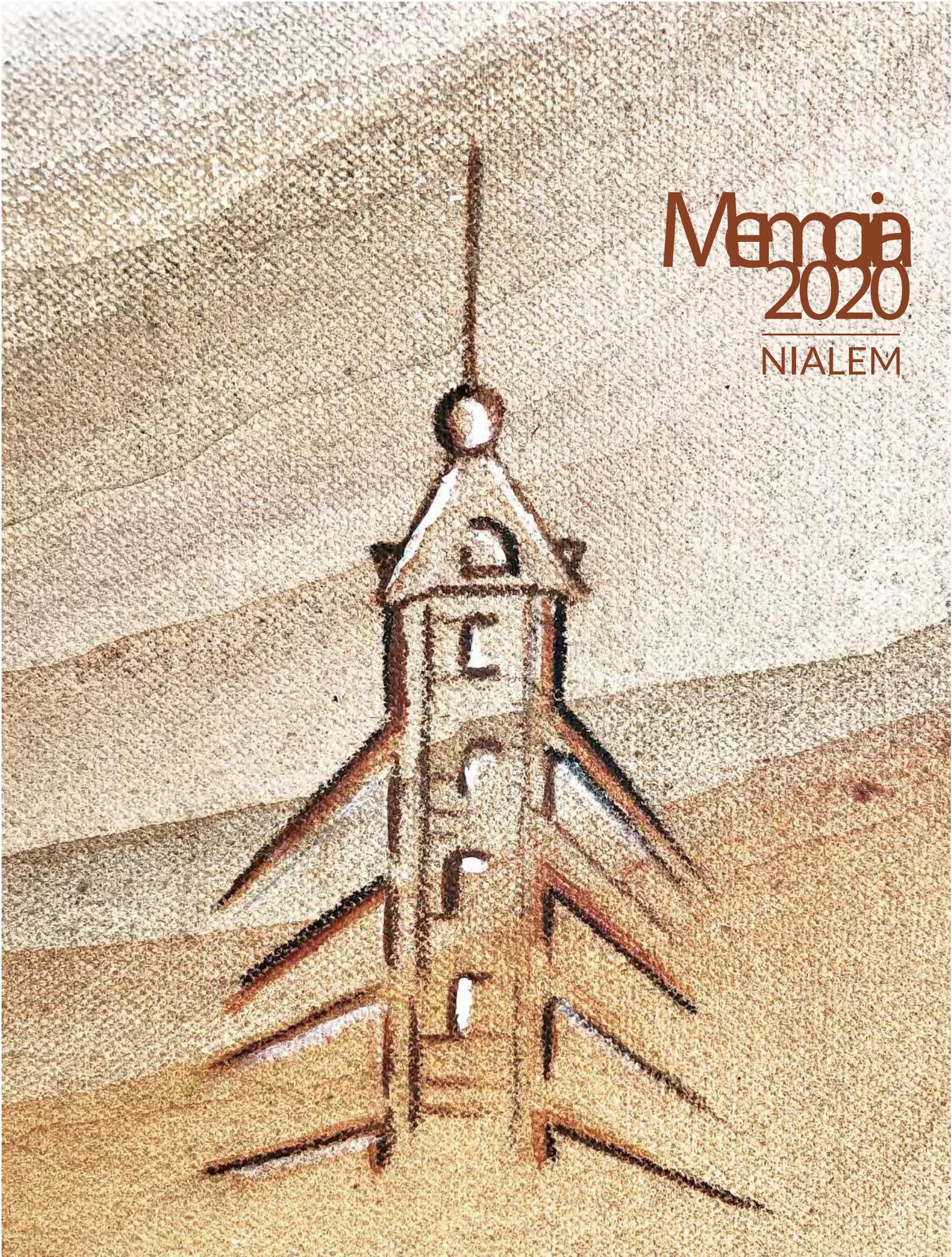


Memoria
2020
NIALEM





Equipo Editorial

Directora
Marisol Grisanti

Fotografía
Mauricio Figueroa
Archivo Nialem

Diseño
Loreto Da Bove

Inmobiliaria Nialem
Cerro El Plomo 5630 of. 1703
Las Condes, Santiago, Chile
+562 2733 9500
www.nialem.cl

Obra Portada: Mari Grisanti www.marigrisanti.com



Contenidos

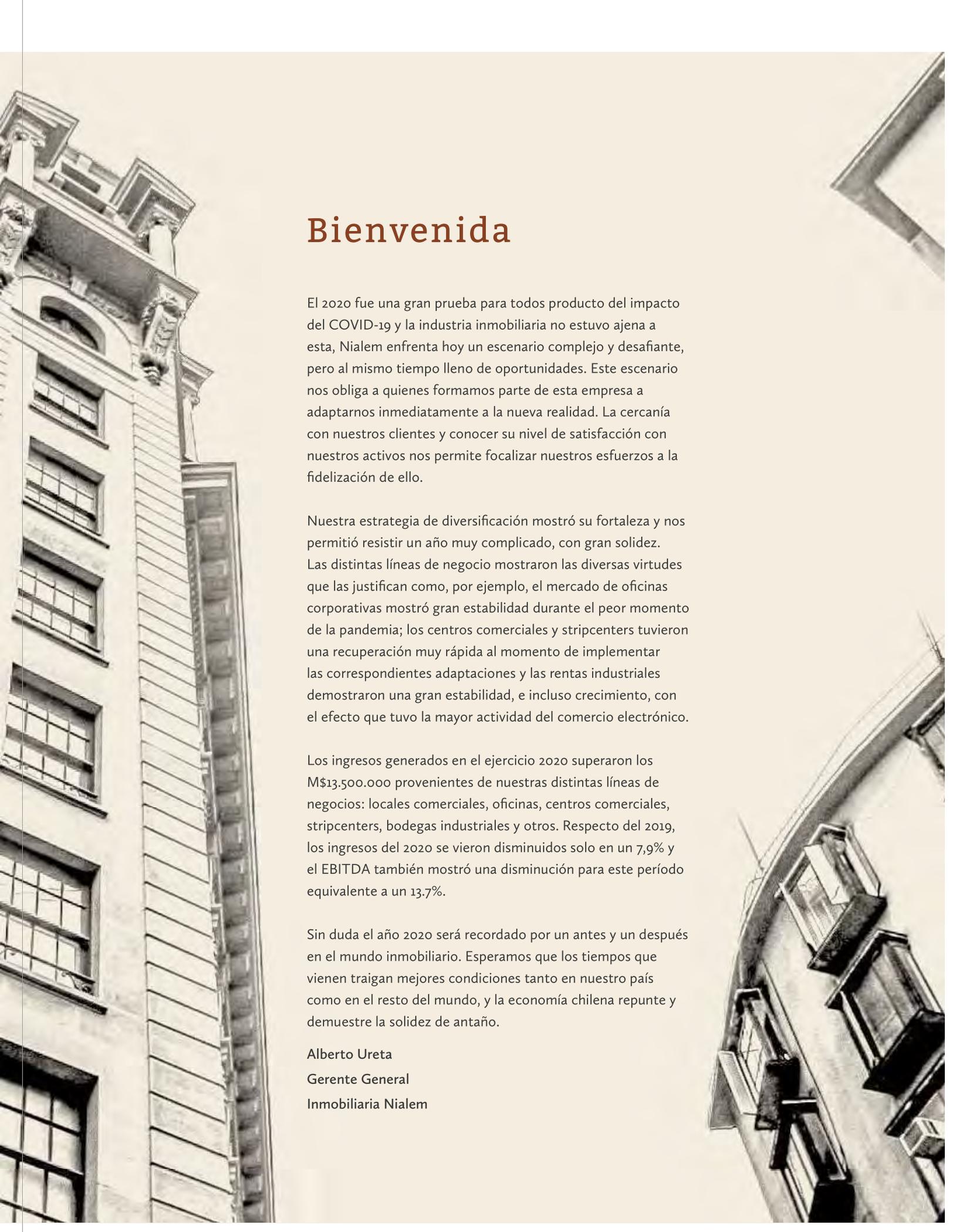
- 04 Identificación de la Sociedad
- 05 Bienvenida
- 06 Nuestra Historia
- 08 Nuestra Empresa
- 10 Camino Recorrido
- 14 Nuestro Equipo
- 17 Stakeholders
- 19 Principales Activos al 2020
- 35 Otros Activos al 2020
- 39 Stripcenters

Identificación de la Entidad

- 1.1. Razón Social:
Inmobiliaria Nlalem S.A.
- 1.2. R.U.T.
99.530.420-1
- 1.3. Naturaleza Jurídica
Sociedad anónima cerrada sujeta a las normas de las sociedades anónimas abiertas
- 1.4. Número de inscripción Registro de Valores:
N° 1187
- 1.5. Fecha de inscripción en Registro de Valores:
23 de junio de 2020
- 1.6. Domicilio
Cerro El Plomo N°5630, Oficina 1703, Las Condes
- 1.7. Teléfono
+56 2 2733 9500
- 1.8. URL
www.nlalem.cl
- 1.9. correo electrónico
notificaciones@nlalem.cl
- 1.10. Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas:
Alberto Ureta. Teléfono: +56 9 2733 9500
Nicolás Andonaegui. Teléfono: +56 9 2733 9500

La Sociedad fue constituida como una sociedad anónima cerrada mediante escritura pública otorgada con fecha 28 de julio del año 2003 ante don Arturo Carvajal Escobar, Notario Público Titular de la Séptima Notaría de Santiago. El extracto de dicha escritura fue inscrito a Fojas 22.859, Número 17.278 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2003, y publicado en el Diario Oficial N° 37.628 de fecha 06 de agosto de 2003.

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.



Bienvenida

El 2020 fue una gran prueba para todos producto del impacto del COVID-19 y la industria inmobiliaria no estuvo ajena a esta, Nialem enfrenta hoy un escenario complejo y desafiante, pero al mismo tiempo lleno de oportunidades. Este escenario nos obliga a quienes formamos parte de esta empresa a adaptarnos inmediatamente a la nueva realidad. La cercanía con nuestros clientes y conocer su nivel de satisfacción con nuestros activos nos permite focalizar nuestros esfuerzos a la fidelización de ello.

Nuestra estrategia de diversificación mostró su fortaleza y nos permitió resistir un año muy complicado, con gran solidez. Las distintas líneas de negocio mostraron las diversas virtudes que las justifican como, por ejemplo, el mercado de oficinas corporativas mostró gran estabilidad durante el peor momento de la pandemia; los centros comerciales y stripcenters tuvieron una recuperación muy rápida al momento de implementar las correspondientes adaptaciones y las rentas industriales demostraron una gran estabilidad, e incluso crecimiento, con el efecto que tuvo la mayor actividad del comercio electrónico.

Los ingresos generados en el ejercicio 2020 superaron los M\$13,500.000 provenientes de nuestras distintas líneas de negocios: locales comerciales, oficinas, centros comerciales, stripcenters, bodegas industriales y otros. Respecto del 2019, los ingresos del 2020 se vieron disminuidos solo en un 7,9% y el EBITDA también mostró una disminución para este período equivalente a un 13,7%.

Sin duda el año 2020 será recordado por un antes y un después en el mundo inmobiliario. Esperamos que los tiempos que vienen traigan mejores condiciones tanto en nuestro país como en el resto del mundo, y la economía chilena repunte y demuestre la solidez de antaño.

Alberto Ureta
Gerente General
Inmobiliaria Nialem

Nuestra Historia

Isaac Hites fundó Nialem a principios del 2000 para administrar su cartera de inversiones en renta inmobiliaria. Este holding familiar tiene una fuerte presencia en propiedades en el centro de Santiago y otras comunas, tanto en la Región Metropolitana y otras regiones del país. Jaime y Andrés Hites, hijos de Isaac, han acompañado a su padre en la formación, desarrollo, gestión y consolidación de esta compañía, aportando una búsqueda constante de profesionalización, optimización de los recursos, generación de nuevos negocios y resguardando el patrimonio familiar. Su trabajo diario en la empresa ha desarrollado una excelente gestión del negocio, afianzando una relación laboral directa con todo el equipo y rentabilizando cada vez más la gestión en el área inmobiliaria.

Gracias a su esfuerzo, Nialem se ha consolidado como uno de los líderes en el mercado de renta inmobiliaria en nuestro país. En 1999 adquirió la primera propiedad, un local comercial ubicado en la esquina del Paseo Ahumada con Moneda (Ahumada 101), donde hoy opera una farmacia Salcobrand. Entre sus inversiones cuenta con aproximadamente 86.652 m² arrendables, valorizados en más de UF 6.380.000.

La mayoría de sus activos están ubicados en Santiago Centro, donde podemos destacar el Centro Comercial Espacio M, adquirido en 2014; Edificio Ariztía, ubicado en la calle Nueva York y La Bolsa, adquirido en el 2010 y que luego de 2 años de remodelaciones se reinauguró a fines del 2012; el Edificio Moneda 975; Edificio Huérfanos 1219; oficinas en Edificio España y Moneda 812 (ex edificio corporativo del Banco Internacional)

Eurocentro; y locales comerciales en el Paseo Ahumada y Paseo Estado, entre otros. Todos ellos se destacan por su excelente ubicación.

Nialem también posee inmuebles en Las Condes, Maipú, San Bernardo, Gran Avenida, Providencia, Ñuñoa, San Joaquín, San Ramón, Lampa y Melipilla, los que están distribuidos en oficinas, locales comerciales, stripcenters, centros comerciales y bodegas industriales.

Nialem tiene presencia en la quinta región, con la propiedad del Centro Comercial Paseo del Puerto, ubicado a un costado de la Plaza Sotomayor en Valparaíso, y locales comerciales en Viña del Mar y San Antonio. En la sexta región cuenta con locales comerciales en Rancagua.

Desde 2010 la compañía empezó a desarrollar proyectos de rescate patrimonial, adquiriendo edificios de alto valor histórico, remodelando su fachada y agregando valor al entorno, contribuyendo a la protección de la arquitectura patrimonial y al mejoramiento de barrios. La primera fue la recuperación del Edificio Ariztía, construido en 1921 por Alberto Cruz Montt. La empresa fijó un sello de su gestión al mantener el respeto fiel a su diseño exterior original y al rehabilitar espacios interiores, volviendo al concepto de plantas libres originales y modernizando lo necesario para adecuarlo a las exigencias de las oficinas corporativas actuales y que han apostado por permanecer en el casco histórico de Santiago.

También es propietario de otros inmuebles que han significado proyectos de rescate patrimonial,



como el Centro Comercial Espacio M, cuyo edificio ubicado en la esquina de las calles Morandé con Compañía, en el centro de Santiago, perteneció al diario El Mercurio, y el centro comercial Paseo del Puerto, en la Plaza Sotomayor, en Valparaíso.

El rescate patrimonial en el que Nialem se encuentra trabajando actualmente es el Palacio Aldunate, ubicado en Ejército con Av. Libertador Bernardo O´Higgins, en el centro de Santiago, construcción que data de 1915.

Durante el 2018 y 2019 se trabajó intensamente en la reconversión del edificio ubicado en Moneda 812 esquina con San Antonio, donde operaba el Banco Internacional. El trabajo se concentró en dos frentes: redefinición de superficies con destino comercial y servicios en los pisos 1 y 2. El otro frente fue la restauración de los pisos de oficinas a su formato original con oficinas en formatos pequeños y medianos, modernizando las instalaciones, cambiando ascensores y aire acondicionado, entre otros.

Un hito que marcó recientemente nuestra historia fue el ingreso a proyectos de carácter industrial, objetivo de diversificación y que ha comenzado a ser concretado en 2019, cuando se adquirió la propiedad del Centro de Distribución de Nestlé, ubicado en el área industrial de Cañaveral, en el sector norte de la Región Metropolitana en la comuna de Quilicura, cuenta con más 33.000 metros cuadrados construidos y más de 55.000 posiciones de rack. Esperamos que en el 2021 se incorporen más activos en esta línea, dado la excelente experiencia generada y siguiendo en la línea estratégica definida para nuestro portfolio.

Nuestra Empresa

Inmobiliaria Nialem administra un portfollio de más 127.000 m², valorizados en más de UF 8 millones, los cuales están divididos en 5 áreas de negocios

Oficinas: 39.056 m²

Locales comerciales: 19.608 m²

Centros comerciales: 16.175 m²

Bodegas industriales: 42.595 m²

Stripcenters: 9.881 m²

Oficinas: Cuenta con más de 39.056 m², distribuidos principalmente en 5 edificios en el centro de Santiago, destacando el Edificio Ariztía, en el barrio de La Bolsa de Comercio. Adicionalmente tenemos una importante presencia en el Edificio De Las Artes en Nueva Las Condes. Tenemos como clientes a instituciones del Estado, Banca, compañías de seguros y a empresas multinacionales destacando a Apple y Falabella, entre otros.

Locales comerciales: Principalmente ubicados en el centro de Santiago, en la calle Ahumada, Agustinas, Huérfanos, Alameda y Moneda, con locales que dan hacia la calle. También en San Bernardo, Maipú, La Cisterna, Providencia, Rancagua y Viña del Mar. Contamos con más de 19.608 m² de superficie arrendable. Los clientes son farmacias, bancos, compañías de teléfonos, cadenas de comida rápida, tecnología, etc. Entre nuestros clientes están Starbucks, McDonald's, Claro, Salcobrand, Banco BCI, Itaú, Banco Consorcio, Preunic y PC Factory.

Stripcenters: Desarrollamos nuestro primer stripcenter en la comuna de Ñuñoa en el 2013, con

locales del Banco Santander, Clínica Alemana, Salcobrand, entre otras importantes marcas. El 2016, en Melipilla construimos un Power Center de más de 5.000 m², donde destacan Autoplanet, Sherwin Williams, Electrolux, supermercado Santa Isabel, farmacia Cruz Verde y Gimnasio Energy, entre otros. En 2018 se incorpora un segundo stripcenter en Ñuñoa, con cerca de 600 m² arrendables y clientes como Little Caesars Pizza y Subway, entre otros. En 2019 se incorporó a la cartera nuestro cuarto stripcenter, esta vez en Colina. Con más de 2.000 m² y arrendatarios como Santa Isabel, Salcobrand, Petrobras, etc. Actualmente tenemos 9.881 m² de superficie arrendable en este segmento de negocio.

Centros comerciales: El Mall Espacio M, en el centro de Santiago, está ubicado donde funcionó el Diario El Mercurio durante años. Este centro comercial de 4 niveles destaca por un atractivo mix de tiendas con un supermercado Unimarc, restaurantes, cafeterías, retail de moda, gimnasio y un amplio food court. También somos propietarios de Paseo del Puerto, centro comercial ubicado en pleno centro de Valparaíso, que cuenta con food court, plaza de estacionamiento, supermercado, gimnasio y tiendas de servicio. En esta categoría contamos con 16.175 m².

Bodegas industriales: En 2019 se incorpora el Centro de Distribución de Nestlé de Quilicura, con más de 33.000 m² arrendables y más de 55.000 posiciones de rack. Este centro de distribución cuenta con los más altos estándares para una operación logística muy eficiente.



Camino Recorrido

1999

Local esquina Ahumada con Moneda (Salcobrand)

2003

Locales Comerciales en Santiago Centro: Agustinas 1115; Agustinas 818 (PC Factory); San Antonio 282; Maipú, 5 de Abril 165 Preunic

2005

Santiago Centro, local comercial en Mac-Iver y San Bernardo, local en Eyzaguirre

2007

La Granja Cliente SMU. Rancagua Hites (ambos casos son comprados, como terreno y el cliente construye a largo plazo)

2009

Local en Puente (Ají Seco) y edificio en Maipú (Sucursal Banco BCI y Estado + Ají Seco)

2002

Locales comerciales en Estado 82 casi esquina Moneda (Enel/All Nutrition)

2004

Santiago Centro, Huérfanos 1219 edificio oficinas SERNAM y local comercial Claro. En San Bernardo, local comercial en Eyzaguirre con Urmeneta, Mc Donald's

2006

Santiago Centro, Alameda Esquina Meiggs, Moneda 970 (oficinas, varios pisos) y local comercial en Huérfanos 1052 (Galería). Locales comerciales en San Joaquín, La Cisterna, Puente Alto y San Antonio

2008

Moneda 975 (esquina con Paseo Ahumada), edificio de oficinas. Locales comerciales en Moneda (Banco Itaú, OK Market, Unosalud)

2011

Oficinas en
Miraflores 347
(3.000 m²) y piso
17 de Edificio de
Las Artes (Nueva
Las Condes)

2013

Punta del Sol
(Rancagua) y
Locales Comerciales
en Viña del Mar
(1 Norte con 6
Poniente Friday's)

2015

Oficinas en
Edificio España
(Tanner Servicios
Financieros)

2017

Powercenter
Melipilla
segunda etapa

2019

Centro de
Distribución
de Nestlé y
Stripcenter
Colina

2012

Relanzamiento
Edificio Ariztía

2010

Edificio Ariztía,
placa comercial
y oficinas

2014

Piso 20 Edificio Las Artes,
Nueva Las Condes. Centro
Comercial Espacio M
(Santiago Centro), Centro
Comercial Paseo del
Puerto (Nueva Estación
Puerto Valparaíso), terreno
en Coquimbo y Melipilla

2018

Ingreso al
área de rentas
industriales.
Coseche, Lampa,
Barrio El Golf

2020

Local Comercial
Merced con
Miraflores

2016

Oficinas Banco
Internacional (Moneda
con San Antonio), piso 14
Edificio Las Artes en Las
Condes, local comercial en
Maipú con Pajaritos (Banco
Consorcio); primera etapa
Powercenter Melipilla

Misión

Realizar una gestión de negocios de renta inmobiliaria con altos estándares, para generar oportunidades de crecimiento para nuestros asociados. También ofrecer alternativas comerciales rentables y de calidad a los clientes, tanto en Santiago como en regiones.

Visión

Somos un grupo inmobiliario, cuyo objetivo principal es administrar el patrimonio de nuestros accionistas con criterios de bajo riesgo, agregando así valor significativo y sostenido en el tiempo, mediante la búsqueda de oportunidades y su materialización en la actividad económica.

Valores

Nuestros valores son la excelencia, el profesionalismo y el trabajo colaborativo. También lo son la integridad, confianza y transparencia en el día a día. Procuramos transmitir pasión por lo que hacemos con una mirada a largo plazo.



SUPERFICIE
POR LÍNEA
DE NEGOCIO

33% | BODEGAJES INDUSTRIALES

31% | OFICINAS

15% | LOCALES COMERCIALES

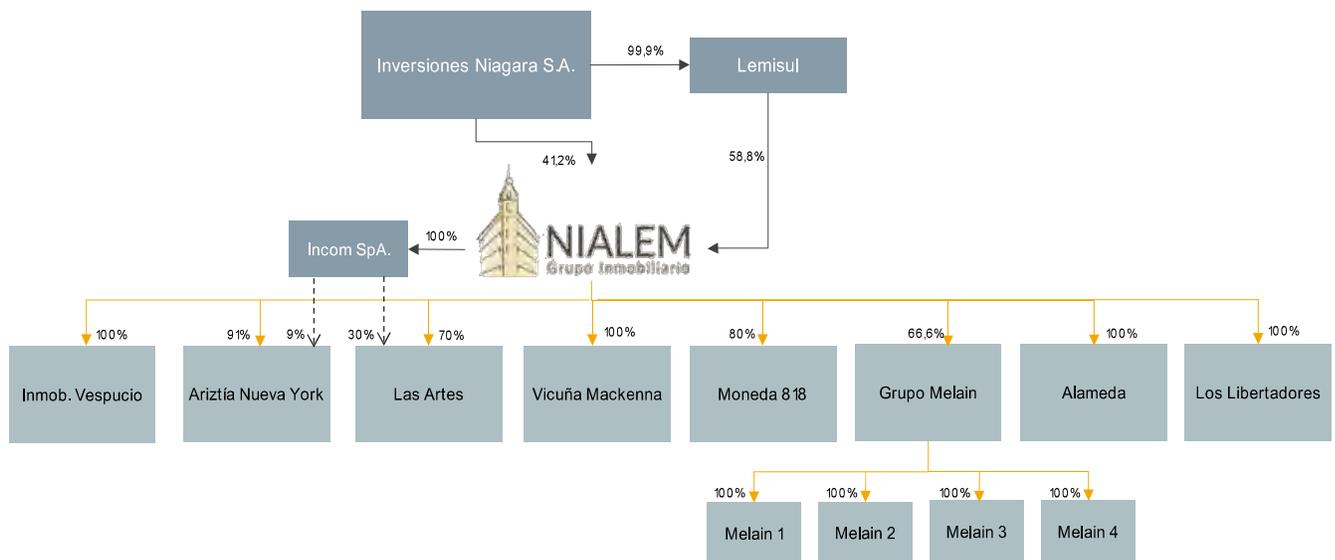
13% | CENTROS COMERCIALES

8% | STRIPCENTERS

Descripción del Negocio

Inmobiliaria NialeM S.A., desarrolla sus actividades tanto en forma directa como a través de sus filiales,

estas se pueden ver en la imagen a continuación:

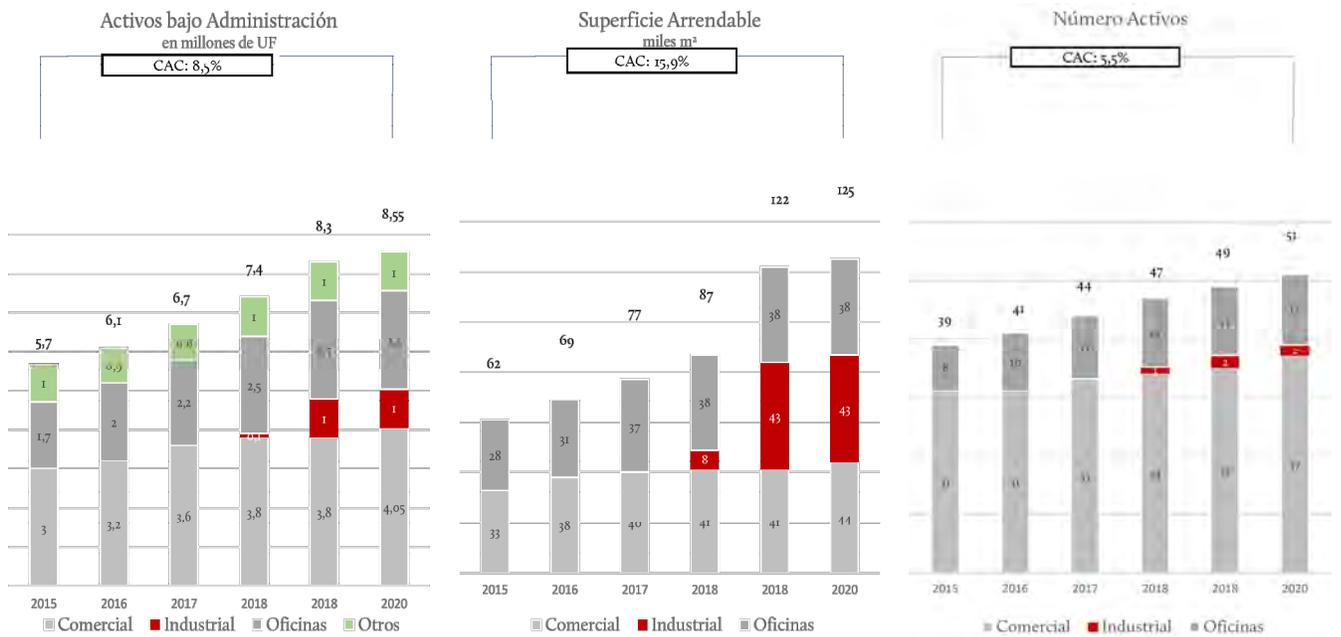


Presenta su modelo de negocio de rentas inmobiliarias basado en tres desafíos, encontrar la oportunidad de inversión, contactar al cliente adecuado para la ubicación y aplicar una política de financiamiento coherente. Las oportunidades de inversión se categorizan en tres tipos:

- Renta estabilizada, corresponden a aquellos negocios de renta con flujos constantes de ingresos, respaldados mediante contratos de arriendo.
- Proyectos en verde o blanco, en los cuales NialeM se involucra en la planificación estratégica y comercial, mientras que el desarrollo es realizado por un tercero.

