.257.755	Al vencimiento	6,40% anual	6,40% anual					
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	631.268	-	-	631.268	631.268	Al vencimiento	3,59% anual	3,59% anual					
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	565.886	-	-	565.886	565.886	Al vencimiento	3,90% anual	3,90% anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	482.489	-	-	482.489	482.489	Al vencimiento	5,18% anual	5,18% anual					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	\$	-	-	-	472.192	-	-	472.192	472.192	Al vencimiento	8,28% anual	8,28% anual					
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	67.801	200.610	268.411	598.112	12.711.826	-	13.310.938	13.579.349	Mensual	5,29% anual	5,35% anual					
Totales								1.117.593	6.279.625	7.397.218	13.063.544	18.394.459	43.285.438	74.743.442	82.140.661								

iv. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco 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 M\$	Intereses hasta 1 año M\$	Valor presente hasta 1 año M\$	Flujo no descontado 1 año a 5 años M\$	Intereses 1 año a 5 años M\$	Valor presente 1 año a 5 años M\$	Flujo no descontado más de 5 años M\$	Intereses más de 5 años M\$	Valor presente más de 5 años M\$	Total M\$				
																					Total intereses M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	149.162	4.703	144.459	49.721	387	49.334	-	-	198.882	5.090	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	529.004	327.862	201.142	2.116.016	1.275.601	840.415	8.948.985	2.868.720	6.080.265	11.594.005	4.472.183	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	1.360.953	214.878	1.146.075	4.309.820	312.342	3.997.478	-	-	5.670.773	527.219	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	994.693	298.556	696.137	3.978.773	1.009.405	2.969.368	4.973.653	492.203	4.481.450	9.947.119	1.800.164	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	199.205	518	108.687	-	-	-	-	-	109.205	518	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	603.542	348.698	255.044	2.414.168	1.291.134	1.123.034	9.908.149	2.736.840	7.171.309	12.925.859	4.376.472	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	295.472	138.706	156.765	1.181.886	559.612	622.274	5.835.563	1.416.811	4.418.752	7.312.920	2.115.129	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	196.981	99.269	97.712	787.924	373.075	414.849	3.890.375	944.540	2.945.834	4.875.260	1.416.885	Mensual	2,95% anual	2,95% anual
77.311.988-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	58.620	58.620	2.698.122	19.433	2.678.689	-	-	2.756.742	78.053	2.678.689	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	202.887	79.708	123.179	1.073.943	602.040	471.004	1.946.942	-	1.946.942	3.222.872	681.748	Mensual	3,05% anual	3,21% anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	465.368	307.560	157.808	1.848.411	1.133.380	715.031	7.840.109	2.586.978	5.253.131	10.153.888	4.027.918	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	309.277	220.020	89.257	1.174.504	840.625	333.929	6.606.745	2.723.755	3.882.989	8.090.576	3.784.400	Mensual	5,20% anual	5,29% anual
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	2.421.679	-	2.421.679	-	-	-	-	-	2.421.679	2.421.679	Al vencimiento	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	240.474	95.259	145.215	1.378.341	71.405	1.306.936	-	-	1.618.815	166.664	Al vencimiento	6,47% anual	6,47% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Crédito hipotecario	UF	583.028	455.135	127.893	2.216.748	1.743.857	472.891	22.092.294	14.987.528	7.104.766	24.892.070	17.186.520	Mensual	6,20% anual	6,21% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	1.300.899	43.144	1.257.755	-	-	-	-	-	1.300.899	43.144	Al vencimiento	6,40% anual	6,40% anual	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	631.268	-	-	-	-	631.268	-	Al vencimiento	3,59% anual	3,59% anual	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	565.886	-	-	-	-	565.886	-	Al vencimiento	3,90% anual	3,90% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	482.489	-	-	-	-	482.489	-	Al vencimiento	5,18% anual	5,18% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	\$	-	-	-	472.192	-	-	-	-	472.192	-	Al vencimiento	8,28% anual	8,28% anual	
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	984.494	716.083	268.411	15.801.960	2.491.022	13.310.938	-	-	-	16.786.454	3.207.105	Mensual	5,29% anual	5,35% anual
Totales								10.805.738	3.408.521	7.397.218	43.181.321	11.723.317	31.458.004	72.042.814	28.757.376	43.285.438	126.029.873	43.889.213	82.140.661		

