

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados intermedios
por los períodos terminados al 30 de junio de 2025 (No auditado)
y 31 de diciembre de 2024

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Accionistas y Directores
Inmobiliaria Nialem S.A.

Introducción

Hemos revisado el estado intermedio consolidado de situación financiera adjunto de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 30 de junio de 2025, y; los correspondientes estados intermedios consolidados de resultados y de otros resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados en esa fecha, los estados intermedios consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esa fecha, y; las notas a los estados financieros intermedios consolidados, incluyendo información de las políticas contables materiales. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia consolidada de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia consolidada basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de Inmobiliaria Nialem S.A. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos lleve a considerar que la información financiera intermedia consolidada adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera intermedia consolidada de Inmobiliaria Nialem S.A., al 30 de junio de 2025, sus resultados por los periodos de seis y tres meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Otros asuntos: Auditoría y revisión de estados financieros en 2024

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el IAASB para las auditorías de los estados financieros consolidados preparados por el período iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Niallem S.A. al 31 de diciembre de 2024, por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 24 de marzo de 2025, incluye el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 que se presenta en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos. La revisión de los estados financieros intermedios consolidados de Inmobiliaria Niallem S.A. al 30 de junio de 2024, por los cuales emitimos una conclusión sin modificaciones con fecha 26 de agosto de 2024, comprenden el estado intermedio consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2024, y los correspondientes estados intermedios consolidados de resultados y de otros resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2024, los estados intermedios consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminados en esa fecha, que se presentan comparativos en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos. Tanto la revisión como la auditoría mencionadas fueron efectuadas de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esas fechas.

Deloitte.

Agosto 25, 2025

Santiago, Chile

Firmado por:



4A1A3834C94A452...

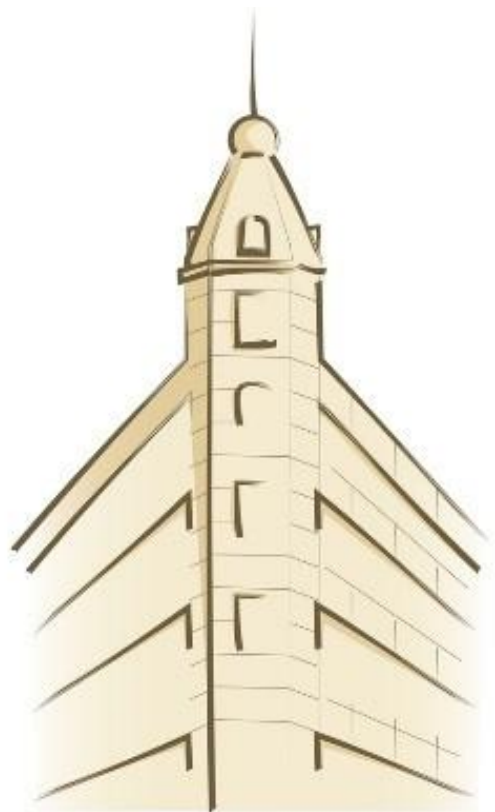
Christian Arriagada R.

RUT: 12.697.392-6

Socio

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

Estados financieros consolidados intermedios
Por los períodos terminados al
30 de junio 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 30 de junio de 2025 (No auditado)

y 31 de diciembre de 2024

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ACTIVOS	Nota Nº	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	9.181.724	10.005.344
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	2.656.538	2.989.747
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	101.073	98.885
Inventarios, corrientes	9	6.691.618	7.143.773
Activos por impuestos, corrientes	10	2.569.213	2.412.131
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		21.200.166	22.649.880
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades planta y equipos		97.772	102.484
Propiedades de inversión	11	332.977.804	328.647.670
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		333.075.576	328.750.154
TOTAL ACTIVOS		354.275.742	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 AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	30.06.2025	31.12.2024
	Nº	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	9.944.505	10.810.640
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	862.626	702.323
Pasivos por impuestos, corrientes	10	197.428	341.635
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		11.004.559	11.854.598
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	155.710.850	152.126.397
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	1.438.844	1.403.462
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	-	2.168.290
Pasivos por impuestos diferidos	10	33.735.794	33.531.025
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		190.885.488	189.229.174
TOTAL PASIVOS		201.890.047	201.083.772
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	23.677.541	23.677.541
Resultados acumulados		114.580.657	111.622.188
Otras reservas		6.702.012	8.015.160
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		144.960.210	143.314.889
Participaciones no controladoras		7.425.485	7.001.373
PATRIMONIO TOTAL NETO		152.385.695	150.316.262
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		354.275.742	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 POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 30 DE JUNIO DE 2024

	Nota Nº	Acumulado		Trimestre	
		01.01.2025	01.01.2024	01.04.2025	01.04.2024
		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
		M\$	M\$	M\$	M\$
Estados de resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	16a	10.761.477	10.667.349	5.457.650	5.401.449
Costo de ventas	16b	(1.690.581)	(1.677.367)	(858.815)	(811.248)
Ganancia bruta		9.070.896	8.989.982	4.598.835	4.590.201
Gastos de administración	16c	(1.166.320)	(1.109.476)	(603.133)	(498.588)
Costos financieros	12c	(3.543.299)	(3.561.434)	(1.796.393)	(1.793.506)
Ganancias de actividades operacionales		4.361.277	4.319.072	2.199.309	2.298.107
Otras ganancias (pérdidas)	16d	1.092.784	3.020.734	(1.463.400)	1.440.422
Otros ingresos (egresos)	16f	(158.417)	296.683	759	(64.443)
Ingresos financieros		231.308	138.687	150.942	72.498
Diferencia de cambio		76	53.718	107	46.418
Resultados por unidades de reajuste	16e	(1.384.988)	(1.337.057)	(603.747)	(820.562)
Ganancia antes de impuestos		4.142.040	6.491.837	283.970	2.972.440
Gasto por impuestos a las ganancias	10	(496.510)	(1.248.606)	596.468	(921.547)
Ganancia del año		3.645.530	5.243.231	880.438	2.050.893
Ganancia atribuible a:					
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		3.121.518	4.407.369	594.768	1.343.264
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		524.012	835.862	285.670	707.629
Ganancia del año		3.645.530	5.243.231	880.438	2.050.893
Ganancia básica por acción					
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	251	361	61	141
Ganancia por acción básica	\$/acción	251	361	61	141
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	Nº acciones	14.539.186	14.539.186	14.539.186	14.539.186

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE OTROS RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 30 DE JUNIO DE 2024

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Ganancia del año	3.645.530	5.243.231	880.438	2.050.893
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	(1.313.148)	1.082.698	(413.055)	(415.753)
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del período, antes de impuestos	(1.313.148)	1.082.698	(413.055)	(415.753)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos				
Otro resultado integral				
Ganancia (pérdidas) por otro resultado integral	-	-	-	-
Total otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-	-	-
Total Otro resultado integral	(1.313.148)	1.082.698	(413.055)	(415.753)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	2.332.382	6.325.929	467.383	1.635.140
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	1.808.370	5.490.067	181.713	927.511
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	524.012	835.862	285.670	707.629
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	2.332.382	6.325.929	467.383	1.635.140