- Desarrollo de renta inmobiliario. En este tipo de negocio NialeM participa desde las etapas tempranas de la planificación estratégica, comercial y de desarrollo junto con proveedores estratégicos, privilegiando ubicaciones con un alto potencial para su desarrollo.

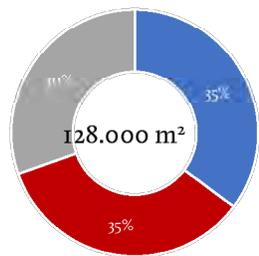
En los últimos años la Sociedad ha tenido un crecimiento importante, los activos bajo administración tuvieron un crecimiento compuesto anual desde el cierre de 2015 hasta diciembre de 2020 de 8,5% pasando de UF 5,70 millones a UF 8,0 millones.



Inmobiliaria NIAlem S.A. ha logrado diversificar su portafolio de inversión en cuanto a tipo de renta,

posee tres líneas de negocio de renta: Centros comerciales, oficinas e industriales

Distribución % superficies arrendables

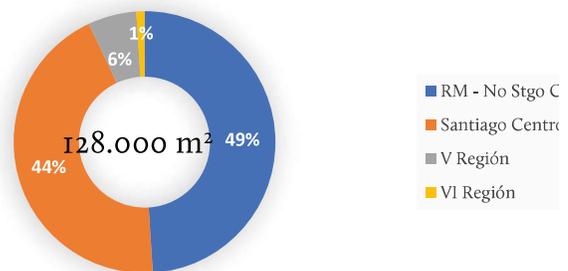


■ Comercial ■ Industrial ■ Oficinas

A diciembre de 2020, NIAlem administra un portafolio de 128.000m² arrendables con un total de activos bajo administración que supera las UF 8,0 millones, dividido en tres grandes áreas de negocios:

1) **Rentas Comerciales.** Dentro de esta categoría se produce una subdivisión, en primer lugar los Centros Comerciales. Los centros comerciales en la última década han pasado a jugar un rol muy importante en nuestra sociedad como formato de comercio, pasando de 1,25 a 4,5 millones de metros cuadrados construidos entre los años 2007 y 2014, esto es debido a que entregan soluciones que se adaptan a las necesidades de los consumidores y comodidad. El éxito de este formato proviene principalmente

Distribución Geográfica



de la capacidad de adaptarse rápidamente a las necesidades de los consumidores, el incremento de los ingresos de la población, su capacidad para expandirse geográficamente y la bancarización del mercado que ha entregado la posibilidad de acceder a créditos de consumo bancarios y tarjetas de crédito u otros mecanismos de financiamiento a los consumidores. NIAlem posee 16.153m² de centros comerciales de un total de 4.437.289m². La competencia se encuentra atomizada, con algunos participantes importantes como: Parque Arauco, Grupo Cencosud, Grupo Falabella, Vivo Corp, etc.

Las características de estos centros responden al estilo de vida moderno que ha adquirido la población, donde la falta de tiempo es

Descripción del Negocio

solucionada a través de la variedad de productos y servicios ofrecidos en un mismo lugar con además instalaciones que permiten actividades gastronómicas, recreación familiar, etc.

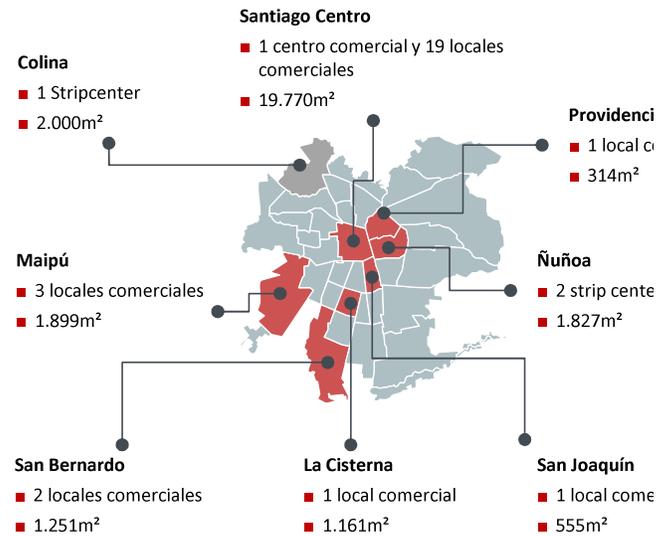
La segunda subdivisión son los **Strip centers**. El stock del primer semestre de 2019 se mantuvo en 340.792 m² de superficie útil representada por 167 centros comerciales y con una presencia liderada por la zona oriente de Santiago que mantiene el 30% del total, con más de 100.000m² en 64 ubicaciones.

La vacancia se observa estable con leve tendencia a la baja durante el segundo semestre de 2019, con una disminución de 12,1% respecto al semestre anterior. Esta baja corresponde a la falta de nuevos ingresos durante el semestre en estudio. Los precios para este tipo de edificación continúan con su tendencia al alza con un precio promedio ponderado de 0,65 UF/ m² para locales en primer piso.

La competencia en este rubro se caracteriza por estar concentrada en participantes grandes como son Patio Comercial, Vivocorp y Arauco Express. Nialem mantiene un 2,0% de la superficie útil de los strip centers.

La tercera subcategoría son los locales comerciales en formato stand alone. La mayoría ubicados en la región Metropolitana

Formato de activos y distribución geográfica



Industria de Oficinas

Al segundo trimestre de 2020 el mercado de oficinas mantiene un stock total de 3,364 millones de m², de los cuales 1,698 millones corresponden a oficinas clase A, y 1,666 millones a oficinas clase B. Para los próximos años se espera que esta cifra siga en aumento por proyectos que ya están en desarrollo.

Para el cuarto trimestre de 2020 la vacancia se encuentra en 7,6% la más alta desde los últimos tres años. Los precios de los arriendos han mostrado una tendencia a la baja respecto de los últimos trimestres llegando a un promedio de 0.58 UF/m²., lo que significó una caída entre el 2% y el 4% en promedio dependiendo de los distintos submercados.

La competencia en la industria de oficinas está diversificada entre distintos participantes, los fondos de rentas inmobiliarias tienen una participación relevante en este segmento, cuya clasificación se realiza por barrio, siendo los más importantes Santiago centro, El Bosque, Nueva las Condes y El Golf. Del stock total de 3,364 millones de m² registrado hacia fines del 2020, Niallem mantiene

37.855 m² en oficinas repartidas en 12 edificios o pisos de oficinas, ubicados principalmente en Santiago Centro, La vacancia a diciembre de 2020 alcanzó su nivel más alto llegando al 30% en edificios ubicados en el centro de Santiago. Cuenta con importantes clientes entre los cuales podemos encontrar a Grupo Falabella, Tanner, e instituciones gubernamentales. El crecimiento de la superficie bruta arrendable (GLA por sus siglas en inglés "gross leasable area") desde el año 2015 ha sido más de 8.000 m²

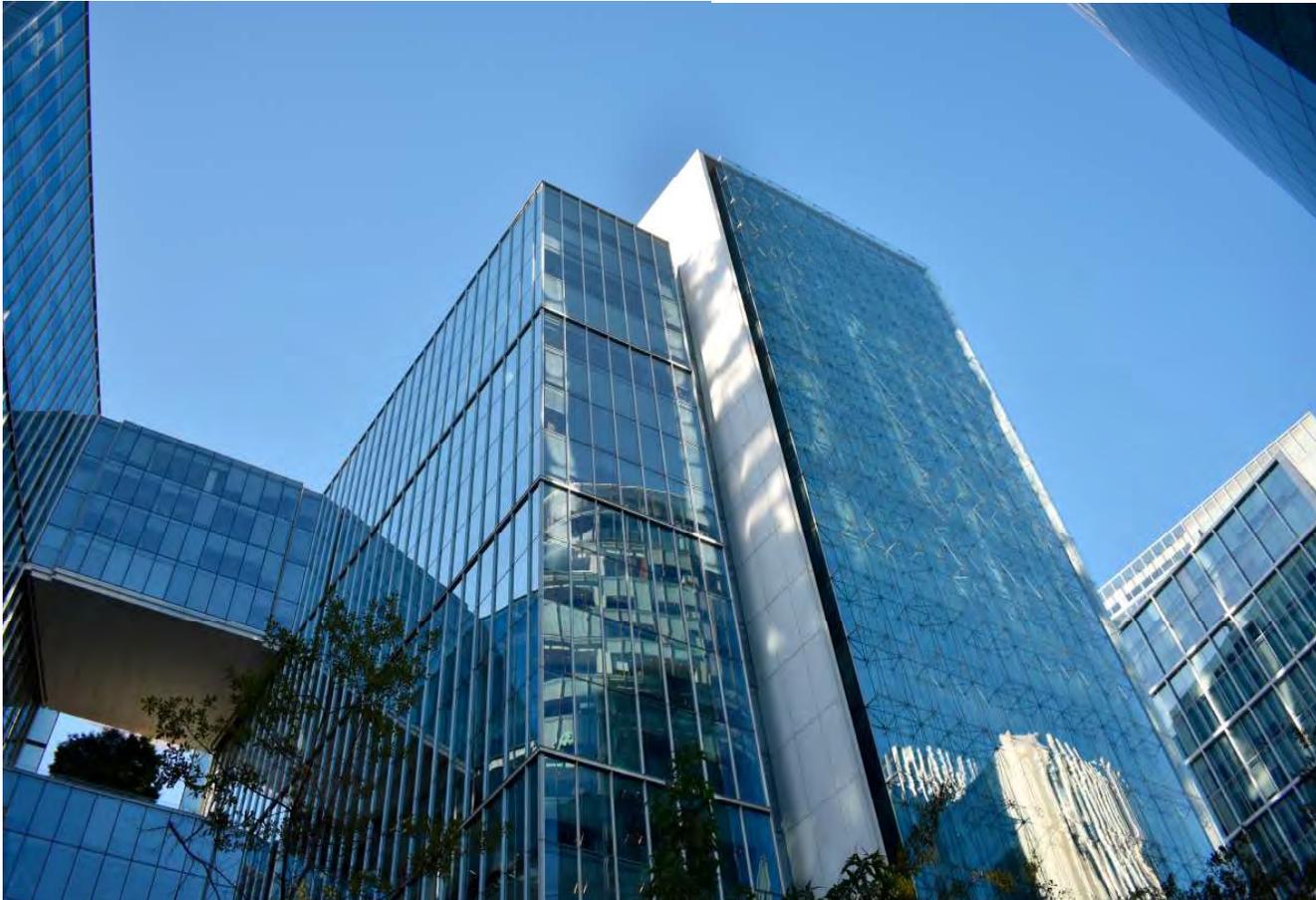
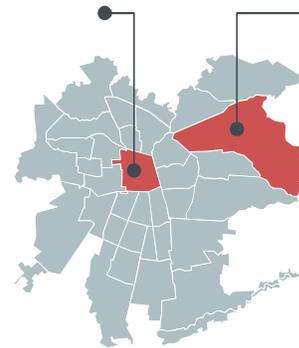
Distribución geográfica

Santiago Centro

- 8 oficinas
- 33.566m²

Las Condes

- 4 oficinas
- 4.290m²



Industria de Rentas Industriales

El año 2020 tuvo un balance positivo para el mercado de arriendo de bodegas y se espera que el año 2021 siga por ese mismo camino. Durante el primer semestre de 2020, se registró un aumento en la vacancia producto de los primeros impactos de la pandemia llegando a una vacancia del 11.3% hacia fines del primer semestre, el que se recuperó en forma importante durante el segundo semestre llegando al 6.3%, lo anterior impulsado por el aumento que presentó el e-commerce.

El stock total que supera los 20 millones de m² útiles distribuido en más de 60 parques industriales en la Región Metropolitana. El stock de estos parques se concentra mayoritariamente en el sector norte de la capital, y los precios de compra y venta se han

mantenido en el rango histórico.

Nialem mantiene el 0,21% del stock total de parques industriales de la región metropolitana, equivalente a 43.153 m² arrendables. La competencia dentro del sector se encuentra atomizada, con una amplia participación de fondos de rentas inmobiliarias.

Se espera que el 2021 sea un gran año para este segmento, impulsado principalmente por el e-commerce. Se estima que ingresen más de 150.000 m² de nuevos espacios entre bodegas clase I y clase II.

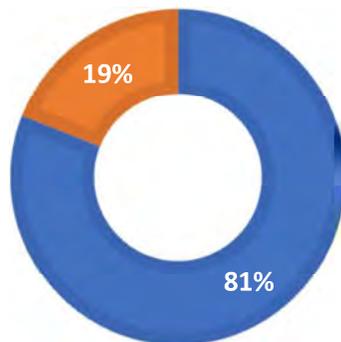
Nialem considera este segmento como uno de sus ejes principales de crecimiento en el negocio de renta inmobiliaria.



Centro de Distribución Nestlé, Quilicura.

DISTRIBUCIÓN SUPERFICIE ARRENDABLE INDUSTRIAL

■ CD Nestlé ■ Bodegas El Roble



EN el año 2018 se incorporó el primer activo de esta categoría que fueron las bodegas El Roble. En junio de 2019 se incorpora la propiedad del Centro de Distribución de Quilicura cuyo arrendatario es Nestlé con más de 35.000 m² de bodegas y 55.000 posiciones.

FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo inherentes a esta actividad son los propios de los mercados en los que participa Inmobiliaria Nialem S.A. y sus filiales. Los principales factores de riesgo que le afectan se pueden detallar como sigue:

Riesgo de Crédito.

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

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

La tasa de morosidad histórica de la cartera consolidada de contratos de arriendo es inferior al

1% de las rentas anuales, para atrasos sobre 30 días.

Para mitigar este riesgo, la Compañía cuenta con una amplia diversificación de su base de clientes, siendo los clientes que más influyen en los ingresos Grupo Falabella, Nestlé, Tanner y Sernam.

Riesgo de Liquidez.

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

Nialem administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, a través de una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

El flujo de rentas es calzado con los pasivos, es decir, cuando se requiere financiamiento, los préstamos contratados tienen el plazo suficiente tal que los intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente por los ingresos generados por los arriendos.

Los flujos operacionales de la Sociedad provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por la duración de los contratos de arriendo, y por la alta demanda que poseen las ubicaciones de los inmuebles.

La administración monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de la estructura de capitales de la Sociedad, con el objetivo principal de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento.

Riesgo de Mercado.

La operación de la Compañía está principalmente en los activos inmobiliarios, el valor de dichos activos se encuentra sujeto a variaciones por diversas razones, como por ejemplo fluctuaciones en el crecimiento que traigan un cambio en la demanda interna, movimientos en la tasa de interés. El mercado de rentas inmobiliario tiene una correlación importante con los ciclos económicos, impactando positiva o negativamente tanto en los flujos generados las rentas como también en la valorización de las propiedades de inversión. Para mitigar este riesgo la Sociedad diversifica sus inversiones en varias líneas de negocios tales como centros comerciales, stripcenters, oficinas, locales comerciales y bodegas industriales.

Adicionalmente la diversificación por segmento de negocio, se realiza una diversificación a nivel geográfico, con una importante presencia en la región metropolitana. Por último, los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez al año de acuerdo con las tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

Riesgo de Tasa de Interés.

El riesgo de tasa de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad mantiene como política financiera, que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija en Unidad de Fomento, por lo que no existe el riesgo de tasa de interés en estos instrumentos.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, Nialem puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de crédito de corto plazo.

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad de los impactos que se generarían en la utilidad antes de impuestos, como resultado de un aumento o disminución en el valor de la UF. Lo anterior desde el punto de vista del mayor o menor gasto financiero (intereses de préstamos e interés de leasing). Para propósitos de este análisis el resto de las variables se han dejado constantes.

Porcentaje

Efecto en la utilidad acumulada antes de impuesto

	dic-20 (M\$)	dic-19(M\$)
Aumento en el valor de la UF +2,50%	67.416	59.769

Riesgo de Tipo de Cambio.

Nialem y sus subsidiarias no operan en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo de tipo de cambio en moneda extranjera. La mayor parte de la deuda se encuentran en unidad de fomento, este indicador varía en función del índice de precio al consumidor, esto se encuentra en calce con el reajuste de los ingresos indexados al mismo indicador publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística.

Riesgo relacionado con el negocio de renta inmobiliaria.

La Compañía se encuentra en una posición competitiva, con buena calidad y ubicación estratégica de sus activos. Con el tiempo ha sido capaz de diversificar su cartera de activos inmobiliarios, disminuyendo la exposición a una determinada línea de negocio. El negocio inmobiliario está expuesto a variaciones económicas que afectan el nivel de vacancia y ocupación de los espacios en arriendo, sin embargo, este efecto es mitigado por las características contractuales en términos de plazos, esquemas tarifarios y una planificación comercial anticipada.

Riesgo del capital

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

1.2. Política de Inversión y Financiamiento.

1) Política de inversión: Consiste en detectar oportunidades de negocio que tengan una rentabilidad aprobada por el directorio, que esté asociado un contrato de largo plazo (superior a 5 años) y una garantía real mayor o igual al 100% del valor pagado. A su vez, la compañía busca inversiones con un buen potencial inmobiliario y con un uso alternativo. Cada vez que se aprueba una oportunidad de inversión en el directorio, comienzan las negociaciones de ofertas, lo cual ocurre en una reunión presencial, para luego dar avance en conjunto con la contraparte a una promesa de compraventa del activo. La promesa está sujeta a un estudio de título o bajo el cumplimiento de un respaldo legal. Luego de lo anteriormente descrito, se procede a enviar al Conservador de Bienes Raíces para que la propiedad sea inscrita a nombre de los nuevos dueños.

2) Política de financiamiento: La Sociedad utiliza las propiedades de inversión como fuente de financiamiento hasta los límites de endeudamiento permitidos por el directorio y los covenants de entidades financieras. La razón de financiamiento sobre garantía del activo es como mínimo un 50%, pudiendo en algunos casos extenderse hasta lo acordado por el directorio y otras instancias. El plazo de financiamiento es al largo plazo, realizando un calce con los contratos de arriendo. Las condiciones de los financiamientos son negociadas directamente con las entidades financieras, debiendo ser estas aprobadas por el directorio o en el comité financiero, según

corresponda.

Plan de Inversiones.

Para el año 2020 se consideró un presupuesto que no incluía inversiones. Esta decisión se tomó a raíz de la incertidumbre generada por el estallido social vivido en Chile en el mes de octubre de 2019 y que se esperaba que durante el 2020 mantuviera los niveles de incertidumbre que generó hacia fines de 2020. Sería un año donde el foco estaría concentrado en los clientes más que en el crecimiento. Esta decisión se vio reforzada cuando a principios de 2020 se comienzan a ver los primeros efectos de la pandemia, que durante el año afectaron fuertemente a la economía.

Solamente se consideraba materializar compromisos de inversión que ya habían sido adquiridos con anterioridad, lo que explica la compra del stripcenter de Colina, el que cuenta con un supermercado Santa Isabel, una farmacia Cruz Verde y una estación de servicio Petrobras como anclas más varios locales menores con destino comercial.

Escepcionalmente se aprobó la compra de un local comercial de 248 m² en el centro de Santiago en plena esquina de Merced con Miraflores, dado que Nialem ya era propietario del local vecino y esto seguramente generaría sinergias para nuestros clientes.

Para el año 2021 se espera recuperar el impulso de inversión, con principal foco en las rentas industriales.

PROPIEDAD Y ACCIONES

1) **Accionistas:** Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Nialem S.A. contaba con un total de dos accionistas en su registro:

- a) Inversiones Lemisul SpA.: Con 8.030.712 acciones, correspondientes a un 58,79% de la participación accionaria de la Sociedad.
- b) Inversiones Niágara S.A.: Con 5.628.887 acciones, correspondientes a un 41,21% de la participación accionaria de la Sociedad.

Las personas naturales beneficiarias finales, a través de Inversiones Niágara S.A. e Inversiones Lemisul SpA. son las siguientes:

- Andrés Hites Moscovich
- Jaime Hites Weber
- Mónica Hites Moscovich
- Claudia Hites Moscovich

El controlador de Inmobiliaria Nialem S.A., es Inversiones Niágara S.A., ya que esta última controla el 99,9% de Inversiones Lemisul SpA, ostentando la propiedad de 1.000 acciones de dicha sociedad. Considerando su participación directa en Inmobiliaria Nialem S.A. y su participación indirecta a través de Inversiones Lemisul SpA, Inversiones Niágara S.A. tiene un 99,8% de la participación.

Nuestro Equipo

Directorio



Andrés Slmón Hites Moscovich
RUT: 8.351.727-1
Director Nialem desde julio de 2003
Empresario.



Jaime Max Hltes Weber
RUT: 6.376.695-K
Director Nialem desde julio de 2003
Empresario.



Enrique Tomás Bone Soto
RUT: 6.056.216-4
Director Nialem. desde noviembre
2002, Presidente del Directorio
Ingeniero Civil Industrial
Director de empresas



Gonzalo Javier Castro Del Río
RUT: 7.615.990-4
Director Nialem desde enero de 2015
Ingeniero Comercial PUC, MBA UCLA.
Director y asesor de empresas.



Eduardo Vildósola Cincinatti
RUT: 6.864.479-8
Director Nialem desde agosto de 2020
Ingeniero Comercial PUC.
Ex CEO empresas financieras e
inmobiliarias, director y asesor de
empresas.

La remuneración y dieta del directorio al 31 de diciembre de 2020 y 2019 alcanza un monto total de M\$103.577 y M\$86.947, respectivamente, los cuales se encuentran registradas en el rubro Gastos de Administración del Estado de Resultado consolidado Integral.

En agosto de 2020 renunció al directorio el señor Don Ernesto Ismael Aramburú Barúa, RUT: 9.036.831-1, de profesión Arquitecto quien se desempeñaba en el cargo desde diciembre de 2012.

No hay directores suplentes.

Nuestro Equipo

Gerencia



Alberto Ureta Vial
RUT:10.745.807-7
Gerente General desde septiembre de 2012
Ingeniero Civil Industrial



Francisco Javier Ramos Rordriguez
RUT: 8.037.689-8
Gerente Comercial desde marzo de 2011
Ingeniero Comercial



Cristián Alejandro Torres Torres
RUT: 9.257.912-3
Gerente Legal desde diciembre de 2014
Abogado



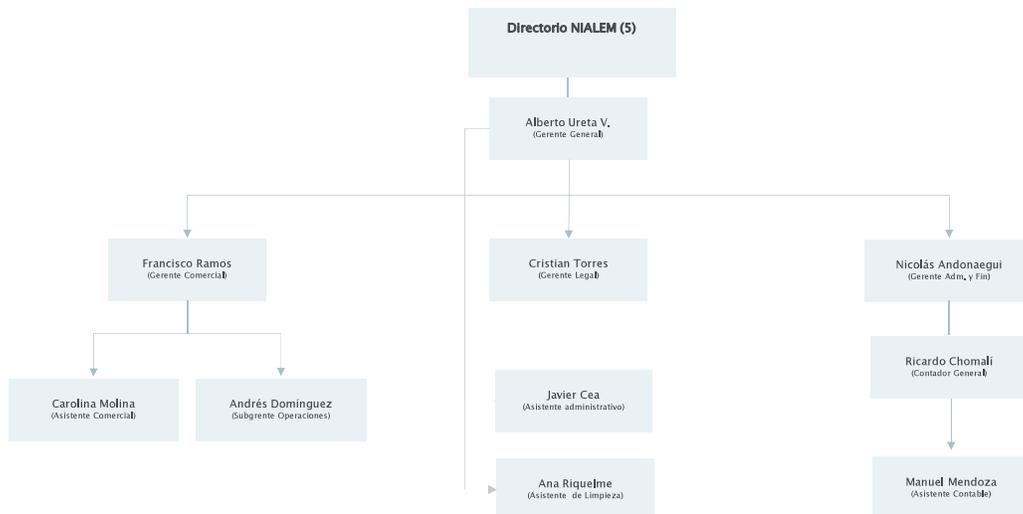
El monto total de remuneraciones percibidas por los principales ejecutivos del grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a la suma de M\$303.589 y M\$230.488, respectivamente.

Representante Legal: Alberto Ureta Vial, R.U.T. N° 10.745.807-7

Equipo Administrativo



Fila 1: Ana María Morales, Ricardo Chomalí, Carolina Molina.
Fila 2: Alberto Ureta, Nicolás Andonaegui, Ximena Delgado, Manuel Mendoza.
Fila 3: Andrés Domínguez, Francisco Ramos, Cristián Torres.



Responsabilidad Social y desarrollo sostenible

Número de Personas por Género			
Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	4	0	4
Trabajadores	3	3	6
TOTAL	12	3	15

Número de Personas por Nacionalidad			
Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	4	0	4
Trabajadores	6	0	6
TOTAL	15	0	15

Número de Personas por Rango de Edad						
Cargo	Menos de 30	Entre 30 y 40	Entre 40 y 50	Entre 50 y 60	Mas de 60	Total
Directores	0	0	0	3	2	5
Gerentes	0	1	1	2	0	4
Trabajadores	1	0	2	3	0	5
TOTAL	1	1	3	8	2	15

Número de Personas por Antigüedad						
Cargo	Menos de 3 años	Entre 3 y 6	Entre 6 y 9	Entre 9 y 12	Mas de 12 años	Total
Directores	1	1	0	0	3	5
Gerentes	0	1	1	1	1	4
Trabajadores	1	2	3	0	0	6
TOTAL	1	1	4	7	2	14

Brecha Salarial por Género	
cargo	Femenino/ Masculino
Administrativo	-15,6%
Profesionales	-21,5%



Declaración de Responsabilidad

Los suscritos en su calidad de Directores, Gerente General y Contador respectivamente, de Inmobiliaria Nialem S.A., domiciliada en Cerro El Plomo 5630 of. 1703, Las Condes, declaran bajo juramento que la información proporcionada en la presente Memoria Anual año 2020 de Inmobiliaria Nialem S.A., incluyendo los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y notas explicativas que forman parte integral de ellos, son expresión fiel a la verdad, por lo que asumimos la responsabilidad legal correspondiente.

NOMBRE	CARGO	C. IDENTIDAD	FIRMA
Enrique Bone Soto	Presidente	6.056.216-4	
Jaime Max Hites Weber	Director	6.376.695-K	
Andrés Simón Hites	Director	8.351.727-7	
Gonzalo Castro Del Rio	Director	7.615.990-4	
Eduardo Vildósola	Director	6.864.479-8	
Alberto Ureta Vial	Gerente General	10.745.807-7	
Ricardo Chomalf Chomalf	Contador General	8.545.726-8	

Stakeholders

Queremos agradecer a todos los clientes, socios, partners comerciales y financieros que trabajan con nosotros:



ACHOCLONADOS / ADESA / AFC / AFP HABITAT / AJÍ SECO / ALL NUTRITION / APPLE / ASSET PLAN / AUTOPLANET
BOZZO / BURGER KING / CAJA LOS HÉROES / CASTAÑO / CEST SI BON / CLARO / CLÍNICA ALEMANA / CMR
CORONA / CRUZ VERDE / DHL / DOGGIS / DUNKIN DONUTS / ECLASS / ELECTROLUX
EMPORIO LA ROSA / ENERGY / ENTEL / ENEX / EVA SPA / FERIA CHILENA DEL LIBRO / FEROUCH / FRIDAY'S
HAYS HEAD HUNTERS / INFANTI / INTIME / JUAN MAESTRO / KIA / LA MECHADA / LÁPIZ LÓPEZ / LA TETERÍA
LA FÊTE / LITTLE CAESARS PIZZA / MAICAO / MAPFRE / MCDONALD'S / MONARCH / MOVISTAR / MULTISERVICE
OK MARKET / OXXO / PAPELARIA / PC FACTORY / PEDRO, JUAN Y DIEGO / PIZZA PAPA JOHN'S / PREUNIC
PRIME ENERGY / QUÉ LEO / SALCOBRAND / SANASALUD / SANTA ISABEL / SAVILLE ROW / SERNAM / SHERWIN WILLIAMS
SMARTFIT / SPORTLIFE / STARBUCKS / SUBWAY / TARRAGONA / TELEPIZZA / TELETRAK / TIP TOP / UAF
UNIMARC / UNOSALUD / WOM / YOGEN FRÜZ / ZURICH





PRINCIPALES ACTIVOS AL 2020

Centro de Distribución Nestlé Quilicura

Este edificio industrial está ubicado en Quilicura, en el sector industrial de Cañaveral, a pocos metros de la carretera Norte Sur. Cuenta con cerca de 35.000 m² construidos y más de 55.000 mil posiciones. Este centro de distribución cuenta con interesantes características constructivas que lo hacen ser muy eficiente a la hora de su operación: la ubicación en uno de los mejores sectores industriales del país; una altura al hombro de más de 12 metros; un eficiente uso del espacio y la última tecnología en materia de eficiencia de construcciones industriales. El inmueble fue adquirido en 2019, concretando uno de los objetivos estratégicos planificados para ese año.