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

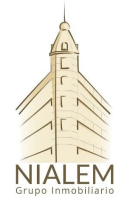
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento							Total arrendamientos M\$	Tipo de 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				
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	262.110	629.122	891.233	1.758.612	1.882.928	19.084.494	22.726.034	23.617.266	Mensual	3,42% anual	3,42% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	248.277	507.034	755.311	1.608.532	783.368	-	2.391.900	3.147.211	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	83.385	217.004	300.389	613.317	674.859	8.990.932	10.279.108	10.579.497	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	144.792	334.972	479.763	955.438	1.053.170	8.120.226	10.128.834	10.608.598	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	8.533	22.341	30.874	63.257	68.996	250.772	383.026	413.900	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	28.193	73.812	102.005	208.998	227.959	825.534	1.265.491	1.367.496	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	3.568	9.342	12.910	26.451	28.851	104.859	160.161	173.070	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	47.296	123.825	171.121	350.609	382.418	1.389.927	2.122.955	2.294.076	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	548	1.434	1.982	4.061	4.429	16.098	24.588	26.570	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	5.201	13.616	18.817	38.553	42.051	152.837	233.442	252.258	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	32.652	85.485	118.137	242.050	264.010	959.562	1.465.621	1.583.758	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	65.608	178.174	243.783	505.309	563.107	11.593.140	12.661.557	12.905.339	Mensual	5,20% anual	5,20% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	22.097	53.260	75.357	151.756	168.385	1.335.501	1.655.642	1.731.000	Mensual	5,35% anual	5,35% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	12.153	29.164	41.317	83.178	92.435	737.084	912.697	954.014	Mensual	5,15% anual	5,15% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	26.159	61.577	87.736	176.351	197.305	1.610.875	1.994.531	2.072.286	Mensual	5,66% anual	5,66% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	52.250	106.513	158.763	299.839	324.306	5.625.504	6.249.649	6.408.412	Mensual	4,00% anual	4,00% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	-	-	-	3.702.025	-	-	3.702.025	3.702.025	Mensual	3,85% anual	3,85% anual
Totales								1.042.821	2.446.674	3.489.496	10.788.336	6.758.578	60.800.347	78.347.260	81.836.756			

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 31 de marzo de 2025 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					
								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	1.684.017	792.785	891.233	6.512.236	2.870.696	3.641.540	23.549.600	4.465.106	19.084.494	31.745.853	8.128.586	23.617.266	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	672.488	117.178	755.311	2.544.758	152.858	2.391.900	-	-	3.417.246	270.036	3.147.211	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	790.695	490.306	300.389	3.106.572	1.818.396	1.288.176	13.008.771	4.017.839	8.990.932	16.906.038	6.326.541	10.579.497	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	985.809	506.045	479.763	3.799.932	1.791.324	2.008.608	10.528.980	2.408.753	8.120.226	15.314.721	4.706.123	10.608.598	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	48.238	17.364	30.874	187.966	55.713	132.254	285.866	35.094	250.772	522.070	108.171	413.900	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	159.376	57.371	102.005	621.028	184.072	436.957	944.481	115.947	828.534	1.724.885	357.389	1.367.496	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	20.171	7.261	12.910	78.597	23.296	55.301	119.534	14.674	104.859	218.302	45.231	173.070	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	267.364	96.243	171.121	1.041.821	308.794	733.028	1.584.436	194.509	1.389.927	2.893.622	599.547	2.294.076	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	3.097	1.115	1.982	12.066	3.576	8.490	18.351	2.253	16.098	33.514	6.944	26.570	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	29.400	10.583	18.817	114.559	33.955	80.604	174.226	21.388	152.837	318.185	65.927	252.258	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	184.580	66.443	118.137	719.241	213.181	506.059	1.093.845	134.283	959.562	1.997.665	413.908	1.583.758	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	914.049	670.267	243.783	3.617.935	2.549.519	1.068.416	19.220.279	7.627.139	11.593.140	23.752.264	10.846.924	12.905.339	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	162.569	87.212	75.357	630.158	310.017	320.141	1.759.191	423.690	1.335.501	2.551.918	820.918	1.731.000	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	90.099	48.762	41.317	349.143	173.530	175.613	974.692	237.608	737.084	1.413.934	459.920	954.014	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	200.498	112.763	87.736	775.996	402.340	373.656	2.166.321	555.447	1.610.875	3.142.815	1.070.549	2.072.266	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	407.320	248.557	158.763	1.559.534	935.389	624.145	8.317.144	2.691.640	5.625.504	10.283.997	3.875.585	6.408.412	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	-	-	-	3.702.025	-	-	-	-	-	3.702.025	-	3.702.025	Al vencimiento	4,30% anual	4,30% anual
Totales								6.819.769	3.330.274	3.489.496	29.373.569	11.826.655	17.546.914	83.745.716	22.945.369	60.800.347	119.939.055	38.102.298	81.836.756			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