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 30 DE JUNIO DE 2024

	Capital pagado M\$	Cambio en otras reservas			Resultados acumulados M\$	Patrimonio controlador M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
		Otras reservas varias M\$	Reserva de diferencias de cambio en conversiones M\$	Total otras reservas M\$				
Saldo inicial 01.01.2025	23.677.541	6.061.924	1.953.236	8.015.160	111.622.188	143.314.889	7.001.373	150.316.262
Resultado integral								
Ganancia del año	-	-	-	-	3.121.518	3.121.518	524.012	3.645.530
Otros resultados integrales	-	-	(1.313.148)	(1.313.148)	-	(1.313.148)	-	(1.313.148)
Total resultado integral	-	-	(1.313.148)	(1.313.148)	3.121.518	1.808.370	524.012	2.332.382
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(163.049)	(163.049)	(99.900)	(262.949)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	(1.313.148)	(1.313.148)	2.958.469	1.645.321	424.112	2.069.433
Saldo final 30.06.2025	23.677.541	6.061.924	640.088	6.702.012	114.580.657	144.960.210	7.425.485	152.385.695
	Capital pagado M\$	Cambio en otras reservas			Resultados acumulados M\$	Patrimonio controlador M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
		Otras reservas varias M\$	Reserva de diferencias de cambio en conversiones M\$	Total otras reservas M\$				
Saldo inicial 01.01.2024	23.677.541	6.061.924	(216.592)	5.845.332	106.712.291	136.235.164	7.475.452	143.710.616
Resultado integral								
Ganancia del año	-	-	-	-	4.407.369	4.407.369	835.862	5.243.231
Otros resultados integrales	-	-	1.082.698	1.082.698	-	1.082.698	-	1.082.698
Total resultado integral	-	-	1.082.698	1.082.698	4.407.369	5.490.067	835.862	6.325.929
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento neto (disminución) por transf. y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(666.000)	(666.000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	1.082.698	1.082.698	4.407.369	5.490.067	169.862	5.659.929
Saldo final 30.06.2024	23.677.541	6.061.924	866.106	6.928.030	111.119.661	141.725.232	7.645.313	149.370.545

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 30 DE JUNIO DE 2024



	Nota Nº	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 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		11.931.478	11.378.428
Otros cobros por actividades de operación		23.842	(9.973)
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.717.457)	(2.485.406)
Pagos por cuenta de los empleados		(412.066)	(399.175)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(520.753)	(549.163)
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de operación		8.305.044	7.934.711
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(6.056.745)	(3.395.590)
Venta de activos mantenidos para la venta o disposición de inventarios		3.051.134	5.097.093
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		243.231	138.687
Flujo de Efectivo neto procedentes de actividades de inversión		(2.762.380)	1.840.190
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Préstamos recibidos de entidades financieras	12e	7.383.415	1.010.593
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	12e	(2.110.865)	(5.221.946)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	12e	(3.494.848)	(3.268.749)
Pagos de pasivos por préstamos	12e	(7.411.678)	(3.430.038)
Dividendos pagados	8c	(262.949)	(666.000)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(5.896.925)	(11.576.140)
Incremento de efectivo y equivalentes al efectivo		(354.261)	(1.801.239)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		(469.359)	369.221
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(823.620)	(1.432.018)
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	9.181.724	9.779.402

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

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	6
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	14
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	16
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	19
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES	20
8.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	23
9.	INVENTARIOS	26
10.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS	27
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	29
12.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	30
13.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	36
14.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	37
15.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	38
16.	INGRESOS Y GASTOS	39
17.	ARRENDAMIENTOS	41
18.	PATRIMONIO	42
19.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	44
20.	POSICIÓN MONEDA	46
21.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	47
22.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS	50
23.	MEDIO AMBIENTE	52
24.	HECHOS POSTERIORES	52

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo con el siguiente detalle:

Sociedad	30.06.2025		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 30 de junio 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024
- Estados consolidados intermedios de resultados integrales por función por los períodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedios por los períodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados intermedios por los períodos terminados al 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 25 de agosto 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	30.06.2025			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>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	39.267,07	38.416,69	37.571,86
Dólar Estadounidense (USD)	933,42	996,46	944,34

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 funcional de la Sociedad (pesos chilenos), se convierten a la moneda de presentación (pesos chilenos) como sigue:

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

2.6 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros consolidados 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 30 DE JUNIO 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 para cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera consolidado.

- (ii) **Medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros, y que tienen términos contractuales que dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

- (iii) **Medidos al valor razonable con cambios en resultados:** Todos los otros instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores.

Los pasivos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías de acuerdo con NIIF 9:

- (i) **Clasificación como deuda o patrimonio:** Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican ya sea como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la situación del acuerdo contractual.

- (ii) **Instrumentos de patrimonio:** Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de la entidad una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran al monto la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. La Sociedad actualmente sólo tiene emitidos acciones de serie única.

- (iii) **Pasivos financieros:** Los pasivos financieros se clasifican ya sea como “pasivo financiero a valor razonable a través de resultados” o como “otros pasivos financieros”.

- (a) **Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados (FVTPL):** Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos, sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados. La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. No obstante, bajo la Norma NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como FVTPL se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- i) El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y



ii) El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados. La Sociedad no ha designado ningún pasivo a FVTPL.

(b) Otros pasivos financieros: Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La Sociedad y sus subsidiarias han analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar el modelo establecido por NIIF 15 correspondiente a los contratos con sus clientes.

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada período.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y pueden ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por arriendos: corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados. Los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedades de inversión son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo indicado en NIIF 16 “Arrendamientos”.

Ingresos por intereses: los ingresos financieros son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés).

3.6 Impuestos a la renta e impuestos diferidos

i. Impuestos a la renta

Al cierre de cada periodo la Sociedad y sus subsidiarias han reconocido sus obligaciones tributarias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado.

ii. Impuestos diferidos

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias y por los beneficios de pérdidas tributarias entre el estado de situación financiera y el balance tributario, se registran por todas las diferencias temporarias,



considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso. Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo por impuesto

diferido; o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro. Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad y autoridad tributaria.

3.7 Dividendos

El artículo N°79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General Ordinaria de Accionistas respectiva, por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

Durante el período 2025 Inmobiliaria Niallem S.A., distribuyó dividendos provisorios según el siguiente detalle:

Inversiones Niagara S.A.: M\$72.998
Inversiones Lemisul SpA.: M\$90.053
Total: M\$163.050

A su vez, la subsidiaria Inmobiliaria Grupo Melain SpA., repartió dividendos provisorios hacia sus accionistas según el siguiente detalle:

Inmobiliaria Niallem S.A: M\$200.100
Inversiones JH SpA.: M\$49.950
Inversiones JH SpA.: M\$49.950
Total: M\$300.000

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

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;

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

- El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro “Otros pasivos financieros” de los estados consolidados intermedios de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es posteriormente medido incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento (usando el método de la tasa efectiva) y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamientos realizados.

La Sociedad remide el pasivo por arrendamiento (y realiza los correspondientes ajustes al activo por derecho de uso respectivo) cuando:

- Se produce un cambio en el plazo del arrendamiento o cuando se produzca un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos de arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.
- Se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en un índice o una tasa usados para determinar esos pagos o se produzca un cambio en el pago esperado bajo una garantía de valor residual, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos por arrendamiento revisados usando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos por arrendamiento cambien debido a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).
- Se modifica un contrato de arrendamiento y esa modificación no se contabiliza como un arrendamiento por separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos por arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.

La Sociedad no realizó ninguno de tales cambios durante todos los períodos presentados.

Los activos por derecho de uso comprenden el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos por arrendamiento realizados antes o a contar de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos y cualesquiera costos directos iniciales incurridos. Los activos por derecho a uso son posteriormente medidos al costo menos depreciación y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando la Sociedad incurre en una obligación por costos para dismantelar o remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, una provisión es reconocida y medida en conformidad con NIC 37. Los costos son incluidos en el correspondiente activo por derecho de uso, a menos que esos costos sean incurridos para producir existencias.