El Centro de Distribución Nestlé Quilicura cuenta con 35.000 metros cuadrados construidos y más de 55.000 posiciones.

Espacio M

Este centro comercial está ubicado en la esquina de las calles Morandé y Compañía, en pleno centro de la capital. El inmueble, llamado en sus orígenes “Palacio Larraín Zañartu” fue adquirido en 1901 por la familia Edwards para establecer su nueva empresa, el Diario El Mercurio de Santiago, lugar donde permaneció por 81 años. En 1908 se realizaron modificaciones que se destruyeron en el incendio de 1910, que calcinó las linotipias y parte del edificio. En 1980 el fuego devoró nuevamente parte de la construcción y en 1985, sólo meses después del traslado del Diario, un gran terremoto afectó al inmueble. Espacio M es parte de un trabajo de rescate patrimonial y actualmente cuenta con cuatro niveles destinados a uso comercial, con un supermercado Unimarc en el nivel -1, comercio de retail en los niveles 1 y 2 y un foodcourt en el tercer nivel.

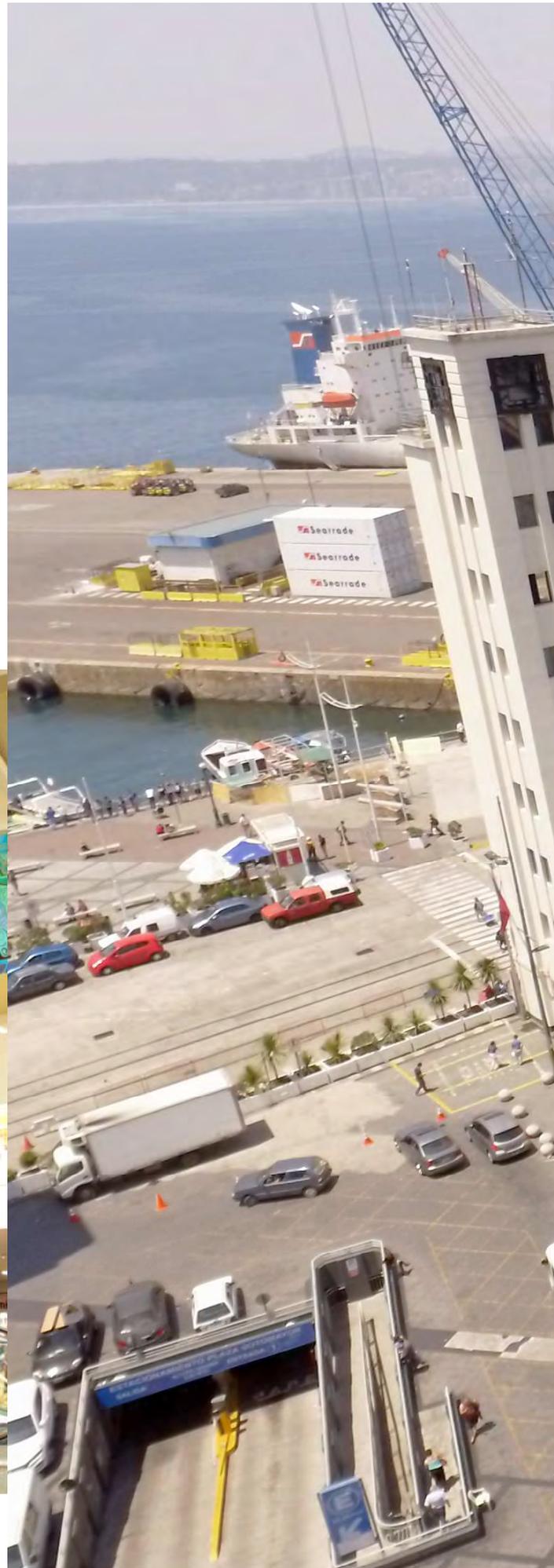




La fachada de Espacio M perteneció al diario El Mercurio, originario de principios del siglo pasado.

Paseo del Puerto

Ubicado en Valparaíso, es parte de un rescate patrimonial del edificio perteneciente a la Armada y la estación terminal del metrotren de Valparaíso. Su acceso principal es por la Plaza Sotomayor y la calle Errázuriz. Cuenta con 54 locales comerciales, dentro de los cuales hay un supermercado Unimarc, un gimnasio Sportlife, un food court con seis operadores y 131 estacionamientos.



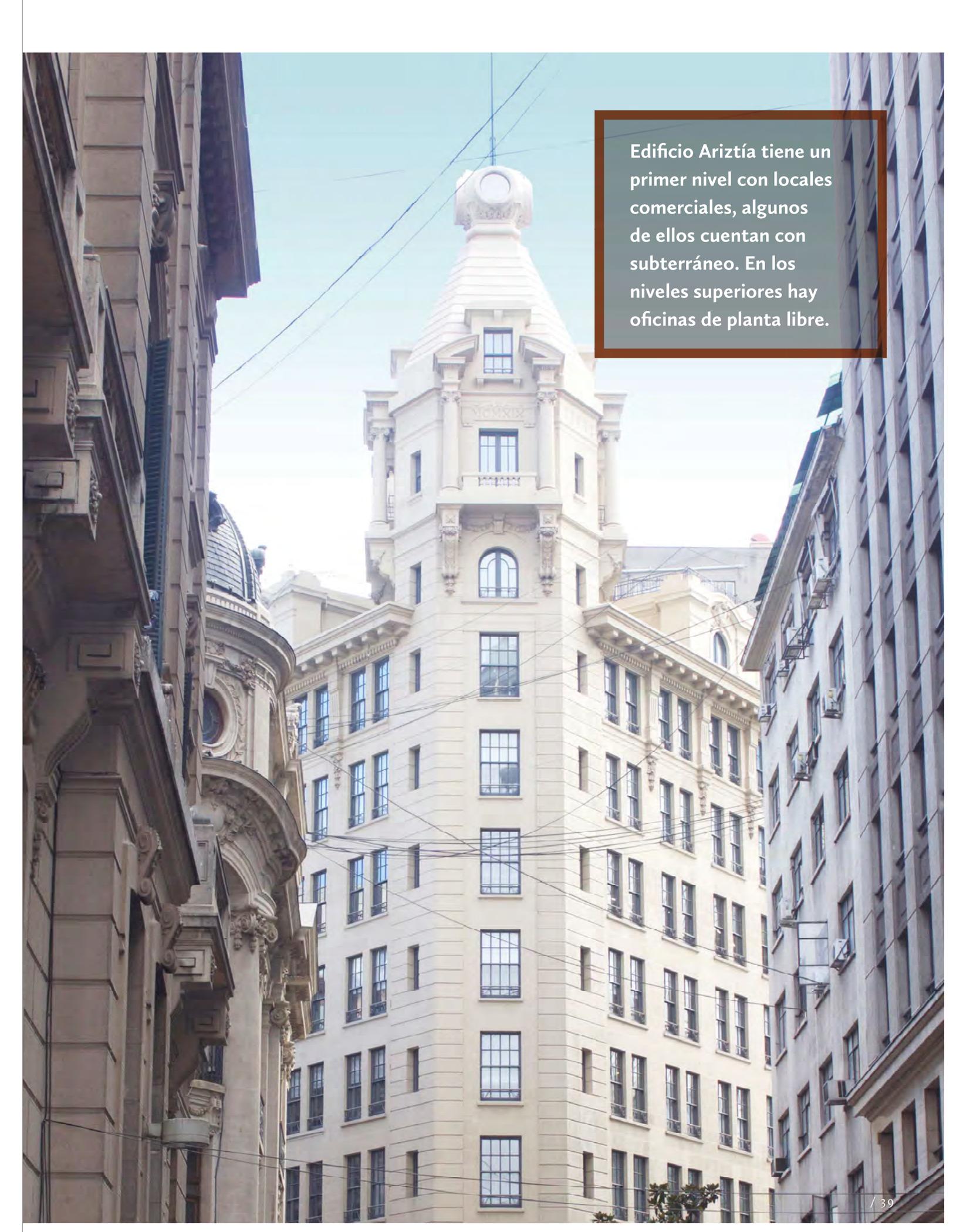


Paseo del Puerto
cuenta con 54 locales
comerciales y 131
estacionamientos.

Edificio Ariztía

Este inmueble está ubicado en la calle Nueva York, en el corazón del centro de Santiago. Fue el primer rascacielos que tuvo la capital, construido por Alberto Cruz Montt. Es parte de un rescate patrimonial, tiene un primer nivel con locales comerciales, algunos de los cuales cuentan con subterráneo y en los niveles superiores oficinas en planta libre.

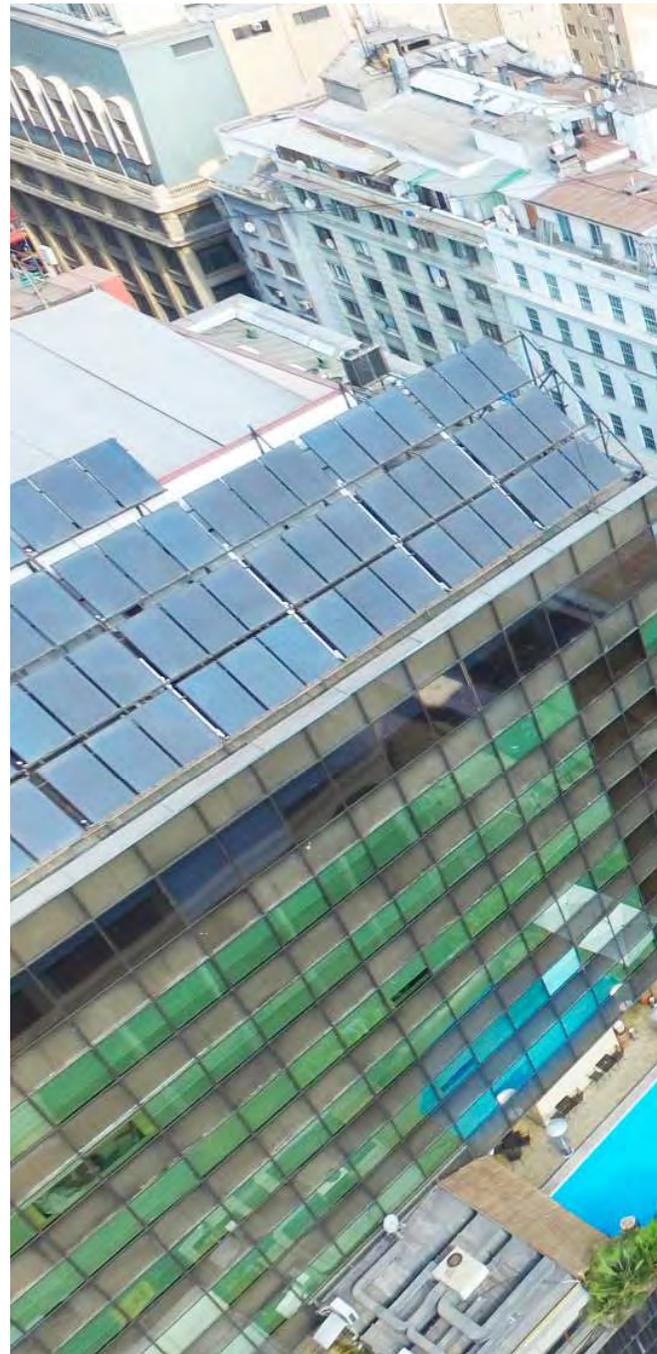


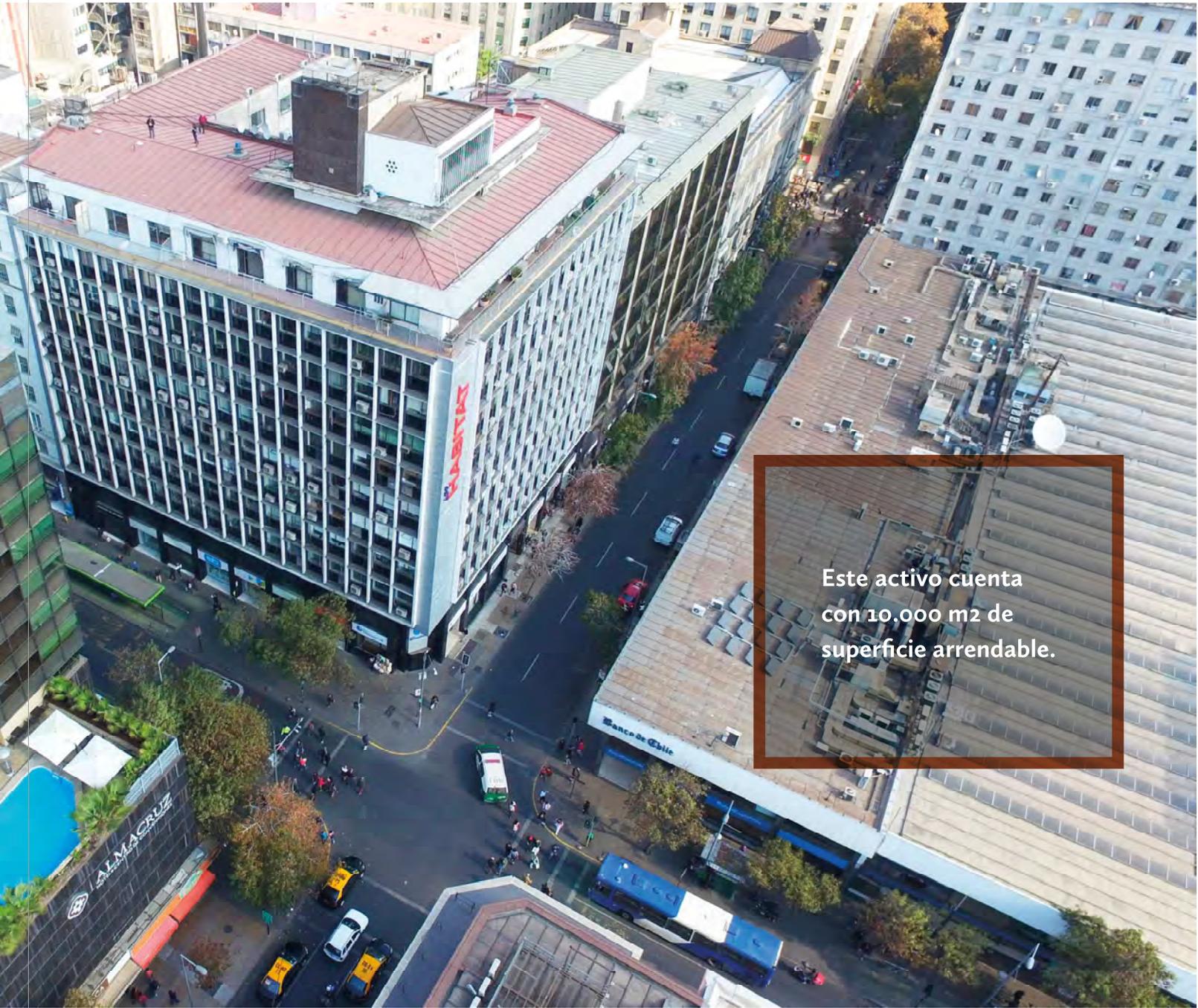


Edificio Ariztía tiene un primer nivel con locales comerciales, algunos de ellos cuentan con subterráneo. En los niveles superiores hay oficinas de planta libre.

Moneda 812 Ex Banco Internacional

Ubicado en Moneda 812, en Santiago Centro, albergó durante muchos años al Banco Internacional. Cuenta con 11 pisos de oficinas, en donde Níalem posee el 80% de la propiedad, más la placa comercial de la primera planta, lo que suma una superficie de 10.000 m² arrendables. Durante 2018 y 2019 se remodelaron sus instalaciones, principalmente en la placa comercial ubicada en el primer piso, incorporando comercio y servicios como Hábitat, Salcobrand, McDonald's y una sucursal del Banco Internacional.





Este activo cuenta con 10.000 m2 de superficie arrendable.



Edificio de Las Artes

Nialem tiene la propiedad de 3 pisos de oficinas y 91 estacionamientos en este inmueble, sumando 3.250 m². Este edificio está ubicado en el sector de Nueva Las Condes, centro empresarial que alberga a las más prestigiosas empresas del país, en el sector oriente de la capital.

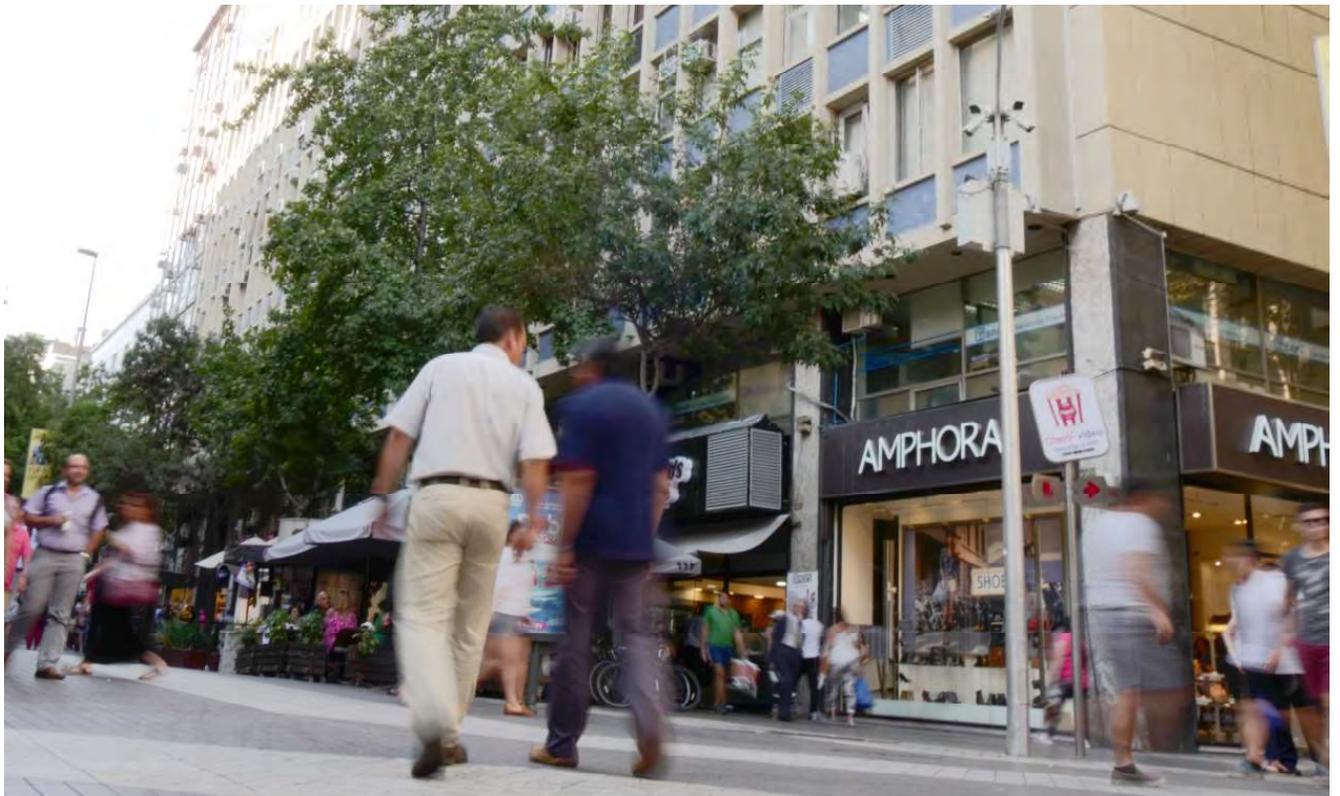


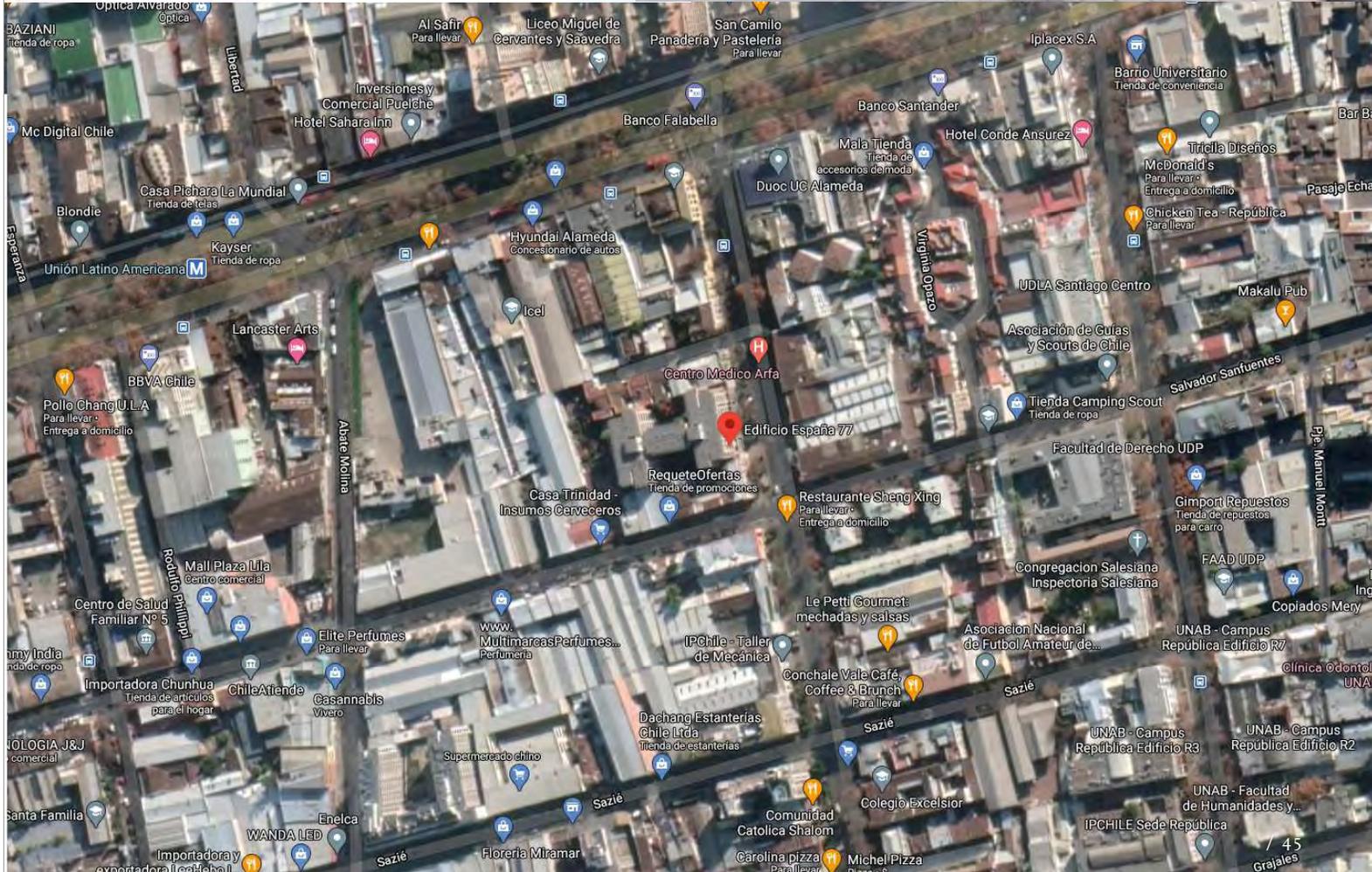


En el Edificio de Las Artes contamos con 3.250 metros cuadrados de superficie arrendable.

Edificio España

Este edificio está ubicado en calle Estado con Huérfanos, sobre la tradicional Galería España, en el centro de Santiago. En la actualidad sus oficinas están ocupadas por Tanner Servicios Financieros. Se destaca la ubicación de este edificio entre dos importantes paseos peatonales del centro de la capital.









OTROS ACTIVOS AL 2020

Moneda 970



Moneda 975



Miraflores 347



*Locales Comerciales
Huérfanos 1219*



*Locales Comerciales
Huérfanos 1052*



Friday's, Viña del Mar





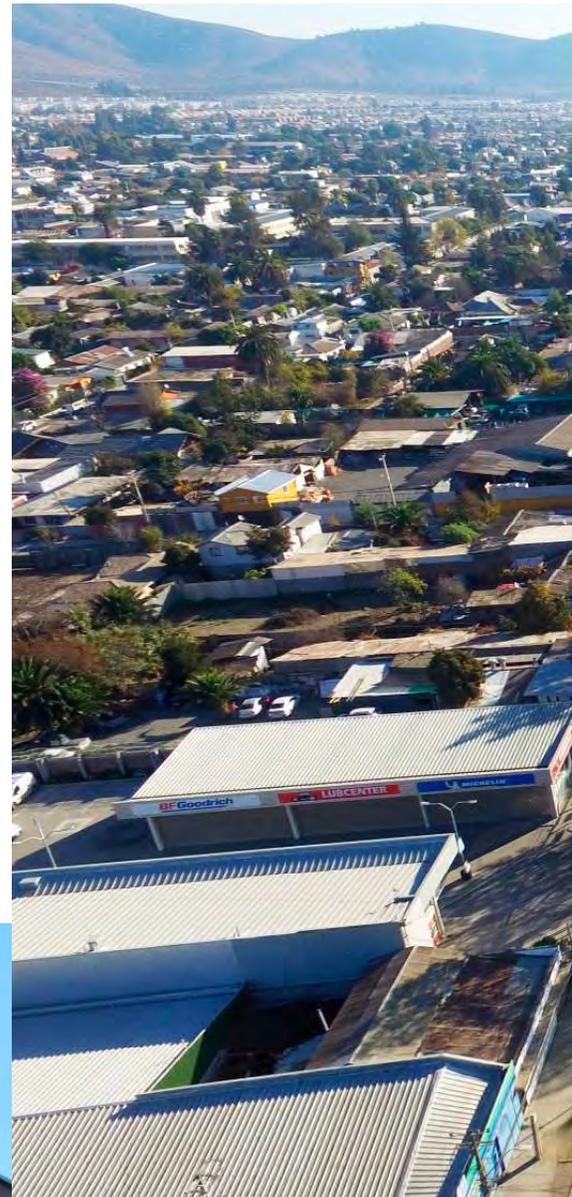


STRIPCENTERS

Melipilla Powercenter

Este centro comercial está situado en una excelente ubicación, en la ciudad de Melipilla, y finalizó su segunda etapa en el 2018. La superficie total construida supera los 5.000 m².

En la segunda etapa se incorporó el supermercado Santa Isabel con su formato de 1500 m², el Gimnasio Energy (con más de 1000 m²), la Farmacia Cruz Verde y Pizza Papa Johns, quienes se sumaron a las marcas que ya estaban presentes desde la primera etapa: Kia, Electrolux, Sherwin Williams y Autoplanet, entre otros.