iii. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre 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	257.641	616.117	873.758	1.722.258	1.844.004	19.089.717	22.655.979	23.529.737	Mensual	3,42% anual	3,42% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	242.685	495.613	738.298	1.572.302	979.676	-	2.551.978	3.290.276	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	84.308	209.237	293.545	600.047	657.693	8.968.780	10.226.520	10.520.064	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	142.072	326.856	468.929	932.292	1.027.656	8.156.189	10.116.136	10.585.065	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	8.372	21.828	30.200	61.806	67.414	256.540	385.760	415.960	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	27.661	72.119	99.780	204.204	222.730	847.590	1.274.523	1.374.303	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	3.501	9.127	12.628	25.844	28.189	107.271	161.304	173.932	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	46.404	120.985	167.389	342.567	373.646	1.421.895	2.138.107	2.305.496	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	537	1.401	1.939	3.968	4.328	16.468	24.764	26.702	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	5.103	13.304	18.406	37.669	41.086	156.353	235.108	253.514	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	32.036	83.524	115.560	236.497	257.953	981.631	1.476.082	1.591.642	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	67.730	170.123	237.853	494.383	547.321	11.525.652	12.567.357	12.805.210	Mensual	5,20% anual	5,20% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	22.135	51.474	73.608	148.215	164.017	1.341.078	1.653.310	1.726.918	Mensual	5,35% anual	5,35% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	12.177	28.175	40.352	81.224	90.018	740.107	911.350	951.701	Mensual	5,15% anual	5,15% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	26.244	59.387	85.632	172.092	191.968	1.616.964	1.981.023	2.066.655	Mensual	5,66% anual	5,66% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	51.366	104.179	155.545	293.269	317.200	5.598.244	6.208.712	6.364.257	Mensual	4,00% anual	4,00% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	-	-	-	2.814.943	-	-	2.814.943	2.814.943	Mensual	4,00% anual	4,00% anual
Totales								1.029.972	2.383.449	3.413.421	9.743.578	6.814.899	60.824.478	77.382.955	80.796.376			