La Sociedad aplica NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política contable de “Propiedades de inversión”.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o una tasa no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso (propiedades de inversión). Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

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.

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
Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 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 las nuevas NIIF y las enmiendas, pero dadas las características de estas, prevé un impacto menor o nulo en los estados financieros consolidados.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

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.

Las tasas de descuento utilizadas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:



<u>Mercado</u>	<u>Moneda</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Propiedades de Inversión mercado nacional	UF	6,61%	6,58%
Propiedades de Inversión mercado estadounidense	USD	8,14%	8,48%

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

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.

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 30 de junio de 2025, correspondiente a M\$2.656.538 (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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 junio 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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

▪ **Gestión del riesgo del capital**

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Efectivo en caja y bancos moneda nacional	137.259	85.402
Efectivo en caja y banco M/X	415.577	158.316
Depósitos a plazo en moneda nacional	-	255.065
Vales vista en moneda nacional (1)	2.939.777	-
Fondos mutuos en moneda nacional (2)	367.475	1.527.014
Fondos mutuos y otros activos de renta fija en moneda extranjera (2)	5.321.636	7.979.547
Total	9.181.724	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) Corresponde al pago de la venta de inventarios, específicamente una propiedad industrial en El Roble, Lampa, Santiago.

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

			30.06.2025	31.12.2024
			M\$	M\$
Institución	Nombre instrumento	Moneda origen		
Banco Santander	Fondo mutuo Money Market	CLP	150.554	416.135
Banco Internacional	Fondo mutuo BI Liquidez	CLP	60.776	35.263
Banco BICE	Fondo mutuo BICE Liquidez	CLP	83.675	387.797
Banco Itaú	Fondo mutuo Itaú Select	CLP	24	23
Banco de Chile	Fondo mutuo Capital Financiero	CLP	72.446	34.148
Banco Security	Fondo mutuo Plus	CLP	-	1.483
Banco BCI	Fondo mutuo BCI Rendimiento	CLP	-	9.742
Principal AGF	Fondo mutuo Vision Money Market	CLP	-	642.423
BCI Miami	Invesco Government & Agency Money Market	USD	45.761	7.847.085
BCI Miami	Invesco ST Government & Agency Reserve	USD	1.296.750	132.462
BCI Miami	Ishares US Aggregate Bond ETF	USD	471.588	-
BCI Miami	Ishares Iboxx USD Investment Grade Corporate Bond ETF	USD	1.149.682	-
BCI Miami	Ishares Treasury 1-3 Year Bond ETF	USD	934.615	-
BCI Miami	Ishares Iboxx High Yield Corporate Bond ETF	USD	479.761	-
BCI Miami	Ishares 1-5 Year Investment Grade Corporate Bond ETF	USD	943.479	-
Total			5.689.111	9.506.561

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se compone de la siguiente manera:

	30.06.2025			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)	1.005.088	(568.846)	436.242	1.002.530	(604.147)	398.383
Documentos por cobrar (2)	943.710	-	943.710	910.367	-	910.367
Deudores varios (3)	828.706	-	828.706	1.196.568	-	1.196.568
Arrendamientos por facturar (4)	447.880	-	447.880	484.429	-	484.429
Total	3.225.384	(568.846)	2.656.538	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 30 de junio de 2025, el saldo incluye M\$727.077 correspondientes a un monto de 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

30.06.2025		Cartera No Securitizada			
Tramos de morosidad	N° clientes cartera no	Monto cartera no repactada M\$	N° clientes cartera	Monto cartera repactada M\$	
Al día	72	2.209.716	-	-	-
1-30 días	89	373.393	-	-	-
31-60 días	29	62.465	-	-	-
61-90 días	4	13.495	-	-	-
91-120 días	2	1.028	-	-	-
121-150 días	1	500	-	-	-
151-180 días	1	500	-	-	-
181-210 días	1	500	-	-	-
211- 250 días	1	500	-	-	-
> 250 días	86	563.288	-	-	-
Total	286	3.225.384	-	-	-

31.12.2024		Cartera No Securitizada			
Tramos de morosidad	N° clientes cartera no	Monto cartera no repactada M\$	N° clientes cartera	Monto cartera repactada 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	-	-	-

Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias da crédito simple hasta 30 días plazo, los cuales no devengan intereses. Al 30 de junio 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:

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo inicial	604.147	569.999
Pérdidas por deterioro de valor	-	76.940
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	(35.300)	-
Castigos	-	(42.223)
Saldo final	568.846	604.147

30.06.2025				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\$		
568.846	-	-	-	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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

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:

	Cartera No Securitizada	
	Número de documentos	Monto Cartera
		M\$
Documentos por cobrar protestados	2	11.802
Documentos por cobrar en cobranza judicial	9	159.964

	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 30 DE JUNIO 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	30.06.2025		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	101.073	-	98.885	-
Totales						101.073	-	98.885	-

b) Cuentas por pagar con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	30.06.2025		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

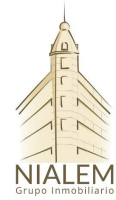
(1) Con fecha 11 de julio de 2023, entre Inmobiliaria Niallem S.A. e Hites S.A. hubo una transacción que, dentro de sus cláusulas las partes acordaron un pago único de UF 1.574 por concepto de contribuciones del inmueble a cargo del arrendatario, (anteriormente con cargo al arrendador) con fecha de pago 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 DE JUNIO 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	30.06.2025		31.06.2024	
				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	493.948	493.948	506.877	506.877



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 30 de junio 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
Ian Hites (1)	Ingeniero comercial	Director
Roberto Roizman	Contador auditor	Director
Marcelo Caldera	Ingeniero comercial	Director
Eduardo Vildósola	Ingeniero comercial	Director

(1) Con fecha 23 de junio de 2025, se nombró director a Ian Hites Neef, en reemplazo de Gonzalo Castro.

La remuneración y dieta del directorio al 30 de junio de 2025 y 2024 alcanza un monto total de M\$70.014 y M\$64.743, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro Gastos de Administración del estado de resultado consolidado integral de los estados financieros.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y 2024 alcanza un monto total de M\$254.494 y M\$238.136, respectivamente.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**
9. INVENTARIOS

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el inventario se compone de la siguiente manera:

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Terrenos inmobiliarios (1)	6.691.618	4.168.685
Locales comerciales (2)	-	127.231
Bodegas industriales (3)	-	2.847.857
Totales	<u>6.691.618</u>	<u>7.143.773</u>

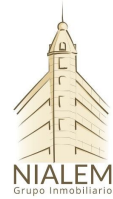
- (1) Al 30 de junio de 2025 corresponde a un terreno inmobiliario en la comuna de Coquimbo (M\$2.878.216) y un terreno ubicado en la comuna de Las Condes, específicamente en Av. Américo Vespucio Sur (M\$3.802.576).
- (2) Al 31 de diciembre de 2024 correspondía a un local comercial ubicado en Santiago centro, el cual fue vendido durante el período 2025.
- (3) Al 31 de diciembre de 2024, correspondía a bodegas industriales en Lampa, Quilicura, las cuales fueron vendidas durante el primer semestre de 2025.

El registro de utilidad o pérdida por venta de inventarios con efectos en resultado del ejercicio, se revela en la nota 16f).