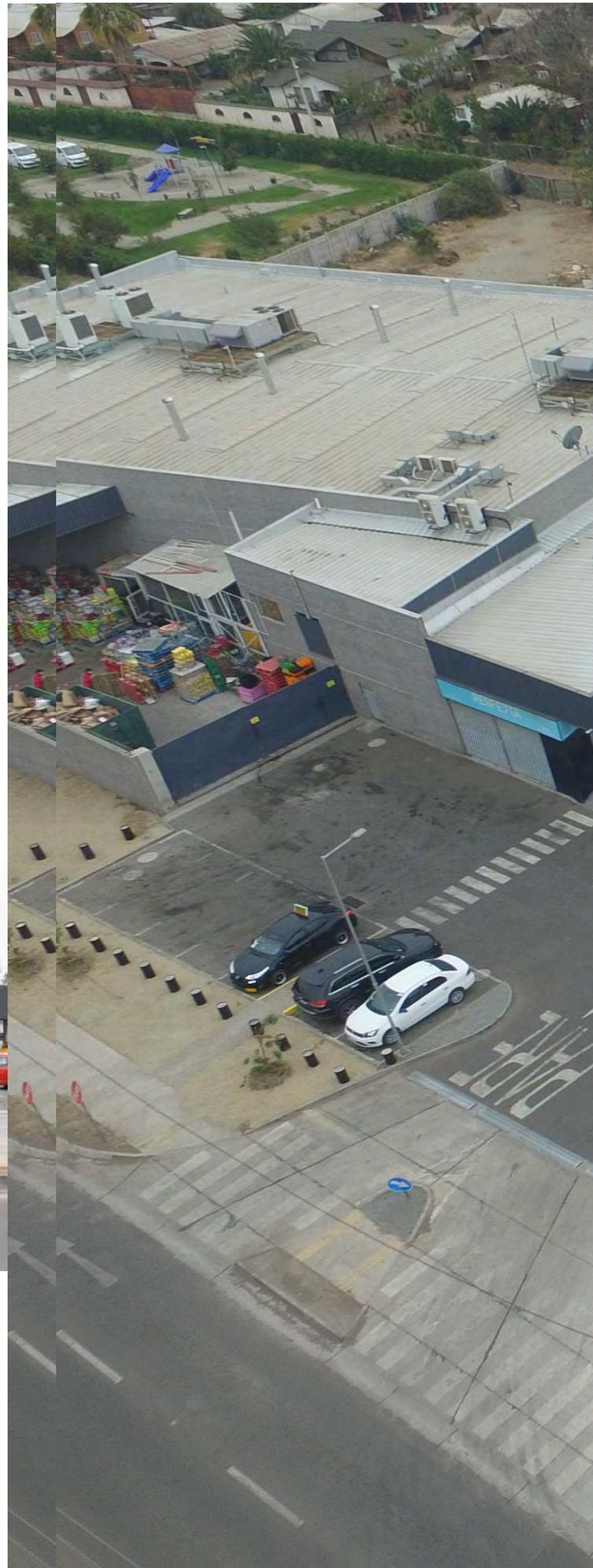


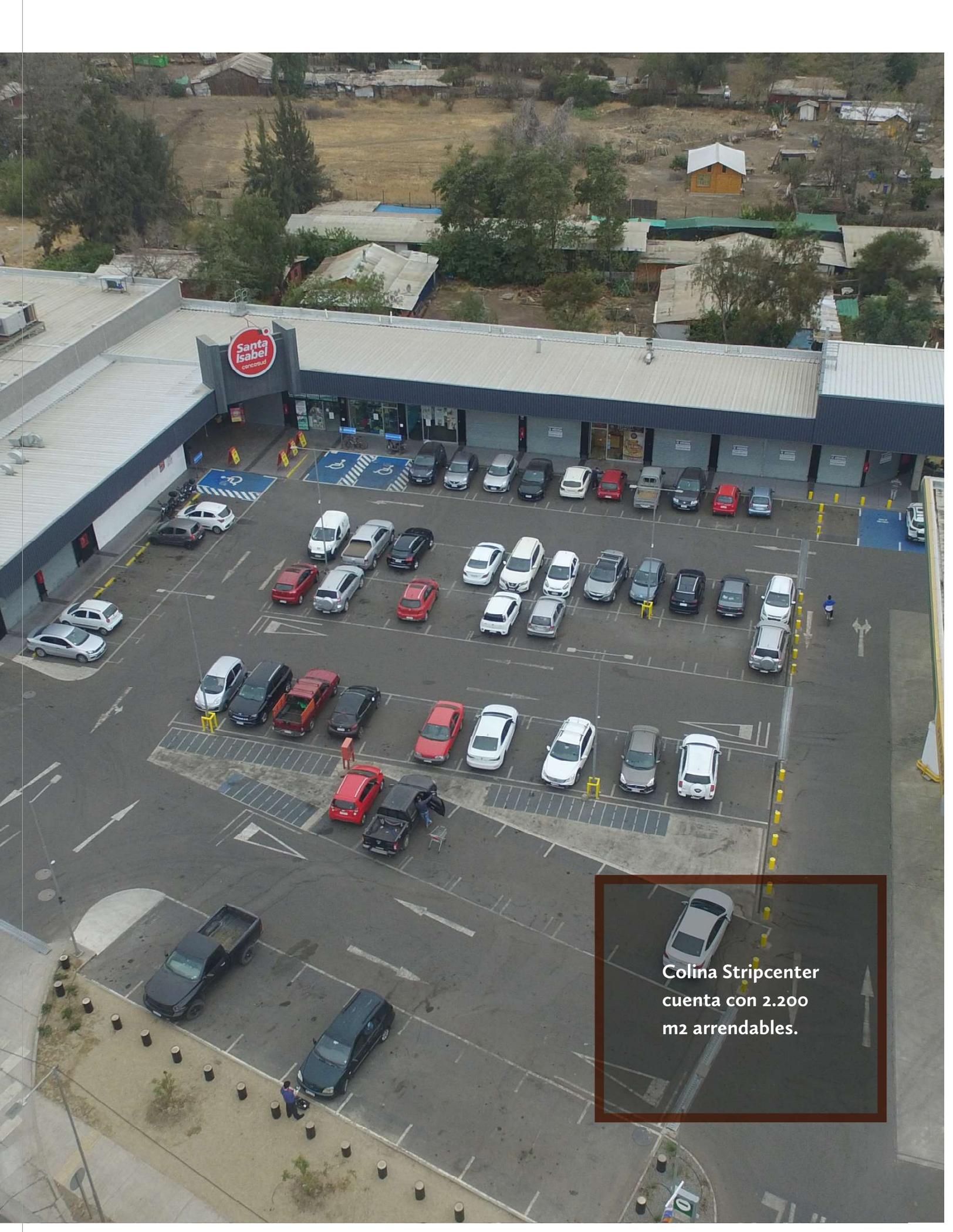
La superficie total del Melipilla Powercenter supera los 5.000 m².



Colina Stripcenter

Con aproximadamente 2.200 m² arrendables, este activo se inauguró en el segundo semestre de 2019. Está ubicado en Colina, con excelente conectividad y cercano a diversas urbanizaciones del sector. Cuenta con un supermercado Santa Isabel en un formato de 1.500 m², una bomba de bencina Petrobras, una farmacia Salcobrand, entre otros operadores.



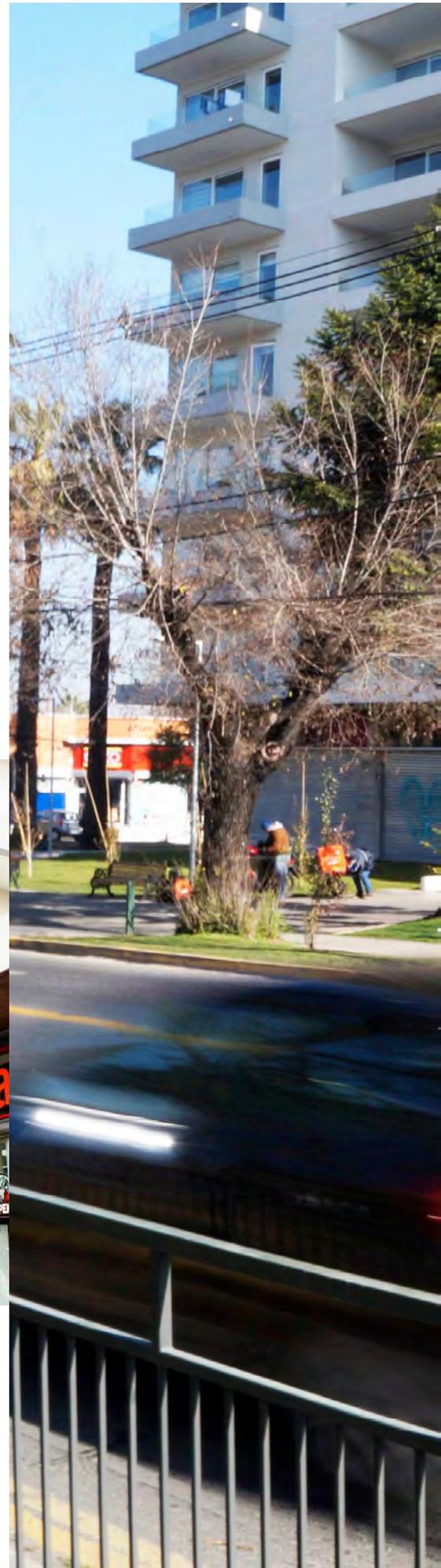


Santa Isabel
carrosos

Colina Stripcenter
cuenta con 2.200
m2 arrendables.

Ossa Stripcenter

Está ubicado en Av. Ossa 1400 (esquina con Emilia Téllez), en Ñuñoa, Santiago. Cuenta con 650 m² arrendables en 5 locales comerciales y 16 estacionamientos. En la placa comercial actualmente opera Little Caesars Pizza, Zamurai Sushi, Subway, Club de Perros y Gatos y Academia de Baile.





Cuenta con 650 m2 arrendables en 5 locales comerciales y 16 estacionamientos.

CLUB DE PERROS Y GATOS.
Tienda de jug. incondicionales

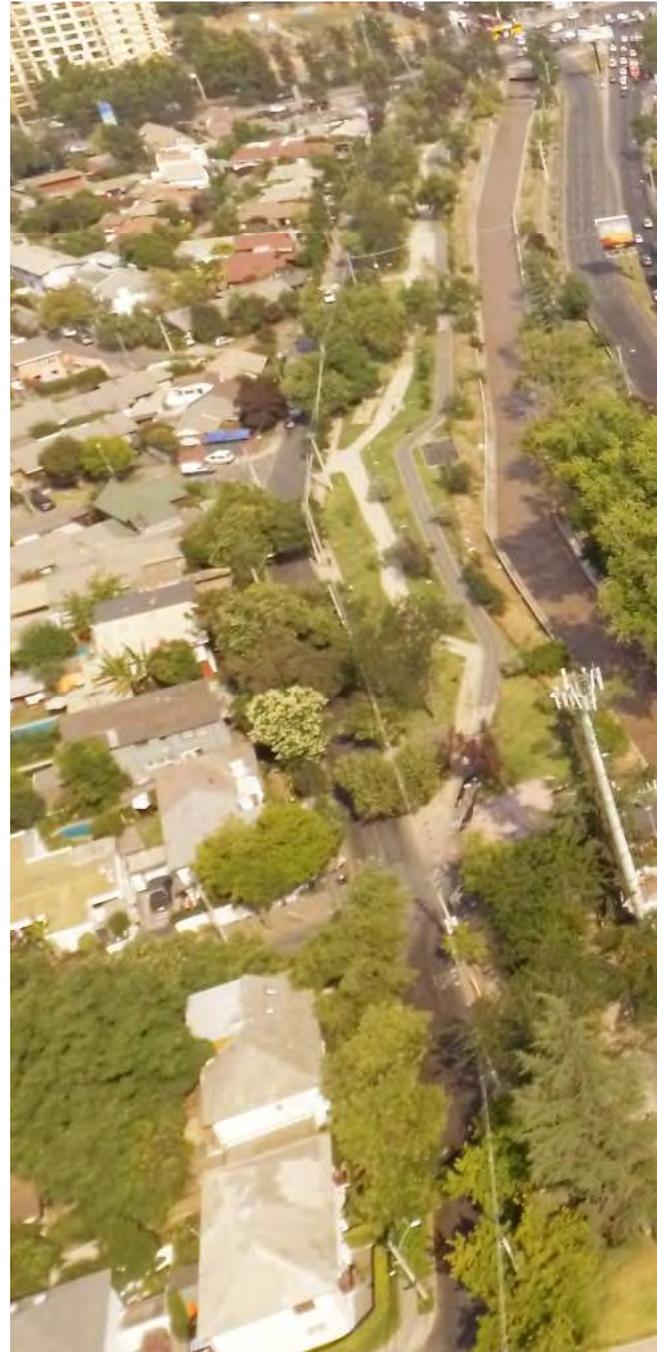
BOSS SALA DE VENTAS

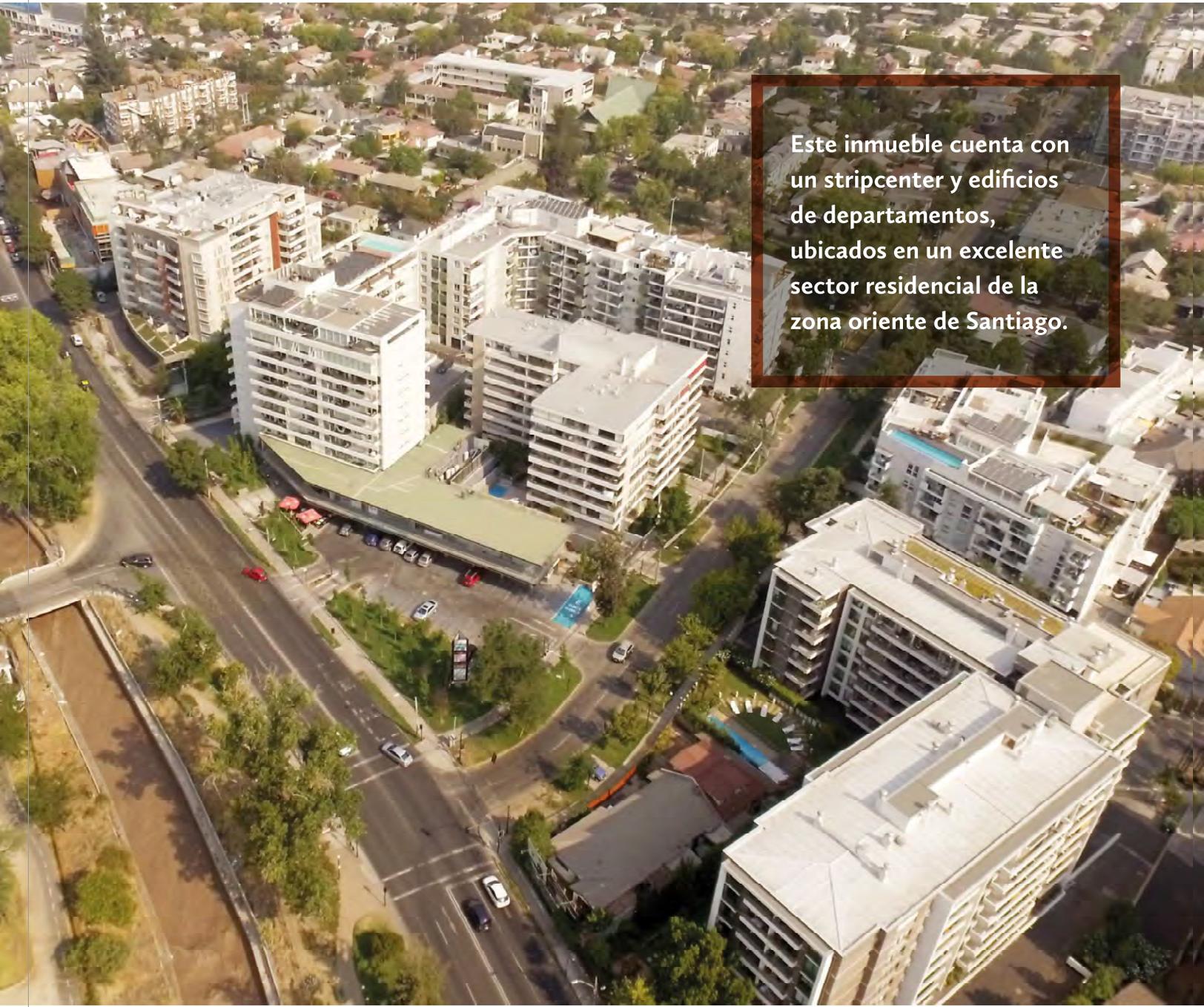
Little Caesars

\$5.000 FAMILIAR

Ñuñoa Stripcenter, Tobalaba

Es un Stripcenter y edificios de departamentos ubicados en un sector residencial. El principal cliente es Banco Santander. Es una construcción de primera calidad, superior en los estándares comunes del mercado, con mayor altura, hormigón a la vista y excelentes terminaciones.





Este inmueble cuenta con un stripcenter y edificios de departamentos, ubicados en un excelente sector residencial de la zona oriente de Santiago.







RESCATE PATRIMONIAL

Mantener la memoria arquitectónica e histórica de nuestro país es uno de los valores corporativos de Nialem, que se ve reflejado en el rescate patrimonial que se ha efectuado en cuatro activos de propiedad de la empresa: **Mall Espacio M, Paseo del Puerto, Edificio Ariztía y Palacio Aldunate.**

Palacio Aldunate

El 2019 se obtuvieron los permisos de edificación para el proyecto de rescate patrimonial del Palacio Aldunate, ubicado en Ejército con Av. Libertador Bernardo O´ Higgins, en Santiago. Conocido también como el Palacio de las Cúpulas, esta antigua edificación data de 1915 y es de estilo ecléctico con reminiscencias neoclásicas francesas. Su primer dueño fue el político y abogado Luis Aldunate Carrera, quien construyó su palacio en uno de los sectores más cotizados por la aristocracia de la época.

Nialem asumió el desafío de rescatar la fachada de este valioso patrimonio y actualmente está a la espera del mejor momento para comenzar las obras.



Edificio Ariztía

El Edificio Ariztía, construido en 1921 por Alberto Cruz Montt, fue el primer rascacielos que tuvo la capital. La propiedad tiene un primer nivel con locales comerciales, algunos de los cuales cuentan con subterráneo y en los niveles superiores oficinas en planta libre.



Paseo del Puerto

En Valparaíso está ubicado el centro comercial Paseo del Puerto, edificio patrimonial de la Armada, al que se le sumaron nuevas edificaciones que incluyen placa comercial y tres edificios (educación, hotel y oficinas).

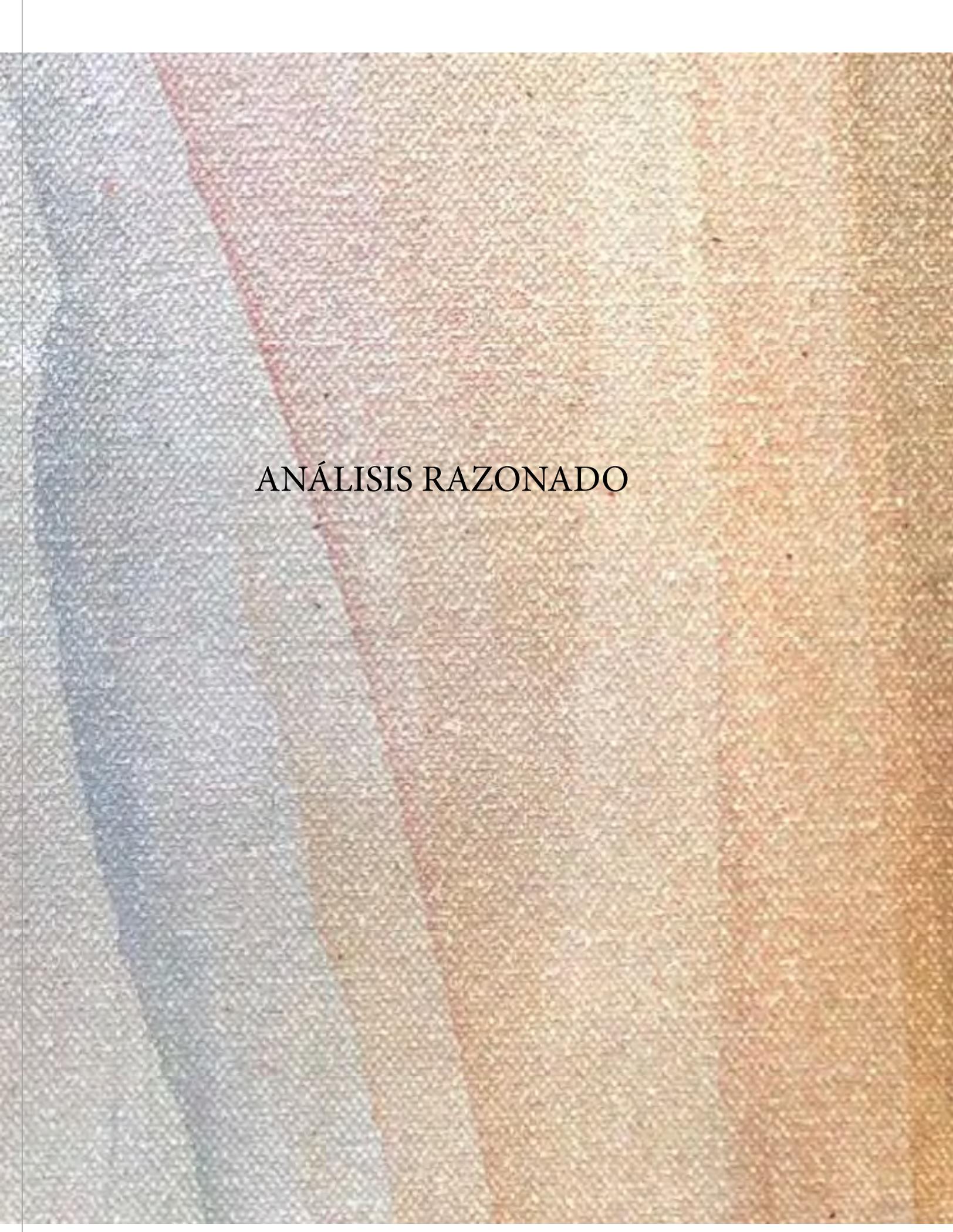


Espacio M

En cuanto al Mall Espacio M -ubicado en la esquina de Morandé con Compañía, en el centro de Santiago- fue propiedad del diario El Mercurio. A este inmueble se le restauró la fachada, integrando un edificio nuevo con un centro comercial de cuatro niveles y un edificio de oficinas.







ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

El Grupo Inmobiliario Nialem es una empresa dedicada a la renta inmobiliaria. Actualmente cuenta con 56 propiedades distribuidas en 6 líneas de negocio, las cuales son oficinas, centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, industrial y otros (terrenos en renta). Las propiedades de inversión bajo la administración del grupo inmobiliario alcanzan una valorización al 31 de diciembre de 2020 de MM\$230.621, con una superficie arrendable de 127.740 m².

1.1 Oficinas: cuenta con 39.517 m² distribuidos en 10 edificios en el centro de Santiago y Las Condes, destacando el Edificio Ariztia, en el barrio de la bolsa de comercio. En esa zona destacan clientes institucionales como el estado, la banca, compañías de seguro y empresas multinacionales. También cuenta con clientes como Apple, Hays y SRI.

1.2 Centros comerciales: esta línea de negocio cuenta con 16.174 m² y 2 propiedades, específicamente los malls Espacio M en Santiago Centro y Paseo del Puerto en Valparaíso. Espacio M está ubicado donde funcionó el diario El Mercurio, cuenta con 4 niveles y destaca por su atractivo mix de tiendas con un supermercado, restaurantes, cafeterías, retail de moda, gimnasio y un amplio food court. Los principales clientes de esta línea de negocio son Unimarc, Feria Chilena del Libro, G&N y Starbucks.

1.3 Stripcenters: esta línea de negocio cuenta con 4 propiedades y 9.845 m², ubicados en las comunas de Ñuñoa (2), Melipilla y Colina. Entre los principales clientes destacan Cencosud, Autoplanet, Sherwin Williams, Salcobrand, OK Market y Banco Santander.

1.4 Locales comerciales: corresponde a ubicaciones tanto en el formato stand alone, como en placas comerciales, destacando las ubicaciones de Edificio Ariztia en el Barrio La Bolsa y la Placa comercial de Moneda 812 en el Edificio Banco Internacional. Cuenta con 31 unidades de negocio, con más de 19.608 m². La distribución geográfica de estos, se encuentran principalmente en el centro de Santiago, en las calles Ahumada, Agustinas, Huérfanos, Alameda y Moneda. También cuenta con unidades en otras comunas como San Bernardo, Maipú, Rancagua y Viña del Mar. Los principales clientes son Banco Itaú, AFP Hábitat, Claro, Salcobrand, Enel y Preunic.

1.5 Industrial: cuenta con 42.595 m² arrendables, distribuidos en 2 activos en las comunas de Quilicura y Lampa. El primero es un centro de distribución arrendado a Nestlé y el segundo una bodega industrial en Lampa.

1.6 Otros: corresponde a 5 propiedades ubicadas en las comunas de Maipú, Santiago, Rancagua y La Granja, las cuales se arriendan como terrenos.

2. ANÁLISIS DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.539.926	13.730.469
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corriente	2.012.519	2.448.259
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.446.848	-
Activos por impuestos, corrientes	3.006.412	2.156.932
Total activos corrientes de la operación	18.005.705	18.335.660
Activos no corrientes mantenidos para la venta	2.202.875	2.123.925
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES	20.208.580	20.459.585
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros activos no corrientes	303.796	1.605.254
Propiedades de inversión	230.621.070	227.320.349
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES	230.924.866	228.925.603
TOTAL ACTIVOS	251.133.446	249.385.188

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo: muestra una disminución de MM\$3.190 en comparación al cierre del período anterior, debido a la generación de un mutuo entre empresas relacionadas, como también por la compra de propiedades de inversión y el pago de impuestos. La variación del ejercicio también incluye los ingresos generados por la recaudación de arriendos, actividades de financiamiento (nuevos créditos), como también el pago de compromisos financieros. El saldo a diciembre 2020 se compone principalmente de inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y otros instrumentos de renta fija.

2.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar: muestra una disminución de MM\$435 en comparación a diciembre 2019, explicado por una mejora en la recaudación en el tercer y cuarto trimestre del período 2020, como también por la liquidación de una garantía por una promesa de compraventa que estaba contabilizada en este rubro.

2.3 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes: a diciembre de 2020 alcanza los MM\$2.446 y corresponde principalmente a un mutuo con la matriz Niagara, el cual tiene vencimiento en noviembre de 2021.

2.4 Activos por impuestos corrientes: muestra un aumento de MM\$849 en comparación a diciembre 2019, generado principalmente en las compras de propiedades de inversión afectas a impuesto IVA, las cuales generaron un aumento del saldo de IVA crédito en comparación al cierre 2019.

2.5 Activos no corrientes mantenidos para la venta: corresponden a propiedades declaradas por el directorio como mantenidos para la venta, los cuales tienen un plan comercial de enajenación y se estima la materialización según lo requerido por NIIF5. A diciembre de 2020 llega a los **MM\$2.202 y corresponde a un terreno en Coquimbo.**

2.6 Propiedades de inversión: a diciembre de 2020 llega a los MM\$230.621, aumentando en MM\$3.300, pese a la pérdida por revalorización de propiedades de inversión experimentada en el ejercicio, debido a la adquisición de un Stripcenter en Colina y un local comercial en Miraflores.

2.7 Pasivos financieros corrientes: los pasivos financieros corrientes a diciembre de 2020 alcanzan los MM\$7.169, incrementándose en MM\$2.712 en comparación a diciembre 2019, debido principalmente a créditos cursados para el pago de obligaciones tributarias y en menor medida para el refinanciamiento de cuotas de créditos de largo plazo.

2.8 Pasivos financieros no corrientes: los pasivos financieros no corrientes a diciembre de 2020 llegan a los MM\$102.150, aumentando en MM\$1.297 en comparación a diciembre 2019, explicado por créditos para el financiamiento de propiedades de inversión (Stripcenter Colina), como también para el refinanciamiento de cuotas de créditos de largo plazo.

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes	7.169.157	4.456.984
Otros pasivos corrientes	982.248	4.017.511
	<u>8.151.405</u>	<u>8.474.495</u>
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes	102.150.392	100.852.579
Otros pasivos no financieros, no corrientes	983.434	969.343
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	178.394	178.394
Pasivos por impuestos diferidos	25.916.220	25.634.035
	<u>129.228.440</u>	<u>127.634.351</u>
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		
TOTAL PASIVOS	<u><u>137.379.845</u></u>	<u><u>136.108.846</u></u>

2.9 Patrimonio: el patrimonio a diciembre de 2020 alcanza los MM\$113.753, aumentando en MM\$477 en comparación al cierre del período anterior, explicado por la ganancia del ejercicio.