iv. El detalle de flujos no descontados de arrendamientos financieros al 31 de diciembre 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	Flujo no descontado	Total intereses	Total valor presente			
								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	1.663.825	790.067	873.758	6.432.299	2.866.037	3.566.262	23.662.550	4.572.833	19.089.717	31.758.675	8.228.937	23.529.737	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	861.779	123.481	738.298	2.728.966	176.988	2.551.978	-	-	-	3.590.745	300.469	3.290.276	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	781.082	487.538	293.545	3.068.440	1.810.700	1.257.740	13.040.868	4.072.088	8.968.780	16.890.390	6.370.326	10.520.064	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	974.068	505.139	468.929	3.753.289	1.793.342	1.959.947	10.634.318	2.478.129	8.156.189	15.361.675	4.776.610	10.585.065	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	47.668	17.467	30.200	185.659	56.439	129.220	293.960	37.421	256.540	527.287	111.327	415.960	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	157.490	57.710	99.780	613.405	186.472	426.934	971.225	123.635	847.590	1.742.121	367.817	1.374.303	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	19.932	7.304	12.628	77.633	23.600	54.033	122.918	15.647	107.271	220.483	46.551	173.932	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	264.202	96.813	167.389	1.029.033	312.820	716.213	1.629.302	207.408	1.421.895	2.922.537	617.041	2.305.496	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	3.060	1.121	1.939	11.918	3.623	8.295	18.871	2.402	16.468	33.849	7.147	26.702	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	28.052	10.646	18.406	113.153	34.398	76.755	179.159	22.807	156.353	321.364	67.850	253.514	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	182.397	66.837	115.560	710.412	215.961	494.451	1.124.819	143.188	981.631	2.017.627	425.986	1.591.642	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	902.873	665.020	237.853	3.573.525	2.531.820	1.041.705	19.207.698	7.882.047	11.525.652	23.684.097	10.878.887	12.805.210	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	160.624	87.016	73.608	622.423	310.181	312.232	1.776.498	435.420	1.341.078	2.559.545	832.627	1.726.918	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	89.021	48.669	40.352	344.858	173.615	171.242	984.281	244.174	740.107	1.418.160	466.458	951.701	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	198.099	112.468	85.632	766.470	402.411	364.059	2.187.635	570.671	1.616.964	3.152.204	1.085.550	2.066.655	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	402.413	246.868	155.545	1.540.390	929.922	610.469	8.311.690	2.713.447	5.598.244	10.254.493	3.890.236	6.364.257	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	-	-	-	2.814.943	-	-	-	-	-	2.814.943	-	2.814.943	Alvencimiento	4,30% Anual	4,30% Anual
Totales								6.737.585	3.324.163	3.413.421	28.386.817	11.828.340	16.558.477	84.145.794	23.321.316	60.824.478	119.270.195	38.473.819	80.796.376			

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



c) El detalle de los costos financieros al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Intereses leasing	(841.971)	(839.951)
Intereses créditos en moneda nacional	(718.538)	(714.659)
Intereses créditos en moneda extranjera	(186.397)	(213.318)
Total costos financieros	<u>(1.746.906)</u>	<u>(1.767.928)</u>

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Categorías de pasivos financieros corrientes		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados corrientes		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados corrientes	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado corrientes	<u>10.711.357</u>	<u>10.810.640</u>
Total pasivos financieros corrientes	<u>10.711.357</u>	<u>10.810.640</u>
Categorías de pasivos financieros no corrientes		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados no corrientes		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados no corrientes	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado no corrientes	<u>152.944.724</u>	<u>152.126.397</u>
Total pasivos financieros no corrientes	<u>152.944.724</u>	<u>152.126.397</u>
Categorías de pasivos financieros		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado	<u>163.656.081</u>	<u>162.937.037</u>
Total pasivos financieros	<u>163.656.081</u>	<u>162.937.037</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



- e) La conciliación de actividades de financiamiento al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Saldo al 01.01.2025 M\$	Cobros M\$	Pagos M\$	Reajustabilidad M\$	Intereses M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al 31.03.2025 M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	82.140.661	1.336.875	(1.766.070)	812.793	904.935	(1.609.869)	81.819.325
Arrendamientos financieros	80.796.376	887.082	(1.734.515)	-	841.971	1.045.842	81.836.756
Cuentas por pagar empresas relacionadas	2.168.290	-	(2.168.290)	-	-	-	-
Total	165.105.327	2.223.957	(5.668.875)	812.793	1.746.906	(564.027)	163.656.081

	Saldo al 01.01.2024 M\$	Cobros M\$	Pagos M\$	Reajustabilidad M\$	Intereses M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al 31.12.2024 M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	78.970.237	4.043.444	(7.177.042)	2.827.700	3.767.442	(291.120)	82.140.661
Arrendamientos financieros	77.716.004	2.814.943	(6.828.416)	-	3.380.600	3.713.245	80.796.376
Cuentas por pagar empresas relacionadas	6.983.770	-	(5.221.992)	-	-	406.512	2.168.290
Total	163.670.011	6.858.387	(19.227.450)	2.827.700	7.148.042	3.828.637	165.105.327

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

- a) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se desglosan de la siguiente manera:

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Proveedores nacionales	84.929	145.559
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	1.223.322	556.764
Total	1.308.251	702.323

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

- b) La distribución de los proveedores nacionales con pago al día y proveedores con plazos vencidos al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Marzo 2025
Proveedores pagos al día

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y más M\$	
Servicios	84.929	-	-	-	-	-	84.929
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	84.929	-	-	-	-	-	84.929