Los movimientos de los inventarios al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldos iniciales	7.143.773	4.746.625
Incorporaciones (1)	2.522.881	8.820.884
Ventas (2)	(2.975.036)	(4.746.625)
Deterioro (3)	-	(1.677.111)
Totales	<u>6.691.618</u>	<u>7.143.773</u>

- (1) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la incorporación de un terreno inmobiliario ubicado en la comuna de Coquimbo. Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a la incorporación de un terreno inmobiliario ubicado en la comuna de Las Condes, a una Bodega Industrial en Lampa, Quilicura y un local comercial en Santiago centro.
- (2) Al 30 de junio de 2025 corresponde a una venta de un local comercial ubicado en Santiago centro, a una propiedad industrial ubicada en El Roble, Lampa, Santiago. Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a la venta de un terreno inmobiliario ubicado en Av. Kennedy, comuna de Rancagua, Chile.
- (3) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde al reconocimiento del deterioro de valor de una propiedad industrial ubicada en El Roble, Lampa.



10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) A continuación, se presenta el resultado registrado por los impuestos corrientes y diferidos en el estado de resultados integrales, correspondiente al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(291.741)	(343.050)	(148.911)	(183.140)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	(204.769)	(905.556)	745.379	(738.407)
Totales	(496.510)	(1.248.606)	596.468	(921.547)

b) La conciliación de la tasa efectiva al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	4.142.040	6.491.837	283.970	2.972.440
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(1.118.351)	(1.752.796)	(76.672)	(802.559)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:				
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	621.841	504.190	673.140	(118.988)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(496.510)	(1.248.606)	596.468	(921.547)

Al 30 de junio de 2025 y 2024, las diferencias permanentes se generan principalmente por correcciones monetarias del capital propio tributario.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

- c) El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	2.414.477	2.231.376
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	154.736	180.755
Total activos por impuestos corrientes, neto	2.569.213	2.412.131
	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	172.464	341.635
IVA débito fiscal	24.964	-
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	197.428	341.635

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

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos		
Pérdidas fiscales	1.555.984	1.414.805
Deuda en leasing	22.197.746	21.010.416
Deudores incobrables	153.589	139.632
Provisión de vacaciones	19.349	21.230
Otras provisiones por pagar	33.941	203.064
Totales	23.960.608	22.789.147
	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos		
Arriendos por facturar	(121.360)	(130.796)
Propiedades de inversión en moneda nacional	(56.963.794)	(55.746.898)
Propiedades de inversión en moneda extranjera	(566.431)	(399.833)
Otras provisiones por cobrar	(44.818)	(42.645)
Totales	(57.696.402)	(56.320.172)
Reclasificación para balance	23.960.608	22.789.147
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(33.735.794)	(33.531.025)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) El detalle de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Centros comerciales	50.206.445	47.139.291
Stripcenters	28.161.029	28.384.919
Locales comerciales	89.064.241	85.042.897
Oficinas	70.472.031	70.073.183
Industrial	65.365.360	55.000.736
Otros	-	2.616.832
Renta internacional (1)	27.163.579	28.530.830
Obras en curso (2)	2.545.119	11.858.982
Totales	332.977.804	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) Al 30 de junio de 2025 corresponde a una placa comercial en fase de construcción ubicada en Vicuña Mackenna 3141, San Joaquín, Región Metropolitana (M\$1.353.186) y a un proyecto industrial ubicado en la comuna de Quilicura (M\$1.191.660). Al 31 de diciembre de 2024 correspondía 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
SalDOS iniciales	328.647.670	321.958.760
Adiciones y otros (1)	5.749.466	14.007.810
Reclasificaciones (2)	(2.512.116)	(8.948.115)
Cambios en valor justo	1.092.784	1.629.215
Totales	332.977.804	328.647.670

(1) Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, corresponden a mejoras de propiedades de inversión, específicamente en activos industriales, comerciales y obras en curso.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

- (2) Al 30 de junio 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.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025			31.12.2024		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	6.388.218	76.756.619	83.144.837	7.397.219	74.743.442	82.140.661
Arrendamiento financiero (b)	3.556.287	78.954.231	82.510.518	3.413.421	77.382.955	80.796.376
Total	9.944.505	155.710.850	165.655.355	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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

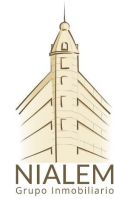
	30.06.2025			31.12.2024		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	9.656.227	(3.268.008)	6.388.219	10.805.739	(3.408.521)	7.397.219
Más de 1 hasta 5 años	44.698.301	(11.079.562)	33.618.739	43.181.321	(11.723.317)	31.458.003
Más de 5 años	62.763.842	(19.625.961)	43.137.880	72.042.814	(28.757.375)	43.285.439
Total	117.118.370	(33.973.531)	83.144.838	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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	30.06.2025			31.12.2024		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.882.368	(3.326.081)	3.556.287	6.737.585	(3.324.162)	3.413.423
Más de 1 hasta 5 años	27.304.195	(12.825.859)	14.478.336	28.386.817	(11.828.340)	16.558.476
Más de 5 años	88.054.390	(23.578.495)	64.475.895	84.145.794	(23.321.317)	60.824.477
Total	122.240.952	(39.730.435)	82.510.518	119.270.196	(38.473.819)	80.796.376

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

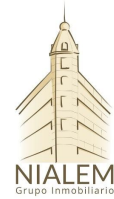
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Préstamos bancarios		Pasivos no bancarios		Préstamos bancarios		Total préstamos bancarios				
								M\$	M\$	corriente	a 3 años	M\$	M\$	M\$	M\$	no corriente	M\$			
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito hipotecario	UF	63.318	146.760	210.079	418.660	461.572	6.095.206	6.975.438	7.185.517	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	295.407	903.416	1.198.823	2.568.861	911.318	-	3.480.179	4.679.001	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	197.398	526.458	723.856	1.484.529	1.614.331	4.164.095	7.986.810	Mensual	4,78% anual	4,78% anual			
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito hipotecario	UF	117.627	199.779	317.406	561.210	610.683	7.172.177	8.344.070	8.661.476	Mensual	4,10% anual	4,10% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	49.466	112.786	162.253	313.237	332.250	4.431.657	5.077.145	5.239.397	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	26.124	75.191	101.315	208.825	221.500	2.954.438	3.384.763	3.486.078	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	-	2.743.454	2.743.454	-	-	-	-	2.743.454	Al vencimiento	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	35.841	89.971	125.812	240.738	240.868	1.929.877	2.411.483	2.537.295	Mensual	3,05% anual	3,21% anual		
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	39.939	125.411	165.350	355.612	393.589	5.268.607	6.017.809	6.183.159	Mensual	5,10% anual	5,20% anual		
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	18.461	74.049	92.510	158.943	183.383	3.929.459	4.271.785	4.384.295	Mensual	5,20% anual	5,29% anual		
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	148.430	148.430	1.335.866	-	-	1.335.866	1.484.295	Al vencimiento	6,47% anual	6,47% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	51.002	81.847	132.850	234.129	264.237	7.192.364	7.690.730	7.823.579	Mensual	6,20% anual	6,21% anual		
76.810.818-8	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	656.785	-	-	656.785	656.785	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	-	-	-	589.876	-	-	589.876	589.876	Al vencimiento	3,95% anual	3,95% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	505.952	-	-	505.952	505.952	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	UF	-	-	-	491.546	-	-	491.546	491.546	Al vencimiento	8,28% anual	8,28% anual		
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	\$	-	-	-	525.942	-	-	525.942	525.942	Al vencimiento	3,77% anual	3,77% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	2.514.714	-	-	2.514.714	2.514.714	Al vencimiento	4,65% anual	4,65% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	1.221.534	-	-	1.221.534	1.221.534	Al vencimiento	4,65% anual	4,65% anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	1.692.666	-	-	1.692.666	1.692.666	Al vencimiento	4,65% anual	4,65% anual		
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	65.210	200.874	266.084	576.218	11.729.164	-	12.305.382	12.571.466	Mensual	5,29% anual	5,35% anual		
Totales								959.792	5.428.426	6.388.219	16.655.843	16.962.895	43.137.880	76.756.620	83.144.838					