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
PATRIMONIO		
Capital pagado	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados	90.631.569	90.240.897
Otras reservas	5.039.513	5.039.513
	<u>111.829.784</u>	<u>111.439.112</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	111.829.784	111.439.112
Participaciones no controladoras	1.923.817	1.837.230
	<u>113.753.601</u>	<u>113.276.342</u>
PATRIMONIO TOTAL NETO		

3. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN

Cifras en M\$	31.12.2020	Share in %	31.12.2019	Share in %	Var M\$
Ingresos	13.574.198	100,0%	14.740.874	100,0%	(1.166.676)
Costo de ventas	(2.238.855)	-16,5%	(1.816.440)	-12,3%	(422.415)
NOI	11.335.343	83,5%	12.924.434	87,7%	(1.589.091)
Gastos de administración y ventas	(1.504.539)	-11,1%	(1.528.968)	-10,4%	24.429
EBITDA	9.830.804	72,4%	11.395.466	77,3%	(1.564.662)
Costos financieros	(4.501.786)	-33,2%	(4.196.090)	-28,5%	(305.696)
Resultado operacional	5.329.018	39,3%	7.199.376	48,8%	(1.870.358)
Ingresos por revalorización	(3.231.256)	-23,8%	8.671.274	58,8%	(11.902.530)
Otros ingresos (egresos)	(112.632)	-0,8%	(41.998)	-0,3%	(70.634)
Ingresos financieros	318.190	2,3%	94.661	0,6%	223.529
Diferencia de cambio	-	0,0%	(21.408)	-0,1%	21.408
Resultados por unidades de reajuste	(1.239.155)	-9,1%	(756.393)	-5,1%	(482.762)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.064.165	7,8%	15.145.512	102,7%	(14.081.347)
Impuestos	(291.013)	-2,1%	(4.097.552)	-27,8%	3.806.539
Ganancia del ejercicio	773.152	5,7%	11.047.960	74,9%	(10.274.808)

3.1 Ingresos: los ingresos a diciembre de 2020 alcanzan los MM\$13.574, disminuyendo en un 7,9% en relación al mismo período anterior. El detalle por línea de negocio es el siguiente:

Cifras en M\$	31.12.2020	Share in %	31.12.2019	Share in %	Var M\$	Var %
Centros comerciales	1.462.746	10,8%	2.773.084	18,8%	(1.310.338)	-47,3%
Stripcenters	881.442	6,5%	819.117	5,6%	62.326	7,6%
Locales comerciales	4.200.162	30,9%	4.599.757	31,2%	(399.594)	-8,7%
Oficinas	4.436.646	32,7%	4.683.432	31,8%	(246.785)	-5,3%
Industrial	1.804.283	13,3%	1.259.088	8,5%	545.194	43,3%
Otros arriendos	287.001	2,1%	553.091	3,8%	(266.089)	-48,1%
Otros ingresos	501.918	3,7%	53.305	0,4%	448.613	841,6%
Total ingresos	13.574.199	100,0%	14.740.874	100,0%	(1.166.676)	-7,9%

3.1.1 Centros comerciales: los ingresos a diciembre de 2020 alcanzan los MM\$1.462, con una fuerte disminución de MM\$1.310 (47%) en relación al mismo período del año anterior, explicado por las cuarentenas en Santiago y regiones, principalmente en el primer semestre del período 2020. Esto se tradujo en descuentos transitorios para clientes que se vieron imposibilitados de operar con normalidad, debido a decretos de cierre de operaciones por parte de la autoridad sanitaria. Posteriormente con la confección del plan paso a paso, la facturación fue indexada a este plan, dándole cierta certeza a los ingresos por arriendo, lo que significó una buena noticia tanto para clientes como para propietarios de centros comerciales.

3.1.2 Stripcenters: los ingresos de stripcenters alcanzaron los MM\$881 a diciembre 2020, aumentando en un 7,6% en comparación al cierre del ejercicio anterior, explicado por la adquisición de un nuevo stripcenter ubicado en Colina. Cabe destacar que los stripcenters, se vieron afectados en menor medida que los centros comerciales en la emergencia sanitaria, explicado por la naturaleza de su arquitectura no cerrada, lo que significó tener menores restricciones de aforo y de operación.

3.1.3 Locales comerciales: los ingresos de locales comerciales, tanto en placas comerciales como en formato stand alone, alcanzaron los MM\$4.200, disminuyendo en un 8,7% en comparación al ejercicio anterior, explicado por los efectos de la cuarentena y los descuentos transitorios que afectaron principalmente a clientes del rubro gastronómico y retail.

3.1.4 Oficinas: los ingresos de oficinas alcanzaron los MM\$4.436 con una disminución de 5,3% en relación a diciembre 2019, explicado por descuentos transitorios a algunos clientes y por el incremento de la vacancia.

3.1.5 Industrial: esta línea de negocio alcanzó los MM\$1.804 en ingresos a diciembre 2020, con un fuerte incremento en comparación al cierre del período 2019, explicado por la incorporación en el período 2019 (junio) de una propiedad industrial ubicada en Quilicura, arrendada a Nestlé.

3.1.6 Otros arriendos: corresponden a arrendamientos de terrenos y tuvieron una disminución de un 48,1% en comparación diciembre 2019, explicado por descuentos comerciales transitorios provocados por la disminución de la actividad económica, afectando principalmente a clientes de retail.

3.1.7 Otros ingresos: corresponden principalmente a ingresos por linealización de contratos y su incremento se explica por descuentos transitorios efectuados a algunos clientes, que impactaron en la linealización de los ingresos en el corto plazo. También corresponden al reconocimiento de ingresos generados por indemnizaciones por términos de contrato anticipado de oficinas, que se materializaron al cierre del período 2020.

3.2 NOI: el NOI disminuyó en un 12,3% en comparación a diciembre 2019, explicado por la disminución de los ingresos, como también por el aumento del impuesto territorial derivado del cobro de una sobretasa que impactó negativamente en los costos directos, por el incremento de la incobrabilidad, el aumento de los gastos comunes operacionales y el aumento de los gastos generados por seguros por una mayor base de propiedades.

3.3 EBITDA: el EBITDA alcanzó los MM\$9.830, disminuyendo en MM\$1.564 en relación al cierre del período anterior, explicado por la disminución de los ingresos y el incremento del costo directo. La incidencia de los gastos de administración y ventas se incrementó en 0,70 puntos en comparación al cierre del mismo período anterior. El margen EBITDA llegó al 72,4%, disminuyendo en 4,9 puntos en comparación al período 2019.

3.4 Costos financieros: los costos financieros a diciembre de 2020 se incrementan en un 7,3% en comparación al período anterior, explicado principalmente por la incorporación de nuevos pasivos de largo plazo y en menor medida por el incremento del uso de líneas de corto plazo para garantizar liquidez y solventar gastos corrientes, como también por el uso de créditos para el financiamiento de propiedades de inversión.

3.5 Resultado operacional: el resultado operacional, alcanzó los MM\$5.329, disminuyendo en un 26% en comparación al período anterior.

3.6 Ingresos (pérdidas) por revalorización: durante el período 2020, la sociedad registró pérdidas por revalorización de activos por MM\$3.231, explicadas principalmente por la disminución de la valorización de oficinas y centros comerciales, que vieron mermados sus flujos esperados para los próximos períodos, afectando negativamente la valorización de estos.

3.7 Otros ingresos (egresos): al cierre del ejercicio 2020, se registraron MM\$112 en otros egresos, los cuales corresponden principalmente a provisión de gastos por retensado en un terreno de Puente Alto.

3.8 Ingresos financieros: los ingresos financieros alcanzan los MM\$318, aumentando en MM\$223 en relación al mismo período anterior, explicado principalmente por el mayor volumen de stock promedio de inversiones del período.

3.9 Ganancia del ejercicio: la ganancia del ejercicio alcanzó los MM\$773, disminuyendo en MM\$10.274 (93%) en relación al mismo período del año anterior, explicado por la disminución de los ingresos, el incremento del costo directo y el menor resultado operacional, como también por la pérdida por revalorización de activos registrada en el ejercicio 2020.

4. ANÁLISIS DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO

Cifras en M\$	31.12.2020	31.12.2019	Var M\$
Flujo neto procedente de actividades de operación	7.100.298	11.463.445	(4.363.147)
Flujo de actividades de inversión	(4.043.251)	(18.101.459)	14.058.208
Flujo de actividades de financiamiento	(6.247.590)	16.822.888	(23.070.478)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalente	(3.190.543)	10.184.874	(13.375.417)
Efectivo y equivalente al principio del período	13.730.469	3.545.595	
Efectivo y equivalente al final del período	10.539.926	13.730.469	

4.1 Flujo neto procedente en actividades de operación: las actividades de la operación a diciembre 2020 reportaron un flujo positivo de MM\$7.100, disminuyendo en un 38% en comparación al período anterior, explicado principalmente por el pago de impuesto a la renta generado por utilidades percibidas durante el año comercial 2019, que fue significativamente mayor al del período anterior producto de la venta de un activo inmobiliario declarado como mantenido para la venta. Otro factor importante es la disminución de los ingresos del ejercicio, derivado del efecto de la pandemia, lo que ha impactado en la recaudación, con mayor importancia en el primer semestre del año. Por último, los costos directos también aumentaron, específicamente por la sobretasa de contribuciones, que incrementó el flujo de gastos del período.

4.2 Flujo de actividades de inversión: a diciembre de 2020 alcanzaron los MM\$4.043, disminuyendo en MM\$14.058 en comparación al período anterior, producto que en el año 2019 se realizó una compra de una propiedad de inversión del rubro industrial. Cabe mencionar que durante el período 2020, se adquirieron dos propiedades de inversión, específicamente un Stripcenter en Colina y un local comercial ubicado en Merced con Miraflores en Santiago Centro.

4.3 Flujo de actividades de financiamiento: a diciembre de 2020 llegan a los MM\$6.247, disminuyendo en MM\$23.070 en relación al año anterior, debido a que en el período 2019 se suscribió un crédito para la compra de una propiedad industrial. Dentro de las actividades de financiamiento, figuran préstamos de entidades financieras, el pago de préstamos, como también los préstamos recibidos y entregados a entidades relacionadas. Dentro de este último rubro, durante el 2020 se suscribió un mutuo con una entidad relacionada, lo que explica en parte el flujo negativo del ejercicio, además de los pagos de cuotas de créditos estructurados. El mutuo suscrito durante el período 2020 figura en las cuentas por cobrar a empresas relacionadas corrientes y tiene vencimiento en noviembre de 2021.

5. PRINCIPALES INDICADORES

Principales indicadores	Unidad	dic-20	dic-19	Var.
Liquidez ⁽¹⁾	Veces	2,21	2,16	0,05
Endeudamiento ⁽²⁾	Veces	1,21	1,20	0,01
Endeudamiento neto ⁽³⁾	Veces	1,12	1,08	0,04
Deuda financiera ⁽⁴⁾	MM\$	109.320	105.310	4.010
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾	MM\$	98.780	91.579	7.201
Patrimonio ⁽⁶⁾	MM\$	113.754	113.276	478
Patrimonio ⁽⁷⁾	MMUF	3,91	4,00	-0,09
DFN ⁽⁵⁾ /Patrimonio ⁽⁶⁾	Veces	0,87	0,81	0,06
Activos libres de gravámenes ⁽⁸⁾	MM\$	43.582	34.229	9.353
Deuda financiera neta sin garantías ⁽⁹⁾	MM\$	6.508	4.255	2.253
Activos libres de grav. ⁽⁸⁾ /deuda fin. neta s/g ⁽⁹⁾	Veces	6,70	8,04	-1,34

	Unidad	dic-20	dic-19	Var.
Rentabilidad del patrimonio ⁽¹⁰⁾	%	0,7%	9,8%	-2,9%
Rentabilidad sobre los activos ⁽¹¹⁾	%	0,3%	4,4%	-1,3%
Rentabilidad activos operacionales ⁽¹²⁾	%	0,3%	4,9%	-1,5%

Eficiencia (últimos 12 meses)	Unidad	dic-20	dic-19	Var.
Ingresos UDM ⁽¹³⁾	MM\$	13.574	14.741	-1.167
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	MM\$	9.831	11.395	-1.564
Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	MM\$	-4.502	-4.196	-306
Ganancia del ejercicio UDM ⁽¹⁶⁾	MM\$	773	11.048	-10.275
Margen Ebitda UDM ⁽¹⁷⁾	%	72,4%	77,3%	-4,9%
DFN ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾	Años	10,05	8,04	2,0
EBITDA UDM ⁽¹⁴⁾ /Gastos financieros UDM ⁽¹⁵⁾	Veces	2,18	2,72	-0,54
Rentabilidad del patrimonio UDM ⁽¹⁸⁾	%	0,7%	10,2%	-9,5%
Rentabilidad sobre los activos UDM ⁽¹⁹⁾	%	0,3%	4,8%	-4,5%
Rentabilidad activos operacionales UDM ⁽²⁰⁾	%	0,3%	5,3%	-5,0%

(1) Liquidez: razón entre activos corrientes de la operación/total pasivos corrientes.

(2) Endeudamiento: Total pasivos/Patrimonio total al cierre del período

(3) Endeudamiento neto: (Total pasivos – efectivo y equivalentes al efectivo) /Patrimonio total al cierre del período

(4) Deuda financiera: pasivos financieros corrientes + pasivos financieros no corrientes

(5) Deuda financiera neta: (pasivos financieros corrientes + pasivos financieros no corrientes) – efectivo y equivalentes al efectivo

- (6)
- (7) Patrimonio MMUF: patrimonio total al cierre del período en MMUF
- (8) Activos libres de gravámenes: activos inmobiliarios libres de gravámenes al cierre del período
- (9) Deuda financiera neta sin garantía: deuda financiera neta – deuda financiera neta garantizada
- (10) Rentabilidad del patrimonio: ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Patrimonio total al cierre del período
- (11) Rentabilidad sobre los activos: ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Patrimonio total al cierre del período
- (12) Rentabilidad activos operacionales: ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Propiedades de inversión al cierre del período
- (13) Ingresos UDM: ingresos últimos 12 meses
- (14) EBITDA: EBITDA últimos 12 meses
- (15) Gastos financieros UDM: gastos financieros últimos 12 meses
- (16) Ganancia del ejercicio UDM: Ganancia del ejercicio últimos 12 meses
- (17) Margen EBITDA UDM: EBITDA últimos 12 meses/Ingresos últimos 12 meses
- (18) Rentabilidad del patrimonio UDM: Ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Patrimonio promedio últimos 12 meses.
- (19) Rentabilidad sobre los activos UDM: Ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Activo promedio últimos 12 meses
- (20) Rentabilidad activos operacionales: Ganancia del ejercicio 12 meses móviles acumulado/Propiedades de inversión promedio últimos 12 meses

5.1 Liquidez: la liquidez diciembre de 2020 llega a las 2,21 veces, manteniéndose por sobre la unidad, incrementándose levemente en 0,05 veces en comparación a diciembre 2019, explicado por la disminución de los pasivos corrientes, específicamente los impuestos por pagar, como también las cuentas y otros documentos por pagar.

5.2 Endeudamiento neto: el endeudamiento neto a diciembre de 2020 alcanza las 1,12 veces, incrementándose en 0,04 veces en comparación al cierre del período anterior, explicado por el incremento del uso de líneas de corto plazo, como también el financiamiento de propiedades de inversión y la disminución del efectivo y equivalentes, explicado por un mutuo contraído con una sociedad relacionada, lo que significó una reclasificación desde efectivo y equivalentes a cuentas por cobrar a empresas relacionadas corrientes.

5.3 Deuda financiera: la deuda financiera alcanza los MM\$109.320, incrementándose en MM\$4.010 en comparación al período anterior, debido a créditos para el financiamiento de propiedades de inversión, pago de compromisos corrientes (impuestos), que implicó el incremento del uso de líneas de corto plazo.

5.4 Deuda financiera neta/Patrimonio: la razón de deuda financiera neta sobre patrimonio llega a las 0,87 veces, aumentando en 0,06 veces en relación al período anterior, explicado principalmente por el mayor incremento proporcional de la deuda financiera en comparación al fortalecimiento patrimonial del ejercicio.

5.5 Deuda financiera neta/Ebitda: la razón Deuda financiera neta/Ebitda a diciembre de 2020 llega a los 10,05 años, incrementándose en 2 años en relación al cierre del período anterior, explicado por el aumento de la deuda financiera neta y la disminución del Ebitda debido a la contracción de los ingresos producto de la disminución de la actividad derivado de la pandemia, como también por el incremento del costo directo explicado principalmente por aumento de las contribuciones, generado por el cobro de sobretasa a los bienes inmuebles, que impactó a las propiedades de inversión de la sociedad.

5.6 Ebitda/Gastos financieros: el Ebitda sobre gastos financieros, alcanza los 2,18 veces, disminuyendo en 0,54 veces en comparación a la misma fecha del período anterior, debido a la disminución del Ebitda por la caída de los ingresos, como también producto del incremento de los gastos financieros debido a que en el período 2019 (junio) se tomó un crédito estructurado de largo plazo para el financiamiento de una propiedad de inversión, que tuvo efecto completo en el período 2020. La disminución de este indicador también se explica por el incremento del uso de líneas de capital de trabajo, que aumentaron los gastos financieros del período.

5.7 Rentabilidad del patrimonio UDM: a diciembre de 2020 alcanzó el 0,7%, disminuyendo en 9,5 puntos en comparación al cierre del período anterior, debido a la disminución de la utilidad del ejercicio, producto de pérdidas por revalorización de propiedades de inversión y la disminución de los ingresos y resultado operacional.

5.8 Rentabilidad de los activos UDM: esta llega al 0,3% a diciembre 2020, disminuyendo en 4,5 puntos en comparación al período anterior, debido principalmente a la disminución de la utilidad del ejercicio y al aumento del activo promedio en comparación al cierre del período anterior.

5.9 Rentabilidad activos operacionales UDM: a diciembre de 2020 alcanza el 0,3%, disminuyendo en 5 puntos en comparación al período anterior, explicado por la disminución de la utilidad del ejercicio y el incremento de las propiedades de inversión promedio en comparación al cierre del período anterior.

6. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

En relación a la provisión por deudores incobrables, el grupo utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas de los estados financieros.

El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior (2019), se determinó que para el período 2020 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería del 0,5% promedio ponderado de las ventas de ejercicio. Pese a lo anterior y a raíz de los últimos acontecimientos derivados de la emergencia global generada por COVID-19, el grupo ha reestimado las pérdidas esperadas generadas por deudores incobrables para los próximos 12 meses, situándola en un 1,06% promedio ponderado de las ventas del período. A nivel de segmento operacional, la distribución de la siniestrabilidad esperada es la siguiente:

-Centros comerciales:	2,00%
-Stripcenters:	1,25%
-Locales comerciales:	1,25%
-Oficinas:	0,63%
-Industrial:	0,01%
-Otros arrendamientos:	0,50%

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

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

Nialem administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, a través de una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

El flujo de rentas es calzado con los pasivos, es decir, cuando se requiere financiamiento, los préstamos contratados tienen el plazo suficiente tal que los intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente por los ingresos generados por los arriendos.

Los flujos operacionales de la Sociedad provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por la duración de los contratos de arriendo, y por la alta demanda que poseen las ubicaciones de los inmuebles.

La administración monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de la estructura de capitales de la Sociedad, con el objetivo principal de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento.

6.3 RIESGO DE MERCADO: la operación de la Compañía está principalmente en los activos inmobiliarios, el valor de dichos activos se encuentra sujeto a variaciones por diversas razones, como por ejemplo fluctuaciones en el crecimiento país, que traigan un cambio en la demanda interna y movimientos en la tasa de interés. El mercado de rentas inmobiliario tiene una correlación importante con los ciclos económicos, impactando positiva o negativamente tanto en los flujos generados por las rentas, como también en la valorización de las propiedades de inversión. Para mitigar este riesgo la Sociedad diversifica sus inversiones en varias líneas de negocios tales como centros comerciales, stripcenters, oficinas, locales comerciales y bodegas industriales.

Adicionalmente la diversificación por segmento de negocio, se realiza una diversificación a nivel geográfico, con una importante presencia en la región metropolitana. Por último, los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez al año de acuerdo a las tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes. A raíz de la pandemia generada por COVID-19, la empresa testeó la tasa de descuento utilizada para la valorización de los activos, teniendo como conclusión principal que la tasa de descuento utilizada para la valorización de los activos es conservadora, por lo que, pese al aumento del riesgo provocado por la pandemia, no hay indicios de deterioro en la valorización de activos inmobiliarios.

6.4 RIESGO DE TASA DE INTERÉS: el riesgo de tasa de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. La Sociedad mantiene como política financiera, que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija en Unidad de Fomento, por lo que no existe el riesgo de tasa de interés en estos instrumentos. Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, Nialem puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de crédito de corto plazo.

6.5 RIESGO DE TIPO DE CAMBIO: Nialem y sus subsidiarias en general no operan en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo de tipo de cambio en moneda extranjera. Adicionalmente la deuda financiera de la empresa se encuentra en unidad de fomento. Este indicador varía en función del índice de precio al consumidor, esto 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.

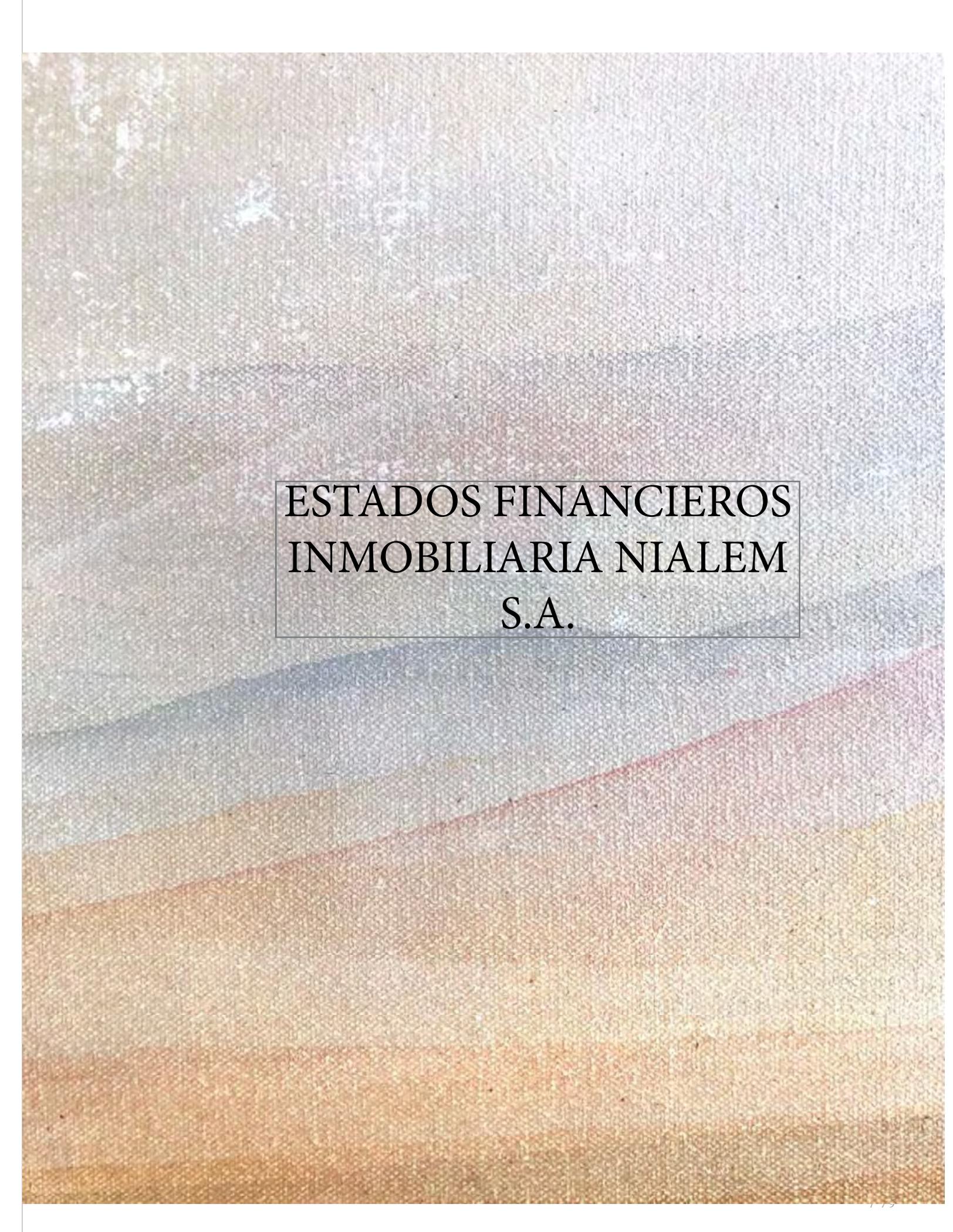
6.6 RIESGO DEL NEGOCIO DE RENTA INMOBILIARIA: la compañía se encuentra en una posición competitiva, con buena calidad y ubicación estratégica de sus activos. Con el tiempo ha sido capaz de diversificar su cartera de activos inmobiliarios, disminuyendo la exposición a una determinada línea de negocio. El negocio inmobiliario está expuesto a variaciones económicas que afectan el nivel de vacancia y ocupación de los espacios en arriendo, sin embargo, este efecto es mitigado por las características contractuales en términos de plazos, esquemas tarifarios y una planificación comercial anticipada.

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

6.8 RIESGO DE PANDEMIA: El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa de un nuevo virus (COVID-19) como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. Este virus que se extiende a nivel mundial y es una enfermedad grave, la cual se propaga de forma masiva en las personas y también ha generado que el gobierno tome drásticas medidas para disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de evitar su propagación. Es por lo anterior, que el grupo se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales. El grupo ha implementado diversos planes de acción para enfrentar la pandemia, las cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad del negocio y análisis de flujos futuros para contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Todos los colaboradores de la Sociedad y sus subsidiarias realizan el trabajo de backoffice de manera remota desde sus hogares.
- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio usando herramientas virtuales.
- Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

Cabe señalar que algunas de estas medidas han tenido impactos en los estados financieros de la compañía, como es el caso de los descuentos transitorios por decretos de cierre de la autoridad y las restricciones al movimiento que ha experimentado la sociedad civil durante el desarrollo de esta emergencia sanitaria. Esto ha significado una disminución de los ingresos en la mayoría de las líneas de negocio, con excepción de Stripcenters e Industrial, las cuales vieron un aumento en sus ingresos. La línea de negocio que vio mayormente afectado su desempeño fue la de centros comerciales, que durante el 2020 tuvo una disminución de un 47% de los ingresos, impactando negativamente en el resultado neto de la Sociedad.



**ESTADOS FINANCIEROS
INMOBILIARIA NIALEM
S.A.**

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

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Nialem S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

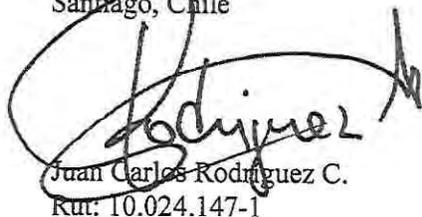
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").