Proveedores plazos vencidos

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y más M\$	
Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-
Total	84.929	-	-	-	-	-	84.929

Diciembre 2024
Proveedores pagos al día

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y más M\$	
Servicios	145.559	-	-	-	-	-	145.559
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	145.559	-	-	-	-	-	145.559

Proveedores plazos vencidos

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y más M\$	
Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-
Total	145.559	-	-	-	-	-	145.559

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Garantías recibidas de clientes en moneda nacional (1)	1.268.105	1.229.968
Garantías recibidas de clientes en moneda extranjera (2)	165.939	173.494
Total	1.434.044	1.403.462

- (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 31.03.2025 M\$	Valor Razonable 31.03.2025 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.127.792	8.127.792
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	100.113	100.113
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.749.891	2.749.891
Total	10.977.796	10.977.796
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.308.251	1.308.251
Otros pasivos financieros, corrientes	10.711.357	10.711.357
Otros pasivos financieros, no corrientes	152.944.724	152.944.724
Total	164.964.332	164.964.332
	Valor Libro 31.12.2024 M\$	Valor Razonable 31.12.2024 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.005.344	10.005.344
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	98.885	98.885
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.989.747	2.989.747
Total	13.093.976	13.093.976
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.168.290	2.168.290
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	702.323	702.323
Otros pasivos financieros, corrientes	10.810.640	10.810.640
Otros pasivos financieros, no corrientes	152.126.397	152.126.397
Total	165.807.650	165.807.650

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de marzo de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Ingresos centros comerciales	752.840	832.074
Ingresos stripcenters	441.064	424.324
Ingresos locales comerciales	1.600.726	1.527.392
Ingresos oficinas	1.210.470	1.128.298
Ingresos industriales	867.791	850.578
Ingresos renta internacional	425.698	408.831
Otros ingresos por arriendo (1)	5.238	94.403
Total ingresos de actividades ordinarias	5.303.827	5.265.900

(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 2025 y 2024 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Contribuciones	(345.014)	(411.145)
Contribuciones sobretasa (1)	(169.005)	(165.315)
Seguros	(83.177)	(76.939)
Gastos comunes operacionales	(166.574)	(116.632)
Gastos propiedades	(33.704)	(64.529)
Comercialización y corretaje	(15.124)	(15.059)
Provisión deudores incobrables	(7.328)	(10.221)
Costos directos renta internacional	(6.959)	(3.279)
Otros costos directos	(4.881)	(3.000)
Total costo de ventas	(831.766)	(866.119)

(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 2025 y 2024, 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 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



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

	Acumulado	
	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Remuneraciones	(190.839)	(198.640)
Finiquitos	(2.894)	(2.482)
Gastos de oficina	(24.508)	(32.647)
Patentes	(54.834)	(94.641)
Asesorías y honorarios	(235.654)	(258.086)
Gastos de administración renta internacional	(54.458)	(24.392)
Total gastos de administración y ventas	<u>(563.187)</u>	<u>(610.888)</u>

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

	Acumulado	
	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Ingresos por rev. de propiedades de inversión	<u>2.556.184</u>	<u>1.580.312</u>
Total	<u>2.556.184</u>	<u>1.580.312</u>

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

	Acumulado	
	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras (préstamos nota 12e)	(812.793)	(523.723)
Otras reajustabilidades	<u>31.552</u>	<u>7.228</u>
Totales	<u>(781.241)</u>	<u>(516.495)</u>

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

	Acumulado	
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
	M\$	M\$
Ingresos (pérdidas) por venta de inventarios (Nota 9)	(14.328)	385.794
Deterioro de activos (1)	(104.716)	-
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(17.874)	(21.709)
Otros ingresos (egresos) no operacionales	(22.258)	(2.959)
Totales	(159.176)	361.126

(1) Corresponde al efecto de deterioro de un terreno inmobiliario ubicado en Coquimbo. Este se encuentra clasificado en inventarios.