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 30 de junio 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	Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Valor presente más de 5 años	Total Flujo no descontado	Total intereses	Total valor presente	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %					
											Intereses					Valor presente												Total				
											1 año	5 años	10 años	15 años	20 años	1 año	5 años	10 años	15 años	20 años								1 año	5 años	10 años	15 años	20 años
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito hipotecario	UF	540.714	330.635	210.079	2.162.856	1.282.624	880.232	6.876.720	2.781.514	6.095.206	11.580.290	4.394.773	7.185.517	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	1.391.079	192.256	1.198.823	3.709.682	229.504	3.480.179	-	-	3.480.179	421.760	4.679.001	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	1.016.712	292.856	723.856	4.066.846	967.986	3.088.860	4.575.392	411.298	4.164.095	9.658.950	1.672.140	7.986.810	Mensual	4,78% anual	4,78% anual										
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito hipotecario	UF	686.772	381.966	317.406	2.467.607	1.295.714	1.171.893	9.819.022	2.646.845	7.172.177	12.985.401	4.323.925	8.661.476	Mensual	4,10% anual	4,10% anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	302.012	139.759	162.253	1.208.048	562.560	645.488	5.813.731	1.382.074	4.431.657	7.233.791	2.084.393	5.239.397	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	201.341	100.026	101.315	805.365	375.040	430.325	3.875.820	921.382	2.954.438	4.882.527	1.396.449	3.486.078	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	-	2.743.454	-	2.743.454	-	-	-	-	2.743.454	-	2.743.454	Al vencimiento	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	205.355	79.543	125.812	1.057.683	576.077	481.606	1.929.877	3.192.915	655.620	2.537.295	2.537.295	Mensual	3,05% anual	3,21% anual											
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	475.675	310.325	1.889.326	1.140.124	749.201	7.779.152	2.510.545	5.268.607	10.144.153	3.960.995	6.183.159	Mensual	5,10% anual	5,20% anual											
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	315.487	222.978	92.510	1.192.859	890.532	342.326	6.611.510	2.682.051	3.929.459	8.119.856	3.755.561	4.384.295	Mensual	5,20% anual	5,29% anual										
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	240.942	92.513	148.430	1.365.156	29.290	1.335.866	-	-	1.606.098	121.803	1.484.295	Al vencimiento	6,47% anual	6,47% anual											
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Crédito hipotecario	UF	594.751	461.901	132.850	2.265.214	1.766.848	498.366	13.482.617	6.290.253	7.192.364	16.342.582	8.519.002	7.823.579	Mensual	6,20% anual	6,21% anual										
76.810.818-8	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	656.785	-	-	-	-	656.785	-	656.785	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	-	-	-	589.876	-	-	-	-	589.876	-	589.876	Al vencimiento	3,95% anual	3,95% anual											
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	505.952	-	-	-	-	505.952	-	505.952	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	UF	-	-	-	491.546	-	-	-	-	491.546	-	491.546	Al vencimiento	8,28% anual	8,28% anual											
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito hipotecario	\$	-	-	-	525.942	-	-	-	-	525.942	-	525.942	Al vencimiento	3,77% anual	3,77% anual											
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	2.514.714	-	-	-	-	2.514.714	-	2.514.714	Al vencimiento	4,65% anual	4,65% anual											
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	1.221.534	-	-	-	-	1.221.534	-	1.221.534	Al vencimiento	4,65% anual	4,65% anual											
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito hipotecario	UF	-	-	-	1.692.666	-	-	-	-	1.692.666	-	1.692.666	Al vencimiento	4,65% anual	4,65% anual											
-	NRE 1 LLC	Estados Unidos	-	City National Bank	Estados Unidos	Crédito hipotecario	USD	929.934	663.850	266.084	14.308.643	2.003.261	12.305.382	-	-	-	15.328.577	2.667.111	12.571.466	Mensual	5,29% anual	5,35% anual										
Totales								9.656.227	3.268.008	6.388.219	44.698.301	11.079.562	33.618.739	62.763.842	19.625.961	43.137.880	117.118.370	33.973.531	83.144.838													

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

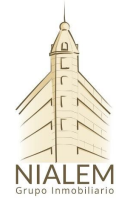
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %	
								Hasta 90 días		Más de 90 días	Préstamos bancarios		Más de 3 hasta 5 años		Más de 5 años	Préstamos bancarios					Total préstamos
								corriente	Más de 1 año	corriente	Más de 1 año	Más de 5 años	corriente	Más de 1 año	Más de 5 años						
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	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	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 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				Total	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito hipotecario	UF	149.162	4.703	144.459	49.721	387	49.334	-	-	198.882	5.090	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	529.004	327.862	201.142	2.116.016	1.275.601	840.415	8.948.985	2.868.720	11.594.005	4.472.183	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	1.360.953	214.878	4.309.820	312.342	3.997.478	-	-	5.670.773	527.219	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	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	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	109.205	518	108.687	-	-	-	-	-	109.205	518	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	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	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	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	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	196.981	99.269	787.924	373.075	414.849	3.890.375	944.540	2.945.834	4.875.260	1.416.885	3.458.395	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	-	-	2.796.742	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	1.073.943	602.040	471.004	1.946.942	-	1.946.942	3.222.872	681.748	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	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	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	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	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	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	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	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	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	1.300.899	43.144	1.257.755	-	-	-	-	-	1.300.899	43.144	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	984.494	716.083	268.411	15.801.960	2.491.022	13.310.938	-	-	-	16.786.454	3.207.105	13.579.349	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 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

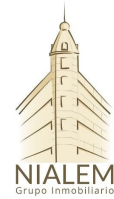
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento							Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %	
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 5 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	265.914	640.601	906.515	1.790.699	1.917.283	19.020.614	22.728.597	23.635.112	Mensual	3,42% anual	3,42% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	253.286	517.263	770.549	1.640.984	578.191	-	2.219.175	2.989.724	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	84.476	221.681	306.157	626.559	689.429	8.988.253	10.304.241	10.610.399	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	147.155	342.326	489.480	976.415	1.076.292	8.057.754	10.110.461	10.599.941	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	8.673	22.801	31.474	64.561	70.418	244.036	379.016	410.490	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	28.655	75.333	103.988	213.305	232.657	806.280	1.252.242	1.356.230	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	3.627	9.534	13.161	26.996	29.445	102.043	158.484	171.645	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	48.071	126.377	174.448	357.835	390.299	1.352.594	2.100.728	2.275.176	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	557	1.464	2.020	4.144	4.520	15.666	24.331	26.351	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	5.286	13.896	19.182	39.348	42.918	148.732	230.998	250.180	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	33.187	87.247	120.434	247.038	269.450	933.788	1.450.277	1.570.710	Mensual	4,35% anual	4,35% anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF	66.651	182.272	248.923	516.962	576.093	11.630.179	12.723.234	12.972.157	Mensual	5,20% anual	5,20% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF	22.323	54.470	76.792	155.207	172.215	1.325.940	1.653.362	1.730.155	Mensual	5,35% anual	5,35% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF	12.276	29.832	42.108	85.086	94.556	731.865	911.506	953.614	Mensual	5,15% anual	5,15% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF	26.419	63.039	89.458	180.547	202.000	1.600.011	1.982.558	2.072.017	Mensual	5,66% anual	5,66% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	53.002	108.594	161.596	305.697	330.642	5.637.057	6.273.396	6.434.992	Mensual	4,00% anual	4,00% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	-	-	-	270.483	300.061	3.881.082	4.451.626	4.451.626	Mensual	5,20% anual	5,20% anual
Totales								1.059.557	2.496.730	3.556.287	7.501.866	6.976.470	64.475.895	78.954.231	82.510.518			