Marzo 23, 2021
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
Rut: 10.024.147-1

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(En miles de pesos chilenos - M\$)



ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	10.539.926	13.730.469
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	2.012.519	2.448.259
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	2.446.847	-
Activos por impuestos, corrientes	9	3.006.412	2.156.932
Total activos corrientes de la operación		<u>18.005.704</u>	<u>18.335.660</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	<u>2.202.875</u>	<u>2.123.925</u>
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		<u>20.208.579</u>	<u>20.459.585</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	10	233.828	1.255.071
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8	-	281.229
Propiedades planta y equipos		69.968	68.954
Propiedades de inversión	11	<u>230.621.070</u>	<u>227.320.349</u>
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		<u>230.924.866</u>	<u>228.925.603</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>251.133.445</u>	<u>249.385.188</u>

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

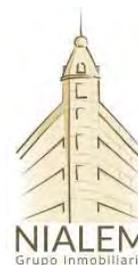
INMOBILIARIA NIALEM S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(En miles de pesos chilenos - M\$)**

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
	Nº	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	7.169.157	4.456.984
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	830.360	1.197.363
Pasivos por impuestos, corrientes	9	151.888	2.820.148
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		8.151.405	8.474.495
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	102.150.392	100.852.579
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	983.434	969.343
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	178.394	178.394
Pasivos por impuestos diferidos	9	25.916.220	25.634.035
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		129.228.440	127.634.351
TOTAL PASIVOS		137.379.845	136.108.846
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados		90.631.569	90.240.897
Otras reservas		5.039.513	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		111.829.784	111.439.112
Participaciones no controladoras		1.923.817	1.837.230
PATRIMONIO TOTAL NETO		113.753.601	113.276.342
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		251.133.446	249.385.188

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

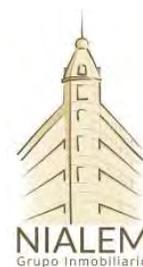
INMOBILIARIA NIALEM S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (En miles de pesos chilenos - M\$)



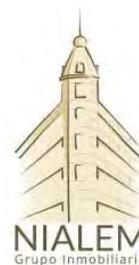
	Nota Nº	Acumulado	
		01.01.2020	01.01.2019
		31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	16 a	13.574.198	14.740.874
Costo de ventas	16 b	<u>(2.238.855)</u>	<u>(1.816.440)</u>
Ganancia bruta		<u>11.335.343</u>	<u>12.924.434</u>
Gastos de administración	16 c	(1.504.539)	(1.528.968)
Costos financieros	12 c	<u>(4.501.786)</u>	<u>(4.196.090)</u>
Ganancias de actividades operacionales		<u>5.329.018</u>	<u>7.199.376</u>
Otras ganancias (pérdidas)	16 d	(3.231.256)	8.671.274
Otros ingresos (egresos)	16 f	(112.632)	(41.998)
Ingresos financieros		318.190	94.661
Diferencia de cambio		-	(21.408)
Resultados por unidades de reajuste	16 e	<u>(1.239.155)</u>	<u>(756.393)</u>
Ganancia antes de impuestos		<u>1.064.165</u>	<u>15.145.512</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	9	<u>(291.013)</u>	<u>(4.097.552)</u>
Ganancia del ejercicio		<u>773.152</u>	<u>11.047.960</u>
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		390.672	10.171.895
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		<u>382.480</u>	<u>876.065</u>
Ganancia del ejercicio		<u>773.152</u>	<u>11.047.960</u>
Ganancia básica por acción			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$ / acción	<u>57</u>	<u>809</u>
Ganancia por acción básica	\$ / acción	<u>57</u>	<u>809</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación			
	Nº acciones	13.659.599	13.659.599

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(En miles de pesos chilenos - M\$)**

	Acumulado	
	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	773.152	11.047.960
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	<u>773.152</u>	<u>11.047.960</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	390.672	10.171.895
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	<u>382.480</u>	<u>876.065</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	<u><u>773.152</u></u>	<u><u>11.047.960</u></u>

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



INMOBILIARIA NIALEM S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota Nº	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
		M\$	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		14.240.009	15.541.533
Otros cobros por actividades de operación		57.917	71.890
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.199.664)	(3.062.592)
Pagos por cuenta de los empleados		(582.410)	(460.977)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(3.415.554)	(626.409)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		7.100.298	11.463.445
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(4.319.895)	(27.280.688)
Venta de activos declarados como mantenidos para la venta		-	9.100.878
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		276.644	78.351
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(4.043.251)	(18.101.459)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Prestamos recibidos de entidades financieras		6.224.278	36.736.310
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas		(2.121.032)	(3.685.777)
Pagos de pasivos por arrendamientos		(5.767.225)	(5.168.071)
Pagos de pasivos por prestamos		(4.287.718)	(10.409.336)
Dividendos pagados		(295.893)	(650.238)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(6.247.590)	16.822.888
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(3.190.543)	10.184.874
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		13.730.469	3.545.595
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	10.539.926	13.730.469

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

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	5
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	20
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	21
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	26
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES	26
8.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	29
9.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS	32
10.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	34
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	34
12.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	36
13.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	42
14.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	43
15.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	44
16.	INGRESOS Y GASTOS	45
17.	ARRENDAMIENTOS	47
18.	PATRIMONIO	48
19.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	50
20.	POSICIÓN MONEDA	52
21.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	53
22.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS	55
23.	MEDIO AMBIENTE	57
24.	HECHOS POSTERIORES	57

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Número de acciones	Participación %
Inversiones Lemisul SpA	8.030.712	58,79%
Inversiones Niagara S.A.	5.628.887	41,21%
Totales	<u>13.659.599</u>	<u>100%</u>

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados consolidados de situación financiera

Los presentes estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”).

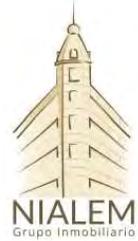
Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y sus subsidiarias, y reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A.

Los estados financieros consolidados 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 ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



la Sociedad y sus subsidiarias tienen en cuenta las características de los activos o pasivos si los participantes del mercado toman esas características a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y / o revelación de los estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de:

- i. Las operaciones de leasing 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 las expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales consolidados por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Aprobación de los estados financieros consolidados

Estos estados financieros consolidados, reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2021. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados, representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en el punto 2.1.

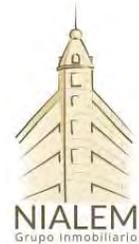
2.4 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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 financieros consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados, 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 para asegurar la uniformidad con las políticas contables de Inmobiliaria Nialem S.A.

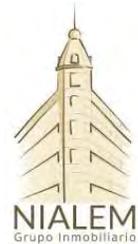
Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del Grupo, son eliminados en la consolidación.

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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	Nombre Sociedad	Moneda funcional	31.12.2020			31.12.2019		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
77.973.150-	Inversiones Comerciales Incom SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
76.116.433-	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Peso chileno	91%	9%	100%	91%	9%	100%
76.155.128-	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Peso chileno	70%	30%	100%	70%	30%	100%
76.377.613-	Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
76.454.688-	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Peso chileno	80%	-	80%	80%	-	80%
76.466.066-	Inversiones Alameda SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
76.835.031-	Inmobiliaria Grupo Melain SpA.	Peso chileno	67%	-	67%	67%	-	67%
76.810.818-	Inmobiliaria Melain SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835-035-	Inmobiliaria Melain Dos SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835.039-	Inmobiliaria Melain Tres SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835.044-	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%

2.5 Moneda funcional y presentación

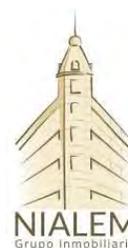
La moneda funcional de Inmobiliaria Nialem S.A. y Subsidiarias, se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona, tal como lo indica la NIC 21, en este caso el peso chileno. Las transacciones en una moneda distinta a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad 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. 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:

	31.12.2020	31.12.2019	30.09.2019
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	29.070,33	28.309,94	28.048,53
Dólar estadounidense (USD)	710,95	748,74	728,21

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



2.6 Compensación de saldos y transacciones

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

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

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

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

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

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

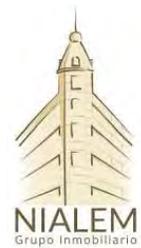
Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, diferencias de cambio o reajustes y otros costos de obligaciones con bancos e instituciones financieras que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son por adquisición y/o 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 anualmente al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y gastos 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 la gerencia 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 operativo 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 amortizarlos en el período que medie entre la actual y la siguiente reparación.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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.

Las vidas útiles asignadas fueron determinadas en base a un estudio de uso de los bienes de las clases de muebles y equipos que forman parte del rubro propiedades, planta y equipo, la vida útil asignada es la siguiente:

<u>Propiedades, planta y equipo</u>	<u>Vida útil</u>
Muebles y equipos	7 años

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.

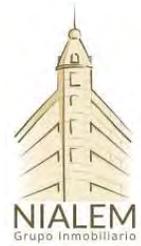
(i) Medidos al costo amortizado. Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente es generalmente 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 a 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



(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.

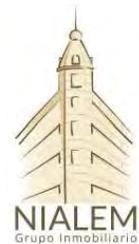
(b) Otros pasivos financieros: Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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 a 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.

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.

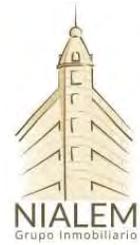
Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y autoridad tributaria.

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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.

Al 31 de diciembre de 2019 Inmobiliaria Nialem S.A. distribuyó dividendos por un monto de M\$650.238, los cuales fueron repartidos de la siguiente forma:

Inversiones Lemisul SpA – M\$382.275

Inversiones Niagara S.A – M\$267.963

3.8 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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.

La Sociedad ha realizado gestiones activas para la venta de dichos activos y estima que la venta se materializará dentro de lo requerido por NIIF 5. Estos activos son valorizados al menor valor entre su valor libro y el valor razonable menos los costos de venta.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 existen terrenos que han sido clasificados de acuerdo con NIIF 5 como activos no corrientes mantenidos para la venta por M\$2.202.875 y M\$2.123.925 respectivamente.

3.9 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros consolidados, 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 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, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

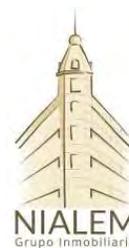
Provisiones, activos y pasivos contingentes

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 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.**

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Un activo o pasivo contingente es todo derecho u obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Sociedad.

3.10 Arrendamientos

3.10.1 La Sociedad como arrendatario

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso (clasificado como propiedad de inversión) y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no puede determinarse fácilmente, la Sociedad utiliza la tasa incremental por préstamos.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen:

- Pagos fijos (incluyendo los pagos en esencia fijos), menos cualquier incentivo por arrendamiento;
- Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

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

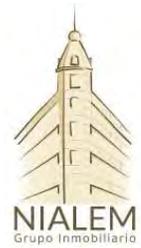
El pasivo por arrendamiento es posteriormente medido incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento (usando el método de la tasa efectiva) y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamientos realizados.

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



- 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 acumulada y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

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

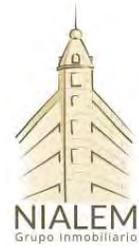
La Sociedad aplica NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política contable de "Propiedades de inversión".

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

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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 intermedio, 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.

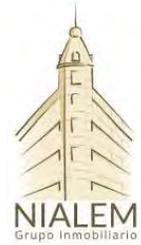
El ingreso por arrendamiento de arrendamientos operativos se reconoce sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de un arrendamiento operativo son agregados al importe en libros del activo arrendado y reconocidos sobre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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



3.11 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros

Enmiendas a NIIF

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia
(enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas
a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)

Fecha de aplicación obligatoria

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas aclaran que mientras los negocios tienen generalmente outputs, los outputs no son requeridos para que un conjunto integrado de actividades y activos califiquen como un negocio. Para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos debe incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyen significativamente a la capacidad de crear outputs.

Las enmiendas eliminan la evaluación de si los participantes de mercado son capaces de reemplazar cualquier inputs o procesos y continuar produciendo outputs. Las enmiendas también introducen guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares. Las enmiendas se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos para los cuales la fecha de adquisición es en, o después del 1 de enero de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados de la Sociedad.

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

Las enmiendas tienen la intención de hacer más fácil el entendimiento de la definición de material en NIC 1 y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las normas IFRS. El concepto de “ocultar” información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influencia a los usuarios ha cambiado desde “podría influenciar” a “podría razonablemente esperarse influenciar”.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



La definición de material en NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en NIC 1. Adicionalmente, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término “material”, para asegurar consistencia.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados de la Sociedad.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El 29 de marzo de 2018, el IASB publicó una revisión a su Marco Conceptual para el Reporte Financiero (el “Marco Conceptual”). El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular. El nuevo Marco Conceptual tiene una introducción, ocho capítulos y un glosario. Cinco de los capítulos son nuevos, o han sido sustancialmente modificados.

El nuevo marco conceptual:

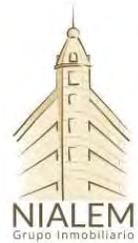
- Introduce una nueva definición de activo enfocada en derechos y una nueva definición de pasivo que es probable que sea más amplia que la definición reemplazada, pero no cambia la distinción entre un pasivo y un instrumento de patrimonio.
- Elimina de las definiciones de activo y pasivo las referencias a los flujos esperados de beneficios económicos. Esto reduce los obstáculos para identificar la existencia de un activo o pasivo y pone más énfasis en reflejar la incertidumbre en la medición.
- Analiza las mediciones de costo histórico y valor presente, y entrega ciertas guías sobre las consideraciones que el IASB tomaría al seleccionar una base de medición para un activo o pasivo específico.
- Establece que la medición principal del desempeño financiero es la ganancia o pérdida, y que solo en circunstancias excepcionales el IASB utilizará el otro resultado integral y solo para los ingresos o gastos que surjan de un cambio en el valor presente de un activo o pasivo
- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los estados financieros combinados

Adicionalmente, el IASB publicó un documento separado “Actualización de Referencias al Marco Conceptual”, el cual contiene las correspondientes modificaciones a las Normas afectadas de manera tal que ellas ahora se refieran al nuevo Marco Conceptual.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados de la sociedad.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas cubren los temas que afectan el reporte financiero en el período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y aborda las implicancias para requerimientos específicos de contabilidad de cobertura en NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, el cual requiere análisis prospectivo. (NIC 39 fue modificada, así como también NIIF 9 dado que las entidades tienen una elección de política contable cuando aplican por primera vez NIIF 9, la cual permite a las entidades continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39). También se realizaron enmiendas a NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones relacionadas con revelaciones adicionales de la incertidumbre originada por la reforma de la tasa de interés de referencia.

Los cambios en la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7): (i) modifican requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de manera que las entidades apliquen esos requerimientos de contabilidad de cobertura asumiendo que la tasa de interés de referencias sobre la cual los flujos de caja cubiertos y los flujos de caja del instrumento de cobertura están basados no será alterada como resultado de la reforma en la tasa de interés de referencia; (ii) son obligatorios para todas las relaciones de cobertura que sean directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia; (iii) no tienen la intención de entregar una solución de cualquier otra consecuencia originada por la reforma de la tasa de interés de referencia (si una relación de cobertura ya no cumple los requerimientos de contabilidad de cobertura por razones distintas de aquellas especificadas por las enmiendas, la discontinuación de la contabilidad de cobertura es requerida); y (iv) requiere revelaciones específicas acerca del alcance al cual las relaciones de cobertura de las entidades se ven afectadas por las enmiendas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados de la sociedad.

Concesiones de arrendamientos relacionados a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16), la que proporciona un alivio práctico a los arrendatarios para las concesiones de arrendamientos que ocurran como consecuencia directa de COVID-19, mediante la introducción de un expediente práctico, permite a un arrendatario elegir no evaluar si una concesión de arrendamiento relacionada a COVID-19 es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección, deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19, de la misma manera que contabilizaría un cambio aplicando NIIF 16 si el cambio no fuera una modificación de arrendamiento.

El expediente práctico aplica solamente a concesiones de arrendamientos que ocurrieron como una consecuencia directa de COVID-19 y solamente si todas las siguientes condiciones se cumplen:

- i. El cambio en los pagos de arrendamientos resulta en una contraprestación revisada para el arrendatario que es sustancialmente la misma, o menor que, la contraprestación para el arrendamiento inmediatamente precedente al cambio.
- ii. Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solamente a los pagos originalmente adeudados en o después del 30 de junio de 2021 (una concesión de arrendamiento cumple esta condición si resulta en una reducción en los pagos de arrendamiento en o después del 30 de junio de 2021 y pagos de arrendamientos incrementados que se extienden más allá del 30 de junio de 2021); y
- iii. No hay un cambio sustancial a los otros términos y condiciones de arrendamiento

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



La aplicación de la enmienda a NIIF 16, no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados, dado que la Sociedad no recibió concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF

NIIF 17, Contratos de Seguros

Fecha de aplicación obligatoria

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a NIIF

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)

Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)

Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Fecha de aplicación obligatoria

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

NIIF 17, Contratos de Seguros

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 Contratos de seguro.

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el 'Enfoque de Honorarios Variables' (*"Variable Fee Approach"*). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el 'Enfoque de Asignación de Prima' (*"Premium Allocation Approach"*).

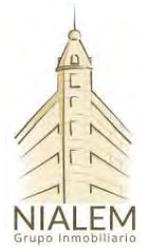
El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

En junio de 2020, el IASB emitió modificaciones a NIIF 17 para abordar consideraciones y desafíos de implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fuera publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, IASB emitió Extensión de la Excepción Temporal de Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a NIIF 4) que extienden la fecha fijada de expiración de la excepción temporal de aplicar NIIF 9 en NIIF 4 a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas a NIC 1 afectan solamente la presentación de pasivos como corriente o no corriente en el estado de situación financiera y no los importes o la oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de estos ítems.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes, debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una unidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de una pasivo; explican que los derechos son existentes si se cumplen los covenants al cierre del período de reporte, e introducen una definición de “liquidación” para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumento de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para que haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a una pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición.

Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el Marco Conceptual actualizado) en la misma fecha o antes.

La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con IAS 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal, que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente presentado en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidad retenidas (u otro componente de patrimonio, como se apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

Las enmiendas son efectivas para período anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

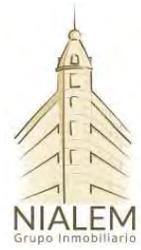
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ya sea ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) o una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).

Las enmiendas aplican a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del período de reporte anual en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. La información comparativa no es re-expresada. En su lugar, la entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente del patrimonio, según lo apropiado, a la fecha de aplicación inicial.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 *Adopción por Primera Vez de las NIIF*

La enmienda proporciona una exención adicional a una filial que se convierte en un adoptador por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que usa la excepción en NIIF 1:D16(a) ahora puede elegir medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al importe en libros que habría sido incluido en los estados financieros consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición a las Normas NIIF de la matriz, si no se realizaron ajustes por propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la matriz adquirió a la filial. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10 por ciento” para evaluar si se da de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados o recibidos tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro. La enmienda se aplica prospectivamente a modificaciones o intercambios que ocurran en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda. La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 *Arrendamientos*

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado. Dado que la enmienda a NIIF 16 solo es respecto a un ejemplo ilustrativo, no se establece una fecha efectiva.

NIC 41 *Agricultura*

La enmienda elimina el requerimiento en NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable. Esto alinea la medición a valor razonable de IAS 41 con los requerimientos en NIIF 13 Medición a Valor Razonable para internamente usar flujos de caja y tasas de descuentos consistentes y que permita a los preparadores determinar si usar flujos de caja antes de impuestos o después de impuestos y tasas de descuento para la medición de valor razonable más apropiada.

La enmienda se aplica prospectivamente, es decir, para mediciones a valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica por primera vez la enmienda. La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Las enmiendas de la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de cobertura no es descontinuada solamente a causa de la reforma IBOR (“Interbank Offered Rates”), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos originados por la reforma IBOR a los cuales la entidad está expuesta y como la entidad administra esos riesgos así como también el progreso de la entidad en la transición de IBOR a tasas de referencia alternativas y como la entidad está administrando esa transición.

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y modificaciones. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo 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 y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración del grupo, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados 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. Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:

4.1 Deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles para determinar si hay cualquier indicio de que estos activos podrían estar deteriorados. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo efectivo independiente son agrupados en una unidad generadora de efectivo (“UGE”) apropiada. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor entre su valor justo (metodología flujos futuros descontados) y su valor libro.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

4.2 Vida útil económica de activos

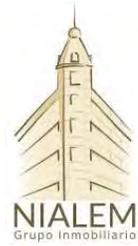
Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

4.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

El grupo usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de balance.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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 asesores externos independientes y calificados. Estas 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 del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

b) El grupo utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente 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 locales y extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos 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 de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
- 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 y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,03% al 31 de diciembre de 2020.

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, 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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 al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

El grupo tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

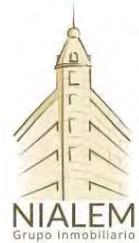
Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad y sus subsidiarias pueden estar expuestas a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo.

A continuación se presenta un análisis de sensibilidad de los impactos que se generarían en la utilidad antes de impuestos, como resultado de un aumento o disminución en el valor de la UF. Lo anterior desde el punto de vista del mayor o menor gasto financiero (intereses de préstamos e interés de leasing). Para propósitos de este análisis el resto de las variables se han dejado constantes.

	Porcentaje	Efecto en utilidad antes de impuesto	
		dic-20 M\$	dic-19 M\$
Aumento en valor de la UF	+2,5%	230.285	263.620
Disminución de valor en la UF	-2,5%	-230.285	-263.620

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



- **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. Este indicador de siniestrabilidad, se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior (2019), se determinó que para el período 2020 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería el 0,5% promedio ponderado de las ventas del período.

Pese a lo anterior y a raíz de los últimos acontecimientos derivados de la emergencia global generada por COVID-19, el grupo ha reestimado las pérdidas esperadas generadas por deudores incobrables para los próximos 12 meses, situándola en un 1,06% promedio ponderado de las ventas del período. A nivel de segmento operacional, la distribución de la siniestrabilidad esperada es la siguiente:

- Centros comerciales: 2,00%
- Stripcenters: 1,25%
- Locales comerciales: 1,25%
- Oficinas: 0,63%
- Industrial: 0,01%
- Otros arrendamientos: 0,50%

Definición de incumplimiento

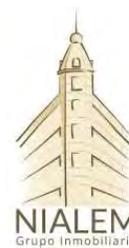
En el marco de la gestión de riesgo crédito, la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen cualquiera de los siguientes criterios tienen una alta probabilidad de no ser recuperados:

- 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020 correspondiente a M\$2.441.186 (M\$2.754.449 al 31 de diciembre de 2019), el grupo no tiene una exposición significativa al riesgo crédito a ninguna contraparte o cualquier grupo de contrapartes que tengan características similares. El grupo define contrapartes como que tienen características similares y si son entidades relacionadas. La concentración del riesgo crédito es limitado debido al hecho de que la base de clientes es amplia y está marginalmente relacionada.

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el grupo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Para gestionar el riesgo de liquidez, el grupo tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros. Cuando requiere financiamiento, los créditos contratados son principalmente de largo plazo, de modo de que los pagos de intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente con los ingresos por arriendos en el largo plazo.

Los flujos operacionales del grupo provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por un lado, por la duración de los contratos de arriendo, y por otro, por la alta demanda que poseen los inmuebles de propiedad principalmente por sus buenas ubicaciones.

La Gerencia General 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.

- **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.

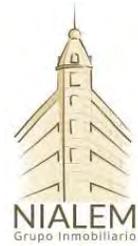
Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones y el cumplimiento cabal de los límites y los demás parámetros establecidos. La gestión directa de inversión está a cargo del Gerente General y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente y una vez que todas las inversiones pasaron por las etapas de evaluación respectivas, a través de las cuales se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son presentados y analizados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada inversión inmobiliaria. Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



- **Riesgo de pandemia**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa de un nuevo virus (COVID-19) como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. Este virus que se extiende a nivel mundial y es una enfermedad grave, la cual se propaga de forma masiva en las personas y también ha generado que el gobierno tome drásticas medidas para disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de evitar su propagación. Es por lo anterior, que el grupo se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales.

El grupo ha implementado diversos planes de acción para enfrentar la pandemia, las cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad del negocio y análisis de flujos futuros para contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Todos los colaboradores de la Sociedad y sus subsidiarias realizan su trabajo de manera remota desde sus hogares.
- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad
- Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio y acuerdos comerciales usando herramientas virtuales.
- Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

Cabe señalar que algunas de estas medidas han tenido impactos en los estados financieros de la compañía, como es el caso de los descuentos transitorios por decretos de cierre de la autoridad y las restricciones al movimiento que ha experimentado la sociedad civil durante el desarrollo de esta emergencia sanitaria. Esto ha significado una disminución de los ingresos en la mayoría de las líneas de negocio, con excepción de Stripcenters e Industrial, las cuales vieron un aumento en sus ingresos. La línea de negocio que vio mayormente afectado su desempeño fue la de centros comerciales, que durante el 2020 tuvo una disminución de sus ingresos de un 47%, impactando negativamente en el resultado neto de la Sociedad. Esto se encuentra revelado en la nota 19, segmentos de operaciones.

Otra medida que afectó a los estados financieros de la Sociedad fue la renegociación de pasivos, los cuales a nivel de flujo de caja tuvo un impacto positivo en la cobertura de pagos de compromisos financieros. A nivel financiero y de estado de resultado, no tuvo un mayor impacto.

- **Gestión del riesgo del capital**

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019****6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO**

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Efectivo en caja y banco	114.219	347.251
Fondos mutuos nacionales	7.951.134	8.496.870
Depósitos a plazo en \$	154.359	500.275
Depósitos a plazo en UF	1.609.267	879.960
Depósitos a plazo en USD	-	1.873.216
Inversiones en bonos nacionales (1)	<u>710.947</u>	<u>1.632.897</u>
Total	<u>10.539.926</u>	<u>13.730.469</u>

(1) Corresponde a inversiones en bonos nacionales, los cuales se encuentran a valor razonable.

El efectivo corresponde a los saldos de dinero mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias, cuya moneda se encuentra en pesos chilenos y no presentan restricciones.

Las inversiones en fondos mutuos nacionales, corresponden a fondos de renta fija, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados. No existe restricción de disponibilidad ni de uso.

Las inversiones en depósitos a plazo en UF, corresponden a pagarés bancarios con fecha de vencimiento de menos de 3 meses y se encuentran registrados a valor razonable. Las inversiones en depósitos a plazo en pesos chilenos, corresponden a depósitos bancarios de vencimiento de menos de un mes.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

a) El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se compone de la siguiente manera:

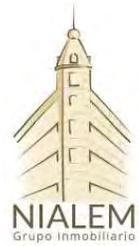
	31.12.2020			31.12.2019		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arrendos por cobrar (1)	643.143	(428.667)	214.476	782.097	(306.190)	475.907
Documentos por cobrar (2)	457.551	-	457.551	161.384	-	161.384
Deudores varios (3)	505.052	-	505.052	794.808	-	794.808
Otros documentos por cobrar (4)	-	-	-	334.439	-	334.439
Arrendamientos por facturar (5)	<u>835.440</u>	<u>-</u>	<u>835.440</u>	<u>681.721</u>	<u>-</u>	<u>681.721</u>
Total	<u>2.441.186</u>	<u>(428.667)</u>	<u>2.012.519</u>	<u>2.754.449</u>	<u>(306.190)</u>	<u>2.448.259</u>

(1) Este rubro está compuesto por facturas correspondientes a renta inmobiliaria.

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



(3) Corresponde a anticipos a proveedores, sueldos, honorarios y provisiones por cobrar.

(4) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un cheque en garantía por la promesa de compraventa de un activo inmobiliario.

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

b) La antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada			
	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta
		M\$		M\$
Al día	84	1.911.906	-	-
1-30 días	78	124.574	-	-
31-60 días	37	28.615	-	-
61-90 días	17	12.595	-	-
91-120 días	6	2.679	-	-
121-150 días	4	4.437	-	-
151-180 días	1	972	-	-
181-210 días	2	679	-	-
211- 250 días	2	1.776	-	-
> 250 días	66	352.953	-	-
Total	297	2.441.186	-	-

Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada			
	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta
		M\$		M\$
Al día	75	2.098.386	-	-
1-30 días	106	280.882	-	-
31-60 días	55	67.000	-	-
61-90 días	13	24.952	-	-
91-120 días	6	5.740	-	-
121-150 días	16	66.542	-	-
151-180 días	4	3.103	-	-
181-210 días	3	3.407	-	-
211- 250 días	1	1.686	-	-
> 250 días	38	202.751	-	-
Total	317	2.754.449	-	-

Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias da crédito simple a 30 días plazo, los cuales no devengan intereses.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias no cuenta con cartera securitizada.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	306.190	298.060
Adquisiciones realizadas mediante combinación de negocios	-	-
Pérdidas por deterioro de valor	122.477	8.130
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Diferencias de conversión de moneda extranjera	-	-
	<u>428.667</u>	<u>306.190</u>
Saldo final	<u>428.667</u>	<u>306.190</u>

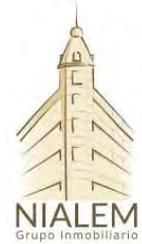
A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, se han considerado elementos que dan origen a un deterioro de algunas partidas que componen el saldo de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar. Sin embargo, este reconocimiento de deterioro no implica renuncia al cobro del valor correspondiente al arrendamiento, encontrándose en proceso de evaluación del ejercicio de otras acciones prudenciales de cobro. Los cambios en las provisiones para pérdidas por incobrabilidad fueron causados principalmente en las cuentas por cobrar de arrendamientos para las correcciones de pérdidas de valor de acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9. No hubo un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el inicio con respecto a nuevos préstamos a terceros ni relacionados. No ha habido ningún cambio significativo en los importes brutos de los activos del contrato, que haya afectado la estimación de pérdida y no dan lugar a la baja en cuentas de estos activos financieros, de acuerdo con NIIF 9.