17. ARRENDAMIENTOS

La siguiente tabla muestra los flujos no descontados asociados a contratos de arrendamientos financieros y el valor presente de los mismos presentado en el estado de situación financiera consolidado, como otros pasivos financieros (Nota 12b), el detalle al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025			31.12.2024		
	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Hasta 1 Año	6.819.769	(3.330.274)	3.489.496	6.737.585	(3.324.162)	3.413.423
Más de 1 hasta 5 años	29.373.569	(11.826.655)	17.546.914	28.386.817	(11.828.340)	16.558.476
Más de 5 años	83.745.716	(22.945.369)	60.800.347	84.145.794	(23.321.317)	60.824.477
Total	119.939.055	(38.102.298)	81.836.756	119.270.196	(38.473.819)	80.796.376

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 de marzo de 2025 y 2024 son los siguientes:

Flujos comprometidos	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Hasta 1 año	20.882.700	20.138.808
Entre 1 y 3 años	29.753.869	25.945.898
Entre 3 y 5 años	19.696.624	17.586.689
Más de 5 años	48.444.845	24.503.871
Totales	118.778.038	88.175.266

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	31.03.2025 M\$	31.03.2024 M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(841.971)	(839.951)
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>2.365.352</u>	<u>2.324.601</u>
Totales	<u>1.523.381</u>	<u>1.484.650</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>

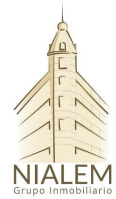
Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Unica	<u>14.539.186</u>	<u>14.539.186</u>	<u>14.539.186</u>

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



b) Dividendos

Durante el período 2025 y 2024 no se han repartido dividendos en Inmobiliaria Nialem S.A. Al 31 de diciembre de 2024 la sociedad subsidiaria Inmobiliaria Grupo Melain SpA., distribuyó dividendos provisorios por M\$2.000.000 a prorrata de los accionistas, los que fueron repartidos de la siguiente manera:

Inmobiliaria Nialem S.A.: M\$1.334.000

Inversiones JH SpA.: M\$333.000

Inversiones AH SpA.: M\$333.000

c) Otras reservas

Al 31 de marzo de 2025, las otras reservas disminuyen en M\$900.093 en comparación a diciembre 2024 por los efectos generados en diferencias de cambio en conversiones. Estos efectos se observan en la nota de cambio en el patrimonio neto consolidado, como también en resultados integrales.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**
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:

31.03.2025	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	47.725.110	28.737.670	86.099.760	71.036.876	55.684.253	-	13.881.534	27.288.479	-	330.453.682
Inventarios	-	-	-	-	-	-	-	-	9.528.649	9.528.649
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	6.427.799	7.110.199	13.537.998
Total Activos	47.725.110	28.737.670	86.099.760	71.036.876	55.684.253	-	13.881.534	33.716.278	16.638.848	353.520.329
Otros pasivos financieros, corrientes	697.048	345.318	2.523.649	2.180.085	1.128.540	-	2.398.662	260.992	1.177.063	10.711.357
Otros pasivos financieros, no corrientes	22.308.526	15.092.926	34.656.669	31.125.527	30.851.009	2.624.271	3.635.777	12.650.019	-	152.944.724
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	905.447	36.777.540	37.682.987
Total Pasivos	23.005.574	15.438.244	37.180.318	33.305.612	31.979.549	2.624.271	6.034.439	13.816.458	37.954.603	201.339.068

31.12.2024	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	47.139.291	28.384.919	85.042.897	70.073.183	55.000.736	2.616.832	11.858.982	28.530.830	-	328.647.670
Inventarios	-	-	-	-	-	-	-	-	7.143.773	7.143.773
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	8.639.517	6.969.074	15.608.591
Total Activos	47.139.291	28.384.919	85.042.897	70.073.183	55.000.736	2.616.832	11.858.982	37.170.347	14.112.847	351.400.034
Otros pasivos financieros, corrientes	686.889	340.817	2.536.450	2.162.483	1.117.325	-	2.393.311	268.411	1.304.954	10.810.640
Otros pasivos financieros, no corrientes	22.528.142	13.576.935	34.125.409	29.304.181	31.189.838	2.629.845	4.274.945	13.310.938	1.186.164	152.126.397
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	2.995.378	35.151.357	38.146.735
Total Pasivos	23.215.030	13.917.752	36.661.859	31.466.664	32.307.163	2.629.845	6.668.256	16.574.727	37.642.475	201.083.772