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 30 de junio 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				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	1.699.671	793.156	906.515	6.574.682	2.866.700	3.707.982	23.364.502	4.343.887	19.020.614	31.638.855	8.003.743	23.635.112	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	880.855	110.306	770.549	2.348.946	129.771	2.219.175	-	-	3.229.801	240.077	2.989.724	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	977.728	491.571	306.157	3.136.362	1.820.373	1.315.989	12.937.491	3.949.238	8.988.253	16.871.581	6.261.182	10.610.399	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	994.889	505.408	489.480	3.836.370	1.783.664	2.052.707	10.390.170	2.332.416	8.057.754	15.221.429	4.621.488	10.599.941	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	48.679	17.204	31.474	189.769	54.790	134.979	276.746	32.710	244.036	515.194	104.704	410.490	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	160.830	56.842	103.988	626.983	181.022	445.962	914.351	108.071	806.280	1.702.165	345.935	1.356.230	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	20.355	7.194	13.161	79.351	22.910	56.441	115.720	13.677	102.043	215.426	43.782	171.645	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	269.805	95.357	174.448	1.051.811	303.677	748.134	1.533.892	181.297	1.352.594	2.855.508	580.332	2.275.176	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	3.125	1.104	2.020	12.182	3.517	8.665	17.766	2.100	15.666	33.073	6.721	26.351	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	29.668	10.486	19.182	115.658	33.393	82.265	168.668	19.936	148.732	313.994	63.814	250.180	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	186.265	65.831	120.434	726.137	209.649	516.488	1.058.950	125.162	933.788	1.971.353	400.643	1.570.710	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF	922.461	673.538	248.923	3.652.628	2.559.572	1.093.056	19.176.296	7.546.117	11.630.179	23.751.384	10.779.228	12.972.157	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF	163.916	87.123	76.792	636.201	308.778	327.422	1.736.297	410.357	1.325.940	806.259	1.730.155	1.730.155	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF	90.844	48.736	42.108	352.491	172.850	179.641	962.008	230.143	731.865	1.405.343	451.729	953.614	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF	202.148	112.690	89.458	783.437	400.890	382.547	2.138.130	538.119	1.600.011	3.123.715	1.051.698	2.072.017	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	411.130	249.534	161.596	1.574.488	938.149	636.339	8.298.864	2.661.807	5.637.057	10.284.482	3.849.490	6.434.992	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	BICE	Chile	Leasing	UF	-	-	-	1.036.697	570.544	4.964.539	1.083.457	3.881.082	6.571.236	2.119.610	4.451.626	Al vencimiento	5,20% Anual	5,20% Anual	
Totales								6.882.368	3.326.081	3.556.287	27.304.195	12.825.859	14.478.336	88.054.390	23.578.495	64.475.895	122.240.952	39.730.435	82.510.518			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO 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 Nialeam 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	Total 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 Nialeam 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	310.191	312.232	1.776.498	435.420	1.341.078	2.559.545	632.627	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	884.281	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	-	2.814.943	Al vencimiento	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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

c) El detalle de los costos financieros al 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Intereses leasing	(1.694.003)	(1.686.899)	(852.032)	(846.948)
Intereses créditos en moneda nacional	(1.487.127)	(1.455.345)	(768.589)	(740.686)
Intereses créditos en moneda extranjera	(362.169)	(419.190)	(175.772)	(205.872)
Total costos financieros	<u>(3.543.299)</u>	<u>(3.561.434)</u>	<u>(1.796.393)</u>	<u>(1.793.506)</u>

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 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>9.944.505</u>	<u>10.810.640</u>
Total pasivos financieros corrientes	<u>9.944.505</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>155.710.850</u>	<u>152.126.397</u>
Total pasivos financieros no corrientes	<u>155.710.850</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>165.655.355</u>	<u>162.937.037</u>
Total pasivos financieros	<u>165.655.355</u>	<u>162.937.037</u>



- e) La conciliación de actividades de financiamiento al 30 de junio 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 30.06.2025 M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	82.140.661	7.383.415	(7.411.678)	1.447.411	1.849.296	(2.264.268)	83.144.837
Arrendamientos financieros	80.796.376	1.636.683	(3.494.848)	-	1.694.003	1.878.304	82.510.518
Cuentas por pagar empresas relacionadas	2.168.290	-	(2.168.290)	-	-	-	-
Total	165.105.327	9.020.098	(13.074.816)	1.447.411	3.543.299	(385.964)	165.655.355

	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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se desglosan de la siguiente manera:

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Proveedores nacionales	100.034	145.559
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	762.592	556.764
Total	862.626	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 30 DE JUNIO 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Junio 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	100.034	-	-	-	-	-	100.034
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	100.034	-	-	-	-	-	100.034

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	100.034	-	-	-	-	-	100.034

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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Garantías recibidas de clientes en moneda nacional (1)	1.276.326	1.229.968
Garantías recibidas de clientes en moneda extranjera (2)	162.518	173.494
Total	1.438.844	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 30.06.2025 M\$	Valor Razonable 30.06.2025 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.181.724	9.181.724
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	101.073	101.073
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.656.538	2.656.538
Total	11.939.335	11.939.335
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	862.626	862.626
Otros pasivos financieros, corrientes	9.944.505	9.944.505
Otros pasivos financieros, no corrientes	155.710.850	155.710.850
Total	166.517.981	166.517.981
	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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**
16. INGRESOS Y GASTOS

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 30 de junio de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Ingresos centros comerciales	1.499.236	1.618.554	746.396	786.480
Ingresos stripcenters	963.345	969.132	522.281	544.808
Ingresos locales comerciales	3.226.933	3.140.530	1.626.207	1.613.138
Ingresos oficinas	2.449.511	2.271.229	1.239.041	1.142.931
Ingresos industriales	1.768.588	1.695.330	900.797	844.752
Ingresos renta internacional	845.026	813.417	419.328	404.586
Otros ingresos por arriendo (1)	8.838	159.157	3.600	64.754
Total ingresos de actividades ordinarias	10.761.477	10.667.349	5.457.650	5.401.449

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

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a ingresos por arriendos fijos y variables. No se incluyen otro tipo de ingresos como tampoco efectos contables de linealización. Los ingresos variables al 30 de junio de 2025 alcanzaron a M\$331.869, equivalentes al 3,1% del total de ingresos. Al 30 de junio de 2024 alcanzaron a M\$322.377, representando un 3,0% del total ingresos.

b) El costo de ventas al 30 de junio de 2025 y 2024 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Contribuciones	(779.201)	(822.180)	(434.187)	(411.035)
Contribuciones sobretasa (1)	(302.850)	(317.711)	(133.845)	(152.396)
Seguros	(164.481)	(154.636)	(81.304)	(77.697)
Gastos comunes operacionales (2)	(283.126)	(214.658)	(116.552)	(98.026)
Gastos propiedades	(112.151)	(101.902)	(78.447)	(37.373)
Comercialización y corretaje	(36.193)	(31.596)	(21.069)	(16.537)
Provisión deudores incobrables	35.300	(22.050)	42.628	(11.829)
Costos directos renta internacional	(39.068)	(7.642)	(32.109)	(4.363)
Otros costos directos	(8.811)	(4.992)	(3.930)	(1.992)
Total costo de ventas	(1.690.581)	(1.677.367)	(858.815)	(811.248)

(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.