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

	<u>Cartera No Securitizada</u>	
	Número de documentos	Monto Cartera
Al 31.12.2020		M\$
Documentos por cobrar protestados	1	1.126
Documentos por cobrar en cobranza judicial	4	27.415
		<u>28.541</u>
		M\$
Al 31.12.2019		M\$
Documentos por cobrar protestados	1	300
Documentos por cobrar en cobranza judicial	2	36.296
		<u>36.596</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus sociedades relacionadas no consolidables son los siguientes:

a) Cuentas por cobrar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.125.037-k	Desarrollos Inmobiliarios Niagara SpA.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	29.579
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A. (1)	Accionistas	Chile	Mutuo	UF	2.446.847	-	-	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	251.650	-	-	-
76.241.320-5	Inversiones Nialem 1 Ltda.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	222.745
76.241.170-9	Inversiones Nialem 2 Ltda.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	50
76.234.440-8	Inversiones Nialem 3 Ltda.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	28.300
76.216.950-9	Inversiones KCLP Ltda.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	555
Totales						<u>2.698.497</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281.229</u>

(1) Corresponde a una cuenta por cobrar generada con fecha 14 de agosto de 2020, por un total de UF 75.000, con una tasa de interés de UF + 1,60% anual, pagadera en una sola cuota (bullet) con vencimiento en noviembre de 2021.

b) Cuentas por pagar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	89.197	-	89.197
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	89.197	-	89.197
Totales						<u>-</u>	<u>178.394</u>	<u>-</u>	<u>178.394</u>

- 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. Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias espera realizar el pago de sus obligaciones con entidades relacionadas dentro de 18 meses. Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.

- Todas las transacciones han sido valorizadas a valor de mercado y se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.

- Al 31 de diciembre de 2020, 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 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

c) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Relación	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
		Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
Accionistas	Cuenta corriente mercantil	-	-	1.910.852	-
Accionistas	Traspaso (1)	-	-	4.961.528	-
Accionistas	Venta de participación	-	-	32.612	-
Accionistas	Mutuo	2.180.275	30.148	-	-
Accionistas	Intereses mutuo	14.923	14.923	-	-
Accionistas	Dividendos	-	-	267.963	(267.963)
Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	29.579	-	29.579	-
Accionistas comunes	Dividendos	147.947	(147.947)	26.941	(26.941)
Accionistas comunes	Dividendos	147.947	(147.947)	26.941	(26.941)
Accionistas comunes	Aporte en cuenta corriente	-	-	1.600	-
Accionistas comunes	Aporte en cuenta corriente	-	-	1.600	-
Accionistas comunes	Cambio de deudor	222.745	-	-	-
Accionistas comunes	Cambio de deudor	50	-	-	-
Accionistas comunes	Cambio de deudor	28.300	-	-	-
Accionistas comunes	Cambio de deudor	555	-	-	-
Accionistas	Cuenta corriente mercantil	251.650	-	-	-
Accionistas comunes	Arriendos	260.030	260.030	240.789	240.789
Accionistas	Devolución de cuenta corriente	-	-	781.378	-
Accionistas	Dividendos	-	-	382.275	(382.275)
Accionistas comunes	Devolución de cuenta corriente	-	-	10.500	-

(1) Con fecha 27 de julio de 2019, la Sociedad se desprendió de su subsidiaria Desarrollos Inmobiliarios Niagara SpA. (Ex Inmobiliaria Ejército Ltda.), vendiendo la totalidad de activos y pasivos a su matriz Inversiones Niagara S.A.

Las transacciones entre la Sociedad y sus subsidiarias corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y son realizadas bajo condiciones de mercado. Estas transacciones han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota.

d) Directorio y la alta administración

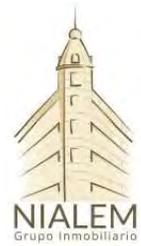
Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y sus subsidiarias, así como los accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado en los periodos informados en transacciones no habituales y/o no significativas.

Al 31 de diciembre de 2020, 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 Directorio
Gonzalo Castro del Río	Ingeniero Comercial	Director
Jaime Hites Weber	Factor de Comercio	Director
Andrés Hites Moscovich	Factor de Comercio	Director
Eduardo Vildósola	Ingeniero Comercial	Director

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



La remuneración y dieta del directorio al 31 de diciembre de 2020 y 2019 alcanza un monto total de M\$103.577 y M\$86.947, respectivamente, los cuales se encuentran registradas en el rubro Gastos de Administración del Estado de Resultado consolidado Integral.

Al 31 de diciembre de 2020, la alta administración está compuesto por 3 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

El monto total de remuneraciones percibidas por los principales ejecutivos del grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a la suma de M\$303.589 y M\$230.488, respectivamente.

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) A continuación se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

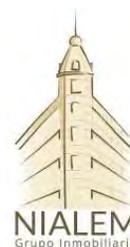
	Acumulado	
	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(175.642)	(3.126.804)
Impuestos por recuperar	166.814	-
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	(282.185)	(970.748)
Totales	<u>(291.013)</u>	<u>(4.097.552)</u>

b) La conciliación de la tasa efectiva al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Utilidad contable antes de impuesto	1.064.165	15.145.512
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	<u>(287.325)</u>	<u>(4.089.288)</u>
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	<u>(3.688)</u>	<u>(8.264)</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>(291.013)</u>	<u>(4.097.552)</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



c) El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	2.354.325	2.043.637
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	43.994	14.737
Impuestos por recuperar (1)	509.535	-
Crédito por contribuciones	<u>98.558</u>	<u>98.558</u>
Total activos por impuestos corrientes, neto	<u>3.006.412</u>	<u>2.156.932</u>
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	138.633	2.799.475
IVA débito fiscal	<u>13.255</u>	<u>20.673</u>
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	<u>151.888</u>	<u>2.820.148</u>

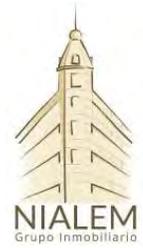
(1) Corresponde a la contabilización de impuestos por recuperar en base a una rectificación del cálculo de impuesto a la renta, generado principalmente a utilidades tributarias por corrección monetaria.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos		
Pérdidas fiscales	27.704	22.369
Deuda en leasing	16.942.357	16.932.832
Deudores incobrables	115.007	36.028
Provisión de vacaciones	5.045	5.045
Otras provisiones por pagar	<u>83.015</u>	<u>48.649</u>
Totales	<u>17.173.128</u>	<u>17.044.923</u>
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos		
Arriendos por facturar	(225.569)	(184.065)
Propiedades de inversión	<u>(42.863.779)</u>	<u>(42.494.893)</u>
Totales	<u>(43.089.348)</u>	<u>(42.678.958)</u>
Reclasificación para balance	<u>17.173.128</u>	<u>17.044.923</u>
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	<u>(25.916.220)</u>	<u>(25.634.035)</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Anticipo de pago para compra de propiedades (1)	-	1.075.778
Otros activos no financieros	<u>233.828</u>	<u>179.293</u>
Total	<u><u>233.828</u></u>	<u><u>1.255.071</u></u>

(1) El saldo a diciembre de 2019, corresponde a anticipos entregados a terceros, por la compra en verde de propiedades de inversión, con un resguardo de póliza de garantía. En el período 2020, ese activo fue reclasificado en la cuenta propiedades de inversión, luego de materializarse la compraventa e inscripción del inmueble.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) El detalle de las propiedades de inversión destinadas al giro de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Centros Comerciales	34.829.458	36.185.191
Stripcenters	17.076.611	12.732.010
Locales comerciales	63.621.754	63.526.071
Oficinas	68.997.838	69.460.673
Industrial	30.993.272	29.510.011
Otros	<u>15.102.137</u>	<u>15.906.393</u>
Totales	<u><u>230.621.070</u></u>	<u><u>227.320.349</u></u>

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). Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, estos activos se valorizan aplicando el modelo de valor razonable. La metodología aplicada en la valorización de estos activos y los supuestos significativos utilizados: proyección de ingresos y costos, ocupación y tasas de descuento por línea de negocio. La variación en el valor razonable del período, se presenta en la línea "Cambios en valor justo" en la tabla de movimiento 11(c) siguiente y su contrapartida en resultado se encuentra clasificado como Ingresos por revaluación de propiedades de inversión.

b) En sesión de directorio, estos manifestaron su intención de vender la propiedad Terreno Varela – Coquimbo. Para lo anterior, se diseñó un plan comercial para la venta de este inmueble. A raíz de lo anterior, existe una intención de compraventa relacionada a la propiedad, la cual se encuentra clasificada en activos no corrientes mantenidos para la venta.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

El detalle de los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Terreno Varela - Coquimbo	<u>2.202.875</u>	<u>2.123.925</u>

Los activos no corrientes mantenidos para la venta, se clasifican en el segmento operacional corporativo, detallado en la nota 19a.

c) El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

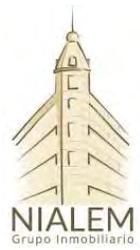
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldos iniciales	227.320.349	189.869.965
Adiciones (1)	6.531.977	28.779.110
Cambios en valor justo	<u>(3.231.256)</u>	<u>8.671.274</u>
Totales	<u>230.621.070</u>	<u>227.320.349</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2020, las adiciones corresponden a la compra de un Stripcenter en Colina, a un local comercial ubicado en Miraflores con Merced, como también a mejoras de activos realizadas principalmente en la línea de negocio de centros comerciales y oficinas. Al 31 de diciembre de 2019, las principales adiciones del grupo corresponden a adquisiciones de Bodegas Industriales, las cuales se encuentran ubicadas en la comuna de Quilicura, Región Metropolitana y la compra de Stripcenter Av. Ossa. ubicado en Ñuñoa.

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020			31.12.2019		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios	4.337.186	42.185.268	46.522.454	1.862.268	39.744.442	41.606.710
Arrendamiento	2.831.971	59.965.124	62.797.095	2.594.716	61.108.137	63.702.853
Total	7.169.157	102.150.392	109.319.549	4.456.984	100.852.579	105.309.563

A continuación se detallan los flujos no descontados de préstamos bancarios, por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	31.12.2020			31.12.2019		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	5.932.526	(1.595.340)	4.337.186	3.440.007	(1.577.739)	1.862.268
Más de 1 hasta a 5 años	21.816.868	(5.408.160)	16.408.708	18.151.090	(5.560.054)	12.591.036
Más de 5 años	34.134.021	(8.357.461)	25.776.560	36.247.096	(9.093.690)	27.153.406
Total	61.883.415	(15.360.961)	46.522.454	57.838.193	(16.231.483)	41.606.710

A continuación se detallan los flujos no descontados de arrendamientos financieros, por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	31.12.2020			31.12.2019		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	5.560.542	(2.728.570)	2.831.971	5.375.371	(2.780.655)	2.594.716
Más de 1 hasta a 5 años	21.436.453	(9.612.862)	11.823.591	21.035.506	(9.878.350)	11.157.156
Más de 5 años	63.598.473	(15.456.941)	48.141.532	67.143.877	(17.192.896)	49.950.981
Total	90.595.468	(27.798.373)	62.797.095	93.554.754	(29.851.901)	63.702.853

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2020, 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 Expostos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		Importe de Clase de Pasivos Expostos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		Tipo de amortización	Tasa efectiva				
							Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Más de 5 años			no corriente	Total préstamos bancarios		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	2.803	69.543	92.346	196.505	213.352	37.331	447.189	539.535	Mensual	4,21% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Credito Hipotecario	UF	53.670	164.966	218.666	470.679	518.923	4.721.485	5.939.754	5.939.754	Mensual	4,89% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Credito Hipotecario	UF	177.989	540.422	717.811	1.540.555	1.691.235	3.024.935	6.256.225	6.256.225	Mensual	4,27% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Credito Hipotecario	UF	106.458	321.592	428.050	911.551	990.019	5.638.116	7.539.685	7.539.685	Mensual	4,78% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Credito Hipotecario	UF	-	182.313	182.313	970.797	82.200	-	652.997	833.510	Mensual	2,1% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	-	-	-	4.440.396	-	-	4.440.396	4.440.396	Al vencimiento	1,60% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	-	-	-	-	-	-	2.144.344	2.144.344	Al vencimiento	2,45% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	-	-	-	-	-	-	6.821.477	6.821.477	Al vencimiento	3,00% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	-	-	-	-	-	-	7.005.226	7.005.226	Al vencimiento	5,17% Anual	
76.544.688-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Credito Hipotecario	UF	46.266	137.483	183.749	396.597	497.653	5.987.027	6.821.477	6.821.477	Mensual	2,95% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Credito Hipotecario	UF	24.020	73.130	97.150	203.102	215.429	3.814.599	4.233.130	4.233.130	Mensual	2,95% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Credito Hipotecario	UF	16.013	48.753	64.767	135.401	143.620	2.543.066	2.886.853	2.886.853	Mensual	2,95% Anual	
76.16.433-3	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	\$	-	63.455	63.455	190.316	-	-	190.316	190.316	Mensual	3,48% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	\$	-	50.748	50.748	152.294	-	-	152.294	152.294	Mensual	3,48% Anual	
76.16.433-3	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	\$	-	30.449	30.449	91.353	-	-	91.353	91.353	Mensual	3,48% Anual	
76.16.433-3	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Mensual	3,48% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Mensual	3,48% Anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SPA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Mensual	3,48% Anual

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2020, 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 Expostos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		Importe de Clase de Pasivos Expostos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		Tipo de amortización	Tasa efectiva					
							Hasta 1 año	Más de 1 año	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Más de 5 años							
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	113.872	20.527	93.346	457.489	41.611	37.331	624.851	539.535	Mensual	4,21% Anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Credito Hipotecario	UF	590.202	386.524	216.666	1.077.931	1.077.931	6.306.477	8.886.477	8.886.477	Mensual	4,29% Anual		
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Credito Hipotecario	UF	1.029.888	3.103.037	717.811	4.119.393	4.877.693	3.219.288	3.286.352	8.410.538	8.410.538	Mensual	4,78% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Credito Hipotecario	UF	752.695	428.650	428.650	3.010.261	1.109.212	1.801.569	6.774.399	5.638.116	5.638.116	Mensual	4,78% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Credito Hipotecario	UF	188.523	16.010	182.513	671.621	24.624	652.997	876.395	466.955	876.395	Mensual	2,1% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	-	-	-	4.504.351	63.955	4.440.396	-	4.504.351	4.504.351	Al vencimiento	1,60% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	-	-	-	2.351.177	106.833	-	-	2.458.010	2.458.010	Al vencimiento	2,45% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	2.088.001	20.262	2.067.739	-	-	2.144.344	-	2.088.001	2.088.001	Al vencimiento	3,00% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Credito Hipotecario	UF	534.629	350.880	183.749	2.138.516	1.304.066	834.450	8.865.930	5.987.027	5.987.027	Mensual	5,17% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Credito Hipotecario	UF	223.587	128.437	97.150	898.346	475.815	438.331	5.310.130	6.428.113	2.097.833	4.330.280	Mensual	2,95% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Security	Chile	Credito Hipotecario	UF	149.058	84.291	64.767	598.231	317.210	279.021	3.580.120	1.955.581	3.580.120	Mensual	2,95% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	171.984	32.220	139.764	701.409	35.181	672.227	190.316	6.740	879.393	67.402	Mensual	3,48% Anual
76.16.433-3	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	73.301	73.301	63.455	198.821	6.504	190.316	203.001	253.751	203.001	Mensual	3,48% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	58.641	7.893	50.748	157.458	5.204	152.294	13.098	13.098	13.098	Mensual	3,48% Anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SPA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	UF	38.385	4.726	30.449	94.476	3.121	-	7.859	7.859	Mensual	3,48% Anual		
Totales								5.932.525	1.595.340	4.337.185	21.818.868	5.408.160	16.468.208	31.134.021	8.597.465	25.776.560	61.883.415	15.360.951	46.522.453

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y

iii. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución acreedora	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda		Importe de Clase de Pagos Expostos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %		
							Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Más de 90 días a 1 año	Más de 90 días corriente	Más de 1 año a 3 años	Más de 3 años a 5 años	Más de 5 años				Total no corriente	Total préstamos bancarios
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	21.258	64.976	86.234	183.642	199.387	142.393	525.422	611.656	Al vencimiento	4,21% Anual	4,21% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	Préstamo	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	Al vencimiento	3,33% Anual	3,33% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	Al vencimiento	3,33% Anual	3,33% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Préstamo	UF	49.278	153.029	202.806	438.540	481.286	4.866.559	5.784.385	5.987.192	Al vencimiento	4,89% Anual	4,78% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Préstamo	UF	164.064	500.043	666.108	1.431.597	1.571.619	3.788.887	6.729.104	7.259.324	Al vencimiento	4,27% Anual	4,27% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	98.625	300.288	398.913	851.455	924.750	5.983.119	4.255.173	4.255.173	Al vencimiento	1,60% Anual	1,60% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	45.512	139.319	184.831	392.767	425.719	130.855	949.341	1.134.172	Al vencimiento	4,03% Anual	4,03% Anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Victoria Madecora SpA.	Chile	97.023.000-9	Itau-Corporación	Chile	Crédito Hipotecario	UF	42.227	128.047	170.274	369.523	407.994	5.872.820	6.650.338	6.820.611	Al vencimiento	5,17% Anual	5,17% Anual
76.454.688-1	Inmobiliaria Victoria S18 SpA.	Chile	97.053.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	22.712	69.149	91.862	192.046	203.703	3.821.264	4.217.013	4.308.875	Al vencimiento	2,95% Anual	2,95% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	15.242	46.100	61.241	123.031	135.802	2.547.509	2.811.342	2.872.583	Al vencimiento	2,95% Anual	2,95% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctica Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	Al vencimiento	2,95% Anual	2,95% Anual
Totales								459.317	1.407.552	1.862.288	8.240.725	4.350.260	27.153.406	39.744.442	41.686.710			

iv. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

N°	RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución acreedora	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda		Importe de Clase de Pagos Expostos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %			
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Más de 90 días a 1 año	Más de 90 días corriente	Más de 1 año a 3 años	Más de 3 años a 5 años	Más de 5 años				Total no corriente	Total	
1	99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	109.930	23.686	66.234	493.680	56.621	383.029	146.500	4167	142.393	698.159	84.503	611.656
2	99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Préstamo	UF	491.012	282.205	202.806	1.984.046	917.246	6.669.537	1.802.978	4.866.559	9.124.595	3.137.403	5.987.191	5.987.191
5	99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Préstamo	UF	1.002.910	336.803	666.108	4.011.642	3.003.216	4.178.893	3.900.006	3.788.887	9.193.446	1.735.234	7.458.211	7.458.211
6	99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	733.007	334.094	398.913	2.932.029	1.155.824	1.776.705	7.330.209	4.391.061	10.995.244	2.837.008	8.158.237	8.158.237
7	99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	227.198	42.587	184.831	908.292	127.435	838.888	132.819	1.794	130.855	1.288.609	134.437	1.154.172
8	76.377.613-1	Inmobiliaria Victoria Madecora SpA.	Chile	97.023.000-9	Itau-Corporación	Chile	Crédito Hipotecario	UF	312.633	342.789	170.274	2.692.252	1.274.735	6.807.929	3.294.729	5.872.820	11.277.894	4.522.283	6.820.611	6.820.611
9	76.454.688-1	Inmobiliaria Victoria S18 SpA.	Chile	97.053.000-3	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	172.510	312.729	170.274	2.692.252	1.274.735	6.807.929	3.294.729	5.872.820	11.277.894	4.522.283	6.820.611	6.820.611
#	76.116.433-3	Inmobiliaria Arctica Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	145.150	83.918	61.241	580.935	316.802	263.833	1.592.680	1.095.171	2.547.509	4.318.474	1.455.991	2.872.583
Totales								3.440.007	1.577.739	1.862.268	18.151.089	5.560.034	12.591.036	36.247.096	9.093.690	27.153.406	57.838.193	8.888.888	41.068.710	

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

UR 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 Exponidos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					Arrendamientos no corrientes	Arrendamientos	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	
									Hasta 90 días a 1 año	Más de 90 días a 1 año	Más de 90 días a 3 años	Más de 90 días a 5 años	Más de 90 días a 7 años						Más de 90 días a 5 años
76.810.818-8	Inmobiliaria Melián SpA	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		180.895	406.693	587.588	1.136.847	1.217.208	17.144.027	19.498.083	20.085.670	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itali	Chile	Leasing	UF		38.941	119.452	158.393	40.710	-	-	40.710	199.103	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		116.358	356.447	472.805	1.006.901	1.094.527	1.931.110	4.032.537	4.505.343	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF		82.177	246.706	328.883	705.883	774.191	7.021.267	8.501.342	8.830.225	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF		118.594	364.575	483.169	1.039.915	1.146.352	6.563.614	8.749.881	9.233.050	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		4.528	13.884	18.413	39.313	42.879	291.908	374.100	399.513	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		14.982	45.872	60.834	129.866	141.670	964.446	1.236.002	1.296.835	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		1.894	5.806	7.699	16.438	17.930	122.060	156.429	164.128	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		25.099	76.954	102.053	217.694	237.662	1.617.929	2.073.485	2.175.538	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		291	891	1.182	2.524	2.753	18.739	24.015	25.197	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		2.760	8.462	11.222	23.960	26.133	177.909	228.002	239.224	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		17.328	53.126	70.454	150.427	164.074	1.116.967	1.431.469	1.501.923	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF		66.861	198.511	265.372	574.598	636.748	8.758.072	9.959.328	10.234.700	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF		20.022	61.081	81.103	182.933	214.259	830.622	1.227.815	1.306.918	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF		14.416	40.729	54.145	117.135	129.903	521.463	768.500	822.645	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF		31.828	96.828	128.656	279.730	312.301	1.061.397	1.653.428	1.782.084	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
Totales									735.953	2.096.017	2.831.971	5.665.003	6.158.990	48.141.531	59.965.124	62.797.094			

ii. El detalle de los flujos no descontados de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

UR 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 Exponidos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento			Total	Total	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal				
									Hasta 1 año	Más de 1 año a 5 años	Más de 5 años									
1.810.818-8	Inmobiliaria Melián SpA	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		1.264.477	676.889	587.588	2.538.338	2.538.053	22.773.102	28.904.970	8.819.302	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual	
1.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itali	Chile	Leasing	UF		164.051	158.933	158.393	40.710	40.710	133.939	205.064	5.961	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual	
1.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		179.312	472.805	472.805	2.005.939	2.005.939	7.021.267	8.802.848	199.103	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual	
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF		736.643	440.761	328.883	1.480.075	1.480.075	8.078.228	13.014.032	4.183.317	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual	
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF		923.226	480.057	483.169	3.693.904	3.693.904	15.514.612	6.563.616	3.461.305	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual	
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		352.123	18.710	24.312	48.025	48.025	291.908	358.546	186.634	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		134.840	384.439	483.169	1.039.915	1.039.915	2.919.082	3.749.881	3.923.050	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		14.986	45.872	60.834	129.866	141.670	964.446	1.236.002	1.296.835	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		184.020	587.588	769.927	1.931.110	2.005.939	16.173.929	18.094.504	164.128	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		2.255	10.723	14.182	33.232	33.232	208.942	284.942	809.404	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		21.006	10.184	11.222	9.019	5.276	4.599	34.572	43.727	9.375	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF		134.904	63.940	70.454	319.576	322.075	1.116.967	1.177.909	89.003	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctiza Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF		788.448	533.075	533.075	3.193.788	3.193.788	17.000.710	17.000.710	558.787	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual	
1.135.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF		182.753	101.650	101.650	333.821	333.821	1.094.010	1.496.368	640.450	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual	
1.135.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF		41.681	84.145	116.416	383.303	424.037	1.591.463	2.713.965	822.645	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual	
1.135.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Mettife	Chile	Leasing	UF		224.423	128.656	159.602	595.601	595.601	1.961.397	2.958.442	574.598	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual	
Totales									5.560.541	2.728.570	2.831.971	21.438.453	9.612.892	118.233.591	63.598.473	15.456.941	48.141.532	90.995.467	27.788.373	62.797.094

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

iii. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

RUT deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT acreedora	País acreedora	Tipo de obligación	Moneda	o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expositos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %
								Hasta 90 días a 1 año	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	Total	valor presente			
76.810.818-8	Inmobiliaria Nialem SpA.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		125.423	382.757	508.180	1.059.938	1.145.571	17.298.397	19.513.906	20.022.086	Mensual	3,42% Anual	4,42% Anual		
99.590.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.023.000-9	Chile	Leasing	UF		36.274	111.271	147.545	193.695	-	341.439	341.439	Mensual	4,77% Anual	4,77% Anual			
99.590.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		108.684	332.939	441.623	940.494	1.022.340	2.424.663	4.387.497	4.829.120	Mensual	4,78% Anual	4,18% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Chile	Leasing	UF		75.345	229.138	304.482	655.935	719.410	7.223.909	8.599.253	8.946.382	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Chile	Leasing	UF		116.660	338.155	454.815	964.560	1.063.284	6.965.703	8.991.548	9.446.382	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		4.223	12.946	17.169	36.656	39.983	305.605	382.246	399.415	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		13.951	42.774	56.725	121.114	132.102	1.009.698	1.362.914	1.319.629	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		1.766	5.413	7.179	15.328	16.719	127.788	159.835	167.014	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		23.404	71.756	95.161	203.178	221.611	1.693.844	2.118.632	2.215.793	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		271	831	1.102	2.353	2.657	19.618	24.538	25.640	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		2.574	7.890	10.464	22.342	24.369	186.256	232.966	243.430	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		16.158	49.538	65.696	140.267	152.993	1.169.377	1.462.637	1.528.333	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Chile	Leasing	UF		60.459	183.279	243.738	530.616	588.323	8.847.852	9.966.992	10.210.729	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual		
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Chile	Leasing	UF		17.764	54.884	72.648	164.511	192.682	917.487	1.274.681	1.341.329	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual		
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Chile	Leasing	UF		12.298	37.633	49.931	108.278	120.081	572.768	851.017	851.017	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual		
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Chile	Leasing	UF		29.088	89.171	118.258	257.723	287.732	1.190.016	1.735.470	1.851.728	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual		
Totales								644.341	1.950.375	2.594.716	5.407.289	5.729.767	49.950.981	61.008.137	63.702.853					

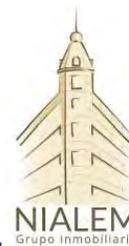
iv. El detalle de los flujos no descontados de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

RUT deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT acreedora	País acreedora	Tipo de obligación	Moneda	o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expositos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %
								Hasta 90 días a 1 año	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	Total	valor presente			
1.810.818-8	Inmobiliaria Nialem SpA.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		1.136.019	568.180	4.740.075	2.524.566	2.215.509	23.842.447	6.064.050	17.298.397	29.287.541	9.265.455	20.022.086		
1.530.020-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.023.000-9	Chile	Leasing	UF		159.760	147.545	199.790	5.805	193.895	-	2.424.663	-	393.460	18.020	341.439		
1.530.020-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		635.060	441.623	2.540.240	5.774.066	1.962.834	9.804.135	2.221.421	2.424.663	5.821.384	992.264	4.829.120		
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Chile	Leasing	UF		717.375	304.482	2.866.500	1.594.156	1.375.344	7.223.910	2.580.275	7.223.910	8.903.736	4.487.274	8.903.736		
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Chile	Leasing	UF		905.377	454.815	3.596.509	1.664.475	2.027.834	6.965.714	1.802.293	6.965.714	13.064.053	3.811.600	9.046.382		
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		34.204	17.169	138.616	601.735	76.641	387.644	305.605	305.605	399.415	129.249	399.415		
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		113.007	56.725	452.069	198.813	253.216	1.280.500	1.409.698	1.009.698	1.009.698	526.147	1.009.698		
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		43.826	2.179	59.269	23.192	31.047	172.788	127.788	127.788	88.828	117.014	117.014		
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		139.740	104,64	182,49	6,783	9,430	2,162,92	4,31,304	4,31,304	88,828	10,232	10,232		
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		20.266	1.102	8.285	3.867	4.920	26.556	26.556	19.618	19.618	97.027	243.430		
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Chile	Leasing	UF		130.279	65.183	529.515	1.991.102	1.119.151	13.542.536	3.913.916	1.169.377	1.169.377	97.027	609.354		
1.116.433-3	Inmobiliaria Arctia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Chile	Leasing	UF		777.543	533.826	2.43.738	3.110.252	2.091.252	1.136.487	4.664.695	8.847.841	17.400.551	7.219.629	10.210.729		
1.135.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Chile	Leasing	UF		177.973	105.375	72.648	711.892	354.699	917.487	2.076.352	917.487	2.076.352	729.022	1.347.329		
1.135.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Chile	Leasing	UF		93.319	43.888	49.931	371.277	228.358	602.117	1.158.713	907.655	851.058	851.058	307.655	851.058	
1.135.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Chile	Leasing	UF		218.553	118.258	874.211	328.757	545.455	1.420.939	293.578	1.190.016	659.629	1.853.728	1.853.728		
Totales								5.375.371	2.780.655	2.594.716	21.035.506	9.278.330	11.157.156	67.143.877	17.192.896	49.950.981	91.554.754	29.851.001	63.702.853	

* Los arrendamientos financieros son utilizados para financiar las propiedades de inversión mantenidas por el grupo.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



c) El detalle de los costos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente.