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



31.03.2025	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Obras en curso	Renta internacional	Corporativo	Total
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	752.840	441.064	1.600.726	1.210.470	867.791	5.238	-	425.698	-	5.303.827
Costo de ventas	(192.078)	(53.537)	(138.085)	(338.415)	(89.048)	(9.106)	(4.538)	(6.959)	-	(831.766)
Contribuciones	(77.269)	(29.667)	(42.206)	(142.306)	(43.285)	(7.193)	(3.088)	93	-	(344.921)
Contribuciones sobretasa	(31.023)	(6.552)	(69.465)	(48.219)	(11.534)	(1.729)	(483)	-	-	(169.005)
Gastos propiedades	-	(2.338)	(8.392)	(20.758)	(2.216)	-	-	-	-	(33.704)
Provisión deudores incobrables	(4.164)	(532)	(890)	(1.383)	(359)	-	-	-	-	(7.328)
Seguros	(14.584)	(5.869)	(14.185)	(27.471)	(19.917)	(184)	(967)	315	-	(82.862)
Gastos comunes operacionales	(61.813)	(5.495)	(396)	(87.341)	(11.529)	-	-	(5.899)	-	(172.473)
Comercialización y corretaje	(3.225)	(1.461)	(2.551)	(7.679)	(208)	-	-	(1.468)	-	(16.592)
Otros costos directos	-	(1.623)	-	(3.258)	-	-	-	-	-	(4.881)
Ganancia Bruta	560.762	387.527	1.462.641	872.055	778.743	(3.868)	(4.538)	418.739	-	4.472.061
Gastos de administración	(78.511)	(45.998)	(166.936)	(126.237)	(90.500)	(547)	-	(54.458)	-	(563.187)
Costos financieros	(291.286)	(154.138)	(450.529)	(351.743)	(279.782)	(14.352)	-	(186.396)	(18.680)	(1.746.906)
Resultado operacional	190.965	187.390	845.176	394.075	408.460	(18.766)	(4.538)	177.886	(18.680)	2.161.968
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	541.778	142.904	481.291	744.670	645.541	-	-	-	-	2.556.184
Otros ingresos (egresos)	(10.083)	(4.236)	(16.193)	-	-	(106.406)	-	(16.848)	(5.410)	(159.176)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	68.683	11.683	80.366
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	(28)	(3)	(31)
Resultados por unidades de reajuste	(127.090)	(76.047)	(204.356)	(174.965)	(177.244)	(14.210)	-	-	(7.330)	(781.241)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	595.570	250.012	1.105.917	963.781	876.757	(139.382)	(4.538)	229.693	(19.741)	3.858.070
Gastos por impuestos a las ganancias	(170.968)	(71.770)	(317.472)	(276.670)	(251.688)	40.012	-	(51.393)	5.667	(1.092.978)
Ganancia (pérdida)	424.602	178.242	788.445	687.111	625.069	(99.370)	(3.234)	178.300	(14.074)	2.765.092

31.03.2024	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Obras en curso	Renta internacional	Corporativo	Total
Estado de Resultados	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)	-	(411.206)
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)	-	-	(64.530)
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	163.650	722.793	279.487	378.952	40.228	(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	(953.293)	1.195.995	1.245.148	482.801	(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)	(4.926)	(327.059)
Ganancia (pérdida)	876.377	336.749	(860.490)	1.079.565	1.123.933	435.800	(5.045)	159.775	45.675	3.192.338

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

De los ingresos de actividades ordinarias al 31 de marzo de 2025, un total de M\$606.158, equivalentes al 11,4% del total de ingresos (M\$579.452 al 31 de marzo de 2024, equivalentes al 11,0% 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 2025 y 2024.

20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	31.03.2025		31.12.2024	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.127.792	-	10.005.344	-
\$ No Reajutable	2.060.454	-	1.867.481	-
\$ Reajutable	6.067.338	-	8.137.863	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.749.891	-	2.989.747	-
\$ No Reajutable	2.389.430	-	2.488.093	-
\$ Reajutable	360.461	-	501.654	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	100.113	-	98.885	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	100.113	-	98.885	-
Activos por impuestos corrientes	2.457.771	-	2.412.131	-
\$ No Reajutable	2.457.771	-	2.412.131	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	9.528.649	-	7.143.773	-
\$ No Reajutable	9.528.649	-	7.143.773	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	102.431	-	102.484
\$ No Reajutable	-	102.431	-	102.484
\$ Reajutable	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	330.453.682	-	328.647.670
\$ No Reajutable	-	303.165.202	-	300.116.840
\$ Reajutable	-	27.288.480	-	28.530.830
Total	22.964.216	330.556.113	22.649.880	328.750.154