(2) Corresponde al neto entre ingresos y gastos comunes operacionales

Al 30 de junio 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 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Remuneraciones	(396.068)	(398.780)	(205.229)	(200.140)
Finiquitos	(5.570)	(4.963)	(2.676)	(2.481)
Gastos de oficina	(56.738)	(63.439)	(32.230)	(30.792)
Patentes	(109.667)	(94.641)	(54.833)	-
Asesorías y honorarios	(494.053)	(507.370)	(258.399)	(249.284)
Gastos de administración renta internacional	(104.224)	(40.283)	(49.766)	(15.891)
Total gastos de administración y ventas	(1.166.320)	(1.109.476)	(603.133)	(498.588)

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	1.092.784	3.020.734	(1.463.400)	1.440.422
Total	1.092.784	3.020.734	(1.463.400)	1.440.422

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

	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras (préstamos nota 12e)	(1.447.411)	(1.371.121)	(634.618)	(847.398)
Otras reajustabilidades	62.423	34.064	30.871	26.836
Totales	(1.384.988)	(1.337.057)	(603.747)	(820.562)

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$
Ingresos (pérdidas) por venta de inventarios (Nota 9)	18.797	385.794	33.125	-
Otros gastos proyectos	(25.130)	-	(25.130)	-
Deterioro de activos (1)	(104.716)	-	-	-
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(36.549)	(48.823)	(18.675)	(27.114)
Donaciones	-	(20.000)	-	(20.000)
Otros ingresos (egresos) no operacionales	(10.819)	(20.288)	11.439	(17.329)
Totales	(158.417)	296.683	759	(64.443)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

- (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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025			31.12.2024		
	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Hasta 1 Año	6.882.368	(3.326.081)	3.556.287	6.737.585	(3.324.162)	3.413.423
Más de 1 hasta 5 años	27.304.195	(12.825.859)	14.478.336	28.386.817	(11.828.340)	16.558.476
Más de 5 años	88.054.390	(23.578.495)	64.475.895	84.145.794	(23.321.317)	60.824.477
Total	122.240.952	(39.730.435)	82.510.518	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 30 de junio de 2025 y 2024 son los siguientes:

Flujos comprometidos	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Hasta 1 año	20.383.356	20.398.308
Entre 1 y 3 años	31.657.775	33.440.414
Entre 3 y 5 años	20.531.158	17.543.613
Más de 5 años	47.921.161	27.961.796
Totales	120.493.450	99.344.131

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**
La Sociedad como arrendatario

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

Importes reconocidos en resultado	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(1.694.003)	(1.686.899)
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	4.762.633	4.618.501
Totales	3.068.630	2.931.602

18. PATRIMONIO
a) Capital pagado y número de acciones

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Unica	23.677.541	23.677.541

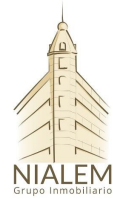
Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Unica	14.539.186	14.539.186	14.539.186

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 Niallem 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 Niallem SpA., sociedad matriz de las filiales Niallem 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 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



b) Dividendos

Durante el período 2025 Inmobiliaria Nialem S.A., distribuyó dividendos provisorios según el siguiente detalle:

Inversiones Niagara S.A.: M\$72.998
Inversiones Lemisul SpA.: M\$90.053
Total: M\$163.050

A su vez, la subsidiaria Inmobiliaria Grupo Melain SpA., repartió dividendos provisorios hacia sus accionistas según el siguiente detalle:

Inmobiliaria Nialem S.A.: M\$200.100
Inversiones JH SpA.: M\$49.950
Inversiones JH SpA.: M\$49.950
Total: M\$300.000

c) Otras reservas

Al 30 de junio de 2025, las otras reservas disminuyen en M\$1.313.148 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



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

30.06.2025	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	50.206.445	28.161.029	89.064.241	70.472.031	65.365.360	-	2.545.119	27.163.579	-	332.977.804
Inventarios	-	-	-	-	-	-	-	-	6.691.618	6.691.618
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	6.081.127	8.525.193	14.606.320
Total Activos	50.206.445	28.161.029	89.064.241	70.472.031	65.365.360	-	2.545.119	33.244.706	15.216.811	354.275.742
Otros pasivos financieros, corrientes	1.014.270	501.700	3.622.013	2.906.150	1.634.288	-	-	266.084	-	9.944.505
Otros pasivos financieros, no corrientes	22.013.351	15.138.968	36.008.914	32.137.631	31.243.915	-	4.273.141	12.305.382	2.589.548	155.710.850
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	1.118.608	35.116.084	36.234.692
Total Pasivos	23.027.621	15.640.668	39.630.927	35.043.781	32.878.203	-	4.273.141	13.690.074	37.705.632	201.890.047

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 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024



30.06.2025	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	1.499.236	963.345	3.226.933	2.449.511	1.768.588	8.838	-	845.026	-	10.761.477
Costo de ventas	(353.052)	(104.587)	(343.240)	(658.797)	(167.147)	(17.426)	(7.263)	(39.070)	-	(1.690.581)
Contribuciones	(154.539)	(59.335)	(184.968)	(274.615)	(86.357)	(14.388)	(4.999)	839	-	(778.362)
Contribuciones sobretasa	(62.047)	(13.092)	(110.800)	(90.371)	(23.111)	(2.682)	(747)	-	-	(302.850)
Gastos propiedades	(7.088)	(9.475)	(18.860)	(70.217)	(6.511)	-	-	(4.015)	-	(116.166)
Provisión deudores incobrables	11.466	4.999	8.483	7.795	2.548	9	-	-	-	35.300
Seguros	(28.841)	(11.605)	(28.445)	(54.323)	(39.385)	(365)	(1.517)	(1.944)	-	(166.425)
Gastos comunes operacionales	(105.332)	(9.164)	2.156	(156.733)	(14.053)	-	-	(31.039)	-	(314.165)
Comercialización y corretaje	(6.671)	(3.575)	(10.806)	(14.862)	(278)	-	-	(2.911)	-	(39.103)
Otros costos directos	-	(3.340)	-	(5.471)	-	-	-	-	-	(8.811)
Ganancia Bruta	1.146.184	858.758	2.883.693	1.790.714	1.601.441	(8.588)	(7.263)	805.956	-	9.070.896
Gastos de administración	(160.573)	(103.179)	(345.619)	(262.354)	(189.424)	(947)	-	(104.224)	-	(1.166.320)
Costos financieros	(593.963)	(327.431)	(905.438)	(732.621)	(567.082)	-	-	(362.169)	(54.595)	(3.543.299)
Resultado operacional	391.648	428.147	1.632.636	795.739	844.934	(9.534)	(7.263)	339.564	(54.595)	4.361.277
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	2.207.025	(121.470)	(206.885)	790.204	(2.015.978)	-	-	439.888	-	1.092.784
Otros ingresos (egresos)	(21.320)	(8.471)	12.038	-	-	(104.716)	-	(25.129)	(10.819)	(158.417)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	202.983	28.325	231.308
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	81	(5)	76
Resultados por unidades de reajuste	(223.849)	(142.361)	(366.094)	(310.639)	(311.011)	-	-	-	(31.035)	(1.384.988)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	2.353.504	155.847	1.071.694	1.275.305	(1.482.055)	(114.250)	(7.263)	957.387	(68.130)	4.142.040
Gastos por impuestos a las ganancias	(162.870)	(10.785)	(74.165)	(88.255)	102.563	7.906	504	(276.123)	4.715	(496.510)
Ganancia (pérdida)	2.190.634	145.062	997.529	1.187.050	(1.379.492)	(106.344)	(6.759)	681.264	(63.415)	3.645.530