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**


Pasivos al 31.03.2025	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	2.021.145	8.690.212	10.711.357	24.565.047	24.298.952	104.080.725	152.944.724
\$ No Reajutable	-	-	-	481.816	-	-	481.816
\$ Reajutable	2.021.145	8.690.212	10.711.357	24.083.232	24.298.952	104.080.725	152.462.908
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.308.251	-	1.308.251	-	-	-	-
\$ No Reajutable	1.084.142	-	1.084.142	-	-	-	-
\$ Reajutable	224.109	-	224.109	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	-	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	-	459.519	459.519	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	348.207	348.207	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	111.312	111.312	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	612.496	237.803	583.745	1.434.044
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	612.496	237.803	583.745	1.434.044
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	34.481.173	34.481.173
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	34.077.086	34.077.086
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	404.087	404.087
Total	3.329.396	9.149.731	12.479.127	25.177.543	24.536.756	139.145.643	188.859.941

Pasivos al 31.12.2024	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	2.147.565	8.663.074	10.810.640	22.807.122	25.209.358	104.109.918	152.126.397
\$ No Reajutable	-	-	-	472.192	-	-	472.192
\$ Reajutable	2.147.565	8.663.074	10.810.640	22.334.930	25.209.358	104.109.918	151.654.205
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	702.323	-	702.323	-	-	-	-
\$ No Reajutable	533.413	-	533.413	-	-	-	-
\$ Reajutable	168.910	-	168.910	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	-	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	-	341.635	341.635	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	256.784	256.784	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	84.851	84.851	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	625.604	236.356	541.502	1.403.462
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	625.604	236.356	541.502	1.403.462
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	2.168.290	-	-	2.168.290
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	2.168.290	-	-	2.168.290
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	33.531.025	33.531.025
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	33.131.192	33.131.192
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	399.833	399.833
Total	2.849.888	9.004.709	11.854.598	25.601.016	25.445.715	138.182.445	189.229.174

21. DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE

Varias de las políticas y revelaciones contables de la Sociedad y sus subsidiarias requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros. Se ha determinado los valores razonables para propósitos de valorización y/o revelación sobre la base de los siguientes métodos:

Propiedades de Inversión

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la



propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, el grupo revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad.

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

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.03.2025 M\$
Inversiones en fondos mutuos	7.590.028	-	-	7.590.028
Propiedades de inversión	-	-	330.453.682	330.453.682
Total	7.590.028	-	330.453.682	338.043.710

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2024 M\$
Inversiones en fondos mutuos	9.506.561	-	-	9.506.561
Depósitos a plazo	255.065	-	-	255.065
Propiedades de inversión	-	-	328.647.670	328.647.670
Total	9.761.626	-	328.647.670	338.409.296

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



Conciliación de activos financieros medidos a valor justo

	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2025	328.647.670	328.647.670
Incorporaciones y otros	1.761.944	1.761.944
Total resultado		
En ganancia o pérdida	2.556.184	2.556.184
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	(2.512.116)	(2.512.116)
Saldo final al 31.03.2025	<u>330.453.682</u>	<u>330.453.682</u>
	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	321.958.760	321.958.760
Incorporaciones y otros	14.007.810	14.007.810
Total resultado		
En ganancia o pérdida	1.629.215	1.629.215
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	(8.948.115)	(8.948.115)
Saldo final al 31.12.2024	<u>328.647.670</u>	<u>328.647.670</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 2025, 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 Ñuñoa.



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 2025 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 2025 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.

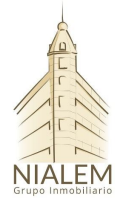
Cláusula Undécima, Trece: reestructuración o bien cambio de composición accionaria, societaria y/o en la administración, de manera que el control de esta, de conformidad este concepto lo define la ley N°18.045 sobre Mercado de Valores, varíe de cualquier forma. Estado: no hay cambios

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.



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 2025 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 intermedios de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de marzo de 2025.