30.06.2024	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	1.618.554	969.132	3.140.530	2.271.229	1.695.330	159.157	-	813.417	-	10.667.349
Costo de ventas	(281.629)	(106.501)	(428.374)	(647.301)	(171.431)	(25.316)	(9.172)	(7.643)	-	(1.677.367)
Contribuciones	(147.830)	(56.753)	(260.756)	(252.200)	(82.802)	(13.762)	(8.077)	(128)	-	(822.309)
Contribuciones sobretasa	(59.266)	(12.540)	(132.952)	(86.620)	(22.071)	(3.308)	(954)	-	-	(317.711)
Gastos propiedades	(735)	(13.309)	(2.083)	(70.910)	(7.003)	(7.722)	(141)	(12.766)	-	(114.668)
Provisión deudores incobrables	(7.844)	(2.229)	(5.300)	(4.997)	(1.526)	(154)	-	-	-	(22.050)
Seguros	(28.321)	(12.384)	(23.232)	(47.742)	(42.586)	(370)	-	(3.243)	-	(157.878)
Gastos comunes operacionales	(27.817)	(5.530)	1.381	(170.960)	(11.731)	-	-	8.964	-	(205.693)
Comercialización y corretaje	(9.816)	(3.756)	(5.432)	(8.880)	(3.712)	-	-	(470)	-	(32.066)
Otros costos directos	-	-	-	(4.992)	-	-	-	-	-	(4.992)
Ganancia Bruta	1.336.925	862.631	2.712.156	1.623.928	1.523.899	133.841	(9.172)	805.774	-	8.989.982
Gastos de administración	(176.750)	(105.832)	(342.954)	(248.024)	(185.134)	(17.381)	-	(33.401)	-	(1.109.476)
Costos financieros	(587.643)	(310.273)	(877.924)	(731.584)	(562.363)	(28.496)	-	(419.190)	(43.961)	(3.561.434)
Resultado operacional	572.532	446.526	1.491.278	644.320	776.402	87.964	(9.172)	353.183	(43.961)	4.319.072
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	1.238.104	856.078	(90.476)	(701.741)	1.491.790	128.786	-	98.193	-	3.020.734
Otros ingresos (egresos)	(27.274)	(7.152)	(11.015)	-	-	382.412	-	-	(40.288)	296.683
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	(17.934)	156.621	138.687
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	7.348	46.370	53.718
Resultados por unidades de reajuste	(216.443)	(129.368)	(351.212)	(300.672)	(302.241)	(24.040)	-	-	(13.081)	(1.337.057)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	1.566.919	1.166.084	1.038.576	(358.093)	1.965.951	575.122	(9.172)	440.790	105.661	6.491.837
Gastos por impuestos a las ganancias	(267.614)	(199.155)	(177.378)	61.158	(335.764)	(98.225)	1.567	(215.149)	(18.046)	(1.248.606)
Ganancia (pérdida)	1.299.305	966.929	861.198	(296.935)	1.630.187	476.897	(7.605)	225.641	87.615	5.243.231

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

De los ingresos de actividades ordinarias al 30 de junio de 2025, un total de M\$1.221.259, equivalentes al 11,3% del total de ingresos (M\$1.166.514 al 30 de junio de 2024, equivalentes al 10,9% del total de ingresos) corresponden a ingresos percibidos del principal cliente del grupo. No existe otro cliente en particular que represente el 10% o más de los ingresos percibidos al 30 de junio de 2025 y 2024.

20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	30.06.2025		31.12.2024	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.181.724	-	10.005.344	-
\$ No Reajutable	3.444.511	-	1.867.481	-
\$ Reajutable	5.737.213	-	8.137.863	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.656.538	-	2.989.747	-
\$ No Reajutable	2.312.624	-	2.488.093	-
\$ Reajutable	343.914	-	501.654	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	101.073	-	98.885	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	101.073	-	98.885	-
Activos por impuestos corrientes	2.569.213	-	2.412.131	-
\$ No Reajutable	2.569.213	-	2.412.131	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	6.691.618	-	7.143.773	-
\$ No Reajutable	6.691.618	-	7.143.773	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	97.772	-	102.484
\$ No Reajutable	-	97.772	-	102.484
\$ Reajutable	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	332.977.804	-	328.647.670
\$ No Reajutable	-	305.814.225	-	300.116.840
\$ Reajutable	-	27.163.579	-	28.530.830
Total	21.200.166	333.075.576	22.649.880	328.750.154

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Pasivos al 30.06.2025	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	2.019.349	7.925.156	9.944.505	24.157.710	23.939.365	107.613.775	155.710.850
\$ No Reajutable	-	-	-	525.943	-	-	525.943
\$ Reajutable	2.019.349	7.925.156	9.944.505	23.631.767	23.939.365	107.613.775	155.184.908
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	862.626	-	862.626	-	-	-	-
\$ No Reajutable	502.502	-	502.502	-	-	-	-
\$ Reajutable	360.124	-	360.124	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	-	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	-	197.428	197.428	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	167.893	167.893	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	29.535	29.535	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	614.546	238.599	585.699	1.438.844
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	614.546	238.599	585.699	1.438.844
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	33.735.794	33.735.794
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	33.169.363	33.169.363
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	566.431	566.431
Total	2.881.975	8.122.584	11.004.559	24.772.256	24.177.964	141.935.268	190.885.487

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\$	30.06.2025 M\$
Inversiones en fondos mutuos	8.628.888	-	-	8.628.888
Propiedades de inversión	-	-	332.977.804	332.977.804
Total	8.628.888	-	332.977.804	341.606.692

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 30 DE JUNIO 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	5.749.466	5.749.466
Total resultado		
En ganancia o pérdida	1.092.784	1.092.784
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	(2.512.116)	(2.512.116)
Saldo final al 30.06.2025	<u>332.977.804</u>	<u>332.977.804</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 30 de junio de 2025, existen garantías y/o gravámenes en las Sociedades del Grupo Niallem, 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem S.A.	Bodegas Los Libertadores	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Niallem Rentas Industriales Los Libertadores mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Niallem 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 Niallem 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 Niallem S.A.	Terreno Calle Rancagua	Banco Santander	04-09-2022	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Niallem Rentas Comerciales Uno SpA. mantenga con Banco Santander.
Inmobiliaria Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem S.A.	Moneda 970	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas Moneda 970, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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 Niallem 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)	29-09-2022	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
Inmobiliaria Nialem S.A.	Agustinas 818-824	Banco Security	30-04-2025	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local comercial de calle Agustinas 818-824, Santiago
Inmobiliaria Melain Dos SpA.	Carmencita 22	Banco Security	30-04-2025	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local comercial de calle Carmencita 22, Las Condes
Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Stripcenter Av. Ossa	Banco Security	30-04-2025	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre Stripcenter ubicado en Av. Ossa 1440, Nuñoa

b) Juicios y arbitrajes

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

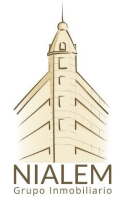
Cláusula Undécima, Trece: reestructuración o bien cambio de composición accionaria, societaria y/o en la administración, de manera que el control de esta, de conformidad este concepto lo define la ley N°18.045 sobre Mercado de Valores, varíe de cualquier forma. Estado: no hay cambios

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 julio 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 30 de junio de 2025.