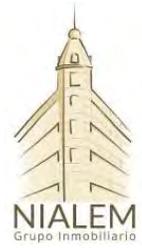
	Acumulado	
	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Intereses leasing	(2.814.837)	(2.558.806)
Intereses créditos	(1.686.949)	(1.637.284)
Total costos financieros	<u>(4.501.786)</u>	<u>(4.196.090)</u>

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 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	7.169.157	4.456.984
Total pasivos financieros corrientes	<u>7.169.157</u>	<u>4.456.984</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	102.150.392	100.852.579
Total pasivos financieros no corrientes	<u>102.150.392</u>	<u>100.852.579</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	109.319.549	105.309.563
Total pasivos financieros	<u>109.319.549</u>	<u>105.309.563</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) La composición del presente rubro es la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	98.196	84.730
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	<u>732.164</u>	<u>1.112.634</u>
Total	<u><u>830.360</u></u>	<u><u>1.197.364</u></u>

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

Dentro de los principales proveedores del grupo se encuentran proveedores de servicios como SRI Soluciones de Renta Inmobiliaria y CBRE.

b) La distribución de los proveedores nacionales con pago al día y proveedores con plazos vencidos al 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Proveedores Pagos al Día

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Servicios	98.196	-	-	-	-	-	98.196
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	<u>98.196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98.196</u>

Proveedores Plazos Vencidos

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>98.196</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>98.196</u></u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



c) La distribución de los proveedores nacionales con pago al día y proveedores con plazos vencidos al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Proveedores Pagos al Día							
Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	84.730	-	-	-	-	-	84.730
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	84.730	-	-	-	-	-	84.730

Proveedores Plazos Vencidos							
Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-
Total	84.730	-	-	-	-	-	84.730

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.

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

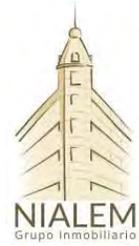
El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Garantías recibidas de clientes por arriendos (1)	983.434	969.343

(1) Corresponde a pagos de clientes por concepto de garantía por arriendos, los cuales no poseen un vencimiento establecido debido a que se consideran vigentes hasta el término del respectivo contrato.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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 no hay diferencias entre el valor libro y el valor razonable de los activos y pasivos financieros:

	Valor Libro 31.12.2020 M\$	Valor Razonable 31.12.2020 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.539.926	10.539.926
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.012.519	2.012.519
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.446.848	2.446.848
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-
Total	<u>14.999.293</u>	<u>14.999.293</u>
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	178.394	178.394
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	830.360	830.360
Otros pasivos financieros, corrientes	7.169.157	7.169.157
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>102.150.392</u>	<u>102.150.392</u>
Total	<u>110.328.303</u>	<u>110.328.303</u>
	Valor Libro 31.12.2019 M\$	Valor Razonable 31.12.2019 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.730.469	13.730.469
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.448.259	2.448.259
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	<u>281.229</u>	<u>281.229</u>
Total	<u>16.459.957</u>	<u>16.459.957</u>
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	178.394	178.394
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.197.363	1.197.363
Otros pasivos financieros, corrientes	4.456.984	4.456.984
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>100.852.579</u>	<u>100.852.579</u>
Total	<u>106.685.320</u>	<u>106.685.320</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019****16. INGRESOS Y GASTOS**

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2020</u> <u>31.12.2020</u> M\$	<u>01.01.2019</u> <u>31.12.2019</u> M\$
Ingresos centros comerciales	1.462.746	2.773.084
Ingresos stripcenters	881.442	819.117
Ingresos locales comerciales	4.200.162	4.599.757
Ingresos oficinas	4.436.646	4.683.432
Ingresos industriales	1.804.283	1.259.088
Otros ingresos por arriendo (1)	287.001	553.091
Otros ingresos (2)	<u>501.918</u>	<u>53.305</u>
 Total ingresos de actividades ordinarias	 <u><u>13.574.198</u></u>	 <u><u>14.740.874</u></u>

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

(2) Corresponde principalmente al reconocimiento de ingresos por la aplicación de la norma IFRS 16, la cual devenga el ingreso de arrendamiento de forma lineal a lo largo del plazo de contrato. Adicionalmente, corresponde a indemnizaciones recibidas por términos anticipados de contrato.

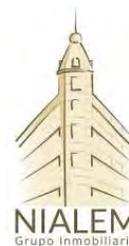
b) **El costo de ventas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se desglosa de la siguiente manera:**

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2020</u> <u>31.12.2020</u> M\$	<u>01.01.2019</u> <u>31.12.2019</u> M\$
Contribuciones	(1.301.378)	(1.336.447)
Contribuciones sobretasa	(265.045)	-
Seguros	(152.569)	(131.621)
Gastos comunes operacionales	(258.198)	(188.497)
Gastos propiedades	(88.771)	(100.644)
Comercialización y corretaje	(27.759)	(28.680)
Provisión deudores incobrables	(122.477)	(8.130)
Otros costos directos	<u>(22.658)</u>	<u>(22.421)</u>
 Total costo de ventas	 <u><u>(2.238.855)</u></u>	 <u><u>(1.816.440)</u></u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 todas las propiedades de inversión del grupo generaron ingresos de actividades ordinarias, por lo que no existe gastos asociados a propiedades que no produjeron renta.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2020</u> <u>31.12.2020</u> M\$	<u>01.01.2019</u> <u>31.12.2019</u> M\$
Remuneraciones	(650.785)	(530.564)
Gastos de oficina	(98.632)	(101.663)
Asesorías y honorarios	(755.122)	(892.711)
Otros gastos de administración	-	(4.030)
Total gastos de administración	<u>(1.504.539)</u>	<u>(1.528.968)</u>

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

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2020</u> <u>31.12.2020</u> M\$	<u>01.01.2019</u> <u>31.12.2019</u> M\$
(Pérdidas) ingresos por revaluación de propiedades de inversión	<u>(3.231.256)</u>	<u>8.671.274</u>

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

	<u>Acumulado</u>	
	<u>01.01.2020</u> <u>31.12.2020</u> M\$	<u>01.01.2019</u> <u>31.12.2019</u> M\$
Reajustabilidad obligaciones financieros	(1.310.791)	(998.887)
Otras reajustabilidades	<u>71.636</u>	<u>242.494</u>
Totales	<u>(1.239.155)</u>	<u>(756.393)</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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

	Acumulado	
	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Otros gastos proyectos (1)	(101.746)	-
Donaciones	(10.886)	
Otros ingresos (egresos) operacionales	-	(41.998)
Totales	<u>(112.632)</u>	<u>(41.998)</u>

(1) Corresponde a provisiones de gastos de proyectos, relacionados con desembolsos ligados a un terreno en Puente Alto, generados por obras civiles de mantenimiento de tensores.

17. ARRENDAMIENTOS

La siguiente tabla muestra los flujos no descontados asociados a contratos de arrendamientos financieros y el valor presente de los mismos presentado en el estado de situación financiera consolidado como Otros Pasivos Financieros (Nota 12b), el detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

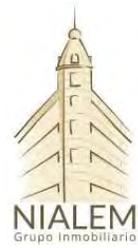
	31.12.2020			31.12.2019		
	Flujo no descontado M\$	Intereses	Valor Presente	Flujo no descontado M\$	Intereses	Valor Presente
Hasta 1 año	5.560.542	(2.728.570)	2.831.972	5.375.371	(2.780.655)	2.594.716
Entre 1 y 5 años	21.436.453	(9.612.862)	11.823.591	21.035.506	(9.878.350)	11.157.156
Más de 5 años	63.598.473	(15.456.941)	48.141.532	67.143.877	(17.192.896)	49.950.981
Totales	<u>90.595.468</u>	<u>(27.798.373)</u>	<u>62.797.095</u>	<u>93.554.754</u>	<u>(29.851.901)</u>	<u>63.702.853</u>

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, ya que se relacionan con propiedades que se encuentran en ubicaciones con un aumento constante de valor en los últimos 4 períodos. Los derechos por cobrar por arriendos mínimos bajo contratos de leasing operacional no cancelables al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Flujos comprometidos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Hasta 1 año	14.176.449	15.066.771
Entre 1 y 3 años	19.113.997	21.899.202
Entre 3 y 5 años	14.667.549	14.962.212
Más de 5 años	<u>28.979.070</u>	<u>29.567.013</u>
Totales	<u>76.937.065</u>	<u>81.495.198</u>

La Sociedad como arrendatario

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

Los efectos en resultado de las propiedades en leasing son los siguientes:

Importes reconocidos en resultado	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(2.814.837)	(2.558.806)
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	-	-
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	-	-
Gastos relacionados con pagos de arrendamientos variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento	-	-
Ingresos por activos de derecho de uso de arrendamiento	<u>7.231.124</u>	<u>7.593.432</u>
Totales	<u>4.416.287</u>	<u>5.034.626</u>

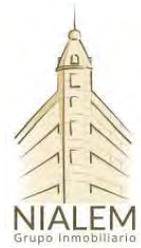
18. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$	
Única	<u>16.158.702</u>	<u>16.158.702</u>	
	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	
Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Única	<u>13.659.599</u>	<u>13.659.599</u>	<u>13.659.599</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



b) Dividendos

Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Nialem S.A. no ha distribuido dividendos provisorios ni definitivos. Durante el ejercicio 2019, Inmobiliaria Nialem S.A. distribuyó dividendos por un monto de M\$650.238, repartidos de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$382.275

Inversiones Niagara S.A. – M\$267.963

A su vez, durante el ejercicio 2020, Grupo Melain SpA., subsidiaria de Inmobiliaria Nialem S.A., repartió los siguientes dividendos a sus socios:

Inmobiliaria Nialem S.A. – M\$592.137

Inversiones JH SpA. – M\$147.497

Inversiones AH SpA. – M\$147.947

Los dividendos repartidos a Inversiones JH y AH se encuentran clasificados como dividendos distribuidos a participaciones no controladoras, revelado en el movimiento patrimonial del ejercicio.

c) Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2020, las otras reservas corresponden a ajustes por primera convergencia a IFRS en el año 2014, la cual tuvo impactos en otras reservas.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

19. SEGMENTOS DE OPERACIONES

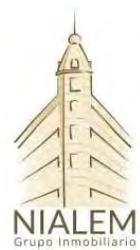
La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar el negocio por línea de negocio, identificando sus operaciones en centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, oficinas, otros arrendamientos (terrenos) y corporativo. Dicha segregación obedece a que la gestión del negocio se controla por separado para cada línea.

	31.12.2020		31.12.2019		Total
	Centros Comerciales	Stripcenters	Centros Comerciales	Stripcenters	
Propiedades de Inversión	M/\$ 34.829.458	M/\$ 17.076.611	M/\$ 36.185.191	M/\$ 12.732.010	M/\$ 230.621.070
Otros Activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	2.202.875
Total Activos	34.829.458	17.076.611	36.185.191	12.732.010	251.133.446
Otros pasivos financieros, corrientes	758.880	65.661	758.880	65.661	7.169.157
Otros pasivos financieros, no corrientes	18.775.926	4.930.043	18.775.926	4.930.043	102.150.392
Otros Pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	28.063.296
Total Pasivos	19.534.806	4.995.704	19.534.806	4.995.704	137.382.845
Estado de Situación Financiera					
Propiedades de Inversión	M/\$ 36.185.191	M/\$ 12.732.010	M/\$ 63.526.071	M/\$ 69.460.673	M/\$ 227.320.345
Otros Activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	2.123.925
Total Activos	36.185.191	12.732.010	63.526.071	69.460.673	249.385.186
Otros pasivos financieros, corrientes	721.680	63.878	1.428.608	1.558.862	4.456.984
Otros pasivos financieros, no corrientes	18.026.931	4.611.350	25.041.528	27.240.471	100.852.575
Otros Pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	30.799.283
Total Pasivos	18.748.611	4.675.228	26.470.136	28.799.333	136.108.846

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

20. POSICIÓN MONEDA



El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	31.12.2020		31.12.2019	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.539.926	-	13.730.469	-
\$ No Reajutable	8.930.659	-	10.977.293	-
\$ Reajutable	1.609.267	-	2.753.176	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.012.519	-	2.448.259	-
\$ No Reajutable	2.012.519	-	2.448.259	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.446.847	-	-	-
\$ No Reajutable	2.446.847	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	3.006.412	-	2.156.932	-
\$ No Reajutable	3.006.412	-	2.156.932	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	2.202.875	-	2.123.925	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	2.202.875	-	2.123.925	-
Otros Activos no financieros, no corrientes	-	233.828	-	1.255.071
\$ No Reajutable	-	233.828	-	179.293
\$ Reajutable	-	-	-	1.075.778
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	281.229
\$ No Reajutable	-	-	-	281.229
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	69.968	-	68.954
\$ No Reajutable	-	69.968	-	68.954
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	230.621.070	-	227.320.349
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	230.621.070	-	227.320.349
Total	20.208.580	230.924.866	20.459.585	228.925.603

Pasivos al 31.12.2020	Hasta 90 días	Más de 90 días	Total	Más de 1 hasta	Más de 3 hasta	Más de 5 años	Total
	M\$	a 1 año	corriente	a 3 años	a 5 años	M\$	no corriente
Otros pasivos financieros	1.182.573	5.986.584	7.169.157	15.431.981	12.800.320	73.918.091	102.150.392
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	1.182.573	5.986.584	7.169.157	15.431.981	12.800.320	73.918.091	102.150.392
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	830.360	-	830.360	-	-	-	-
\$ No Reajutable	830.360	-	830.360	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	151.888	-	151.888	-	-	-	-
\$ No Reajutable	151.888	-	151.888	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	422.706	164.197	396.530	983.434
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	422.706	164.197	396.530	983.434
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	178.394	-	-	178.394
\$ No Reajutable	-	-	-	178.394	-	-	178.394
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	25.916.220	25.916.220
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	25.916.220	25.916.220
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.164.819	5.986.584	8.151.405	16.033.081	12.964.518	100.230.840	129.228.440

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



Pasivos al 31.12.2019	Hasta 90 días	Más de 90 días	Total	Más de 1 hasta	Más de 3 hasta	Más de 5 años	Total
	M\$	a 1 año M\$	corriente M\$	a 3 años M\$	a 5 años M\$	M\$	no corriente M\$
Otros pasivos financieros	1.103.658	3.353.327	4.456.985	13.668.165	10.080.027	77.104.387	100.852.579
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	1.103.658	3.353.327	4.456.985	13.668.165	10.080.027	77.104.387	100.852.579
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.197.363	-	1.197.363	-	-	-	-
\$ No Reajutable	1.197.363	-	1.197.363	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	2.820.148	-	2.820.148	-	-	-	-
\$ No Reajutable	2.820.148	-	2.820.148	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	485.986	123.583	359.774	969.343
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	485.986	123.583	359.774	969.343
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	178.394	-	-	178.394
\$ No Reajutable	-	-	-	178.394	-	-	178.394
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	25.634.035	25.634.035
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	25.634.035	25.634.035
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.121.169	3.353.327	8.474.495	14.332.545	10.203.610	103.098.196	127.634.351

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.

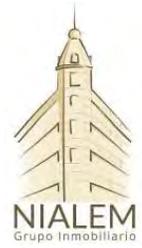
Tasa de intereses usada para determinar el valor razonable

Las tasas de interés usadas para descontar flujos de efectivos netos estimados en la valorización de propiedades de inversión, son las siguientes:

Activos	Tasa de descuento	
	31.12.2020	31.12.2019
Propiedades de Inversión	6,03%	6,18%

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



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	Nivel 2	Nivel 3	31.12.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inversiones en fondos mutuos nacionales	7.951.134	-	-	7.951.134
Depósitos a plazo	1.763.626	-	-	1.763.626
Inversiones en bonos nacionales	710.947	-	-	710.947
Propiedades de inversión	-	-	230.621.070	230.621.070
Total	10.425.707	-	230.621.070	241.046.777

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	31.12.2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inversiones en fondos mutuos nacionales	8.496.870	-	-	8.496.870
Depósitos a plazo	3.253.452	-	-	3.253.452
Inversiones en bonos nacionales	1.632.897	-	-	1.632.897
Propiedades de inversión	-	-	227.320.349	227.320.349
Total	13.383.218	-	227.320.349	240.703.568

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
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019****Reconciliación de activos financieros medidos a valor justo**

Reconciliación al 31.12.2020	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	227.320.349	227.320.349
Incorporaciones y otros	6.531.977	6.531.977
Total resultado		
En ganancia o pérdida	(3.231.256)	(3.231.256)
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo final al 31.12.2020	<u>230.621.070</u>	<u>230.621.070</u>
Reconciliación al 31.12.2019	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	189.869.964	189.869.964
Incorporaciones y otros	28.779.110	28.779.110
Reclasificaciones	-	-
Total resultado		
En ganancia o pérdida	8.671.274	8.671.274
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo final al 31.12.2019	<u>227.320.349</u>	<u>227.320.349</u>

El valor razonable del nivel 3 ha sido determinado mediante una estimación del valor justo de los activos y pasivos de la Sociedad participada, 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.

El valor razonable de las propiedades de inversión se basa en una tasación realizada por un perito independiente.

22. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS**a) Garantías**

Al 31 de diciembre de 2020, existen garantías y/o gravámenes en las Sociedades del Grupo Nialem, que son exigidas por las instituciones bancarias para garantizar pasivos adquiridos y están relacionados con una porción de las propiedades de inversión.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



En la siguiente tabla se presentan las garantías existentes:

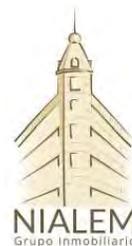
Sociedad	Propiedad	Banco o institución financiera	Fecha	Aval y Codeudor	Garantía
Inmobiliaria Nialem S.A.		Metlife Seguros de Vida S.A.	13-07-2011	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Las Artes Ltda. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.		Banco Bice	16-04-2019	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Melain SpA. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Nialem S.A.		Banco Bice	28-12-2015	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Nialem S.A.		Penta Vida Compañía 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 Cia de Seguros.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Miraflores 347	Banco Santander	23-03-2011	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas de calle Miraflores 347, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Huérfanos 1219	Principal Cia. de Seguros de Vida Chile S.A.	04-07-2013	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Huérfanos 1219, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Huérfanos 1052	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Huérfanos 1052, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Mac-Iver 468-476	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Mac-Iver 468-476, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Eyzaguirre 597	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 597, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Vicuña Mackenna 3141	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Vicuña Mackenna 3141, comuna de San Joaquín.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Paseo Ahumada 101	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Ahumada 101, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Estado 82	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Estado 82, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Moneda 970	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas Moneda 970, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Agustinas 1115	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Agustinas 1115, comuna de Santiago.
Inversiones Comerciales Incom SpA.	Merced 570	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Merced 570, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Alameda 857-859	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Alameda 857-859, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Moneda 947-953-957	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de Moneda 947-953-957, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Edificio Banco Internacional	Banco Internacional	31-01-2017	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales y oficinas de calle Moneda 812 y 818, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Stripcenter Melipilla	Banco Copbanca	13-06-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de calle Vicuña Mackenna 302, comuna de Melipilla.
Inmobiliaria Nialem S.A.	5 de abril 180	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local 5 de abril 180, comuna de Maipú
Inmobiliaria Nialem S.A.	Puente 516	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Puente 516, comuna de Santiago
Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Stripcenter Tobalaba	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre Stripcenter Tobalaba, comuna de Ñuñoa.
Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Stripcenter Colina	Banco Santander	07-09-2020	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre Stripcenter Colina, comuna de Colina.

b) Juicios

Aparte de los juicios propios del giro de la Sociedad y sus subsidiarias por deudores incobrables, al 31 de diciembre de 2020 no existen otros juicios que deban provisionarse según la opinión de la administración y de la información proporcionada por los asesores legales.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



c) Covenants y compromisos:

Al 31 de diciembre de 2020 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 la misma, 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

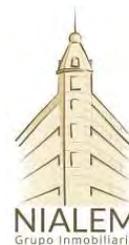
Cláusula Décima, Siete: si los miembros de la familia Hites cedieren en todo o en parte sus actuales participaciones directa o indirectas en el capital social de la deudora, sin el consentimiento previo del banco; esto, en la medida que tal cesión afecte de manera relevante y adversa la eficacia y ejecutabilidad 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 a 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 no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



24. HECHOS POSTERIORES

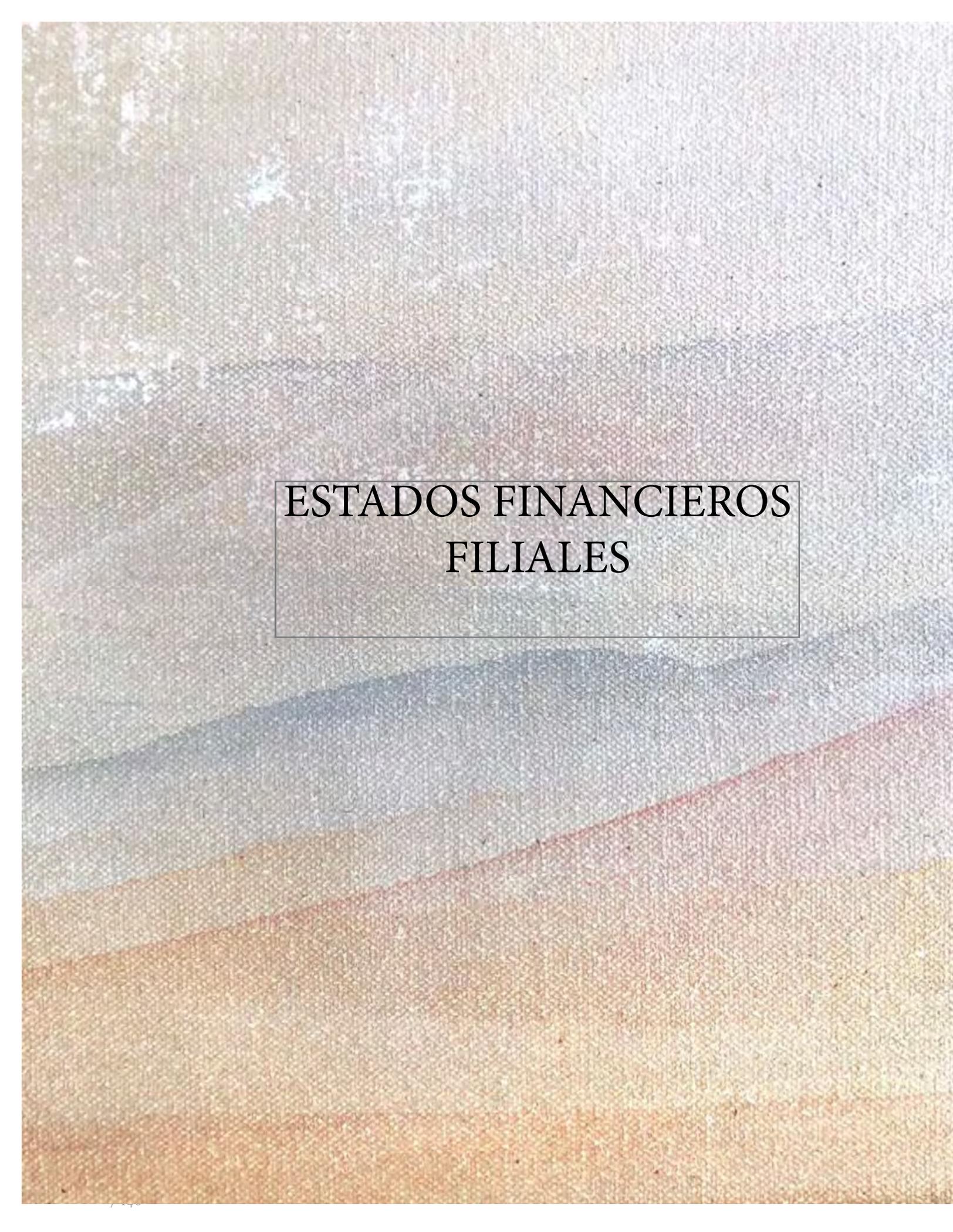
Hasta la fecha de los presentes estados financieros, el Grupo creó las subsidiarias Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA. y Niallem Rentas Industriales Los Libertadores SpA., con el objeto de efectuar inversiones en bienes inmuebles. El único accionista de las Sociedades es Inmobiliaria Niallem S.A., ambas inicialmente con un capital social de M\$10.000.

Con fecha 17 de marzo de 2021, la subsidiaria Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA., tomó deuda de largo plazo por un monto de UF 70.000 (M\$2.055.778), con la cual adquirió una nueva propiedad de inversión. Esta deuda fue tomada con el aval de Inmobiliaria Niallem S.A. y el plazo es de 5 años.

Con fecha 19 de marzo de 2021, la subsidiaria Niallem Rentas Industriales Los Libertadores, tomó deuda de largo plazo por un monto de UF 78.000 (M\$2.291.019), con la cual adquirió una nueva propiedad de inversión del rubro industrial. Esta deuda fue tomada con el aval de Inmobiliaria Niallem S.A. y el plazo es de 15 años.

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, no existen otros hechos posteriores que pudiesen afectar significativamente la situación financiera y/o resultados consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2020.

* * * * *



**ESTADOS FINANCIEROS
FILIALES**

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ACTIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		69.582	199.364
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		933.652	740.861
Activos por impuestos, corrientes		802.132	325.732
Total activos, corrientes		1.805.366	1.265.957
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes		28.562	28.562
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	5	5.117	1.421.374
Propiedades planta y equipos		469.503	563.993
Propiedades de inversión		63.977.372	64.850.635
Total activos, no corrientes		64.480.554	66.864.564
TOTAL ACTIVOS		66.285.920	68.130.521

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos .

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		1.602.547	1.447.384
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		425.131	427.716
Pasivos por impuestos, corrientes		-	2.568.550
Total pasivos, corrientes		2.027.678	4.443.650
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		36.025.644	36.400.062
Otros pasivos no financieros, no corrientes		368.654	351.954
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5	1.236.585	-
Pasivos por impuestos diferidos		5.290.520	5.336.722
Total pasivos, no corrientes		42.921.403	42.088.738
TOTAL PASIVOS		44.949.081	46.532.388
PATRIMONIO			
Capital pagado		215.468	215.468
Resultados acumulados		21.121.371	21.382.665
Patrimonio total neto		21.336.839	21.598.133
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		66.285.920	68.130.521

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	4.282.370	5.125.922
Costo de ventas	(794.647)	(681.717)
Ganancia bruta	3.487.723	4.444.205
Gastos de administración	(190.863)	(230.974)
Costos financieros	(1.757.683)	(1.724.542)
Ganancias de actividades operacionales	1.539.177	2.488.689
Otros (egresos) ingresos	(103.846)	(37.424)
Otras (pérdidas) ganancias	(1.822.352)	2.840.351
Ingresos financieros	3.704	(5.695)
Resultados por unidades de reajuste	(48.465)	(30.115)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(431.782)	5.255.806
(Ingreso) gasto por impuestos a las ganancias	170.488	(1.425.619)
(Pérdida) ganancia del ejercicio	(261.294)	3.830.187
(Pérdida) ganancia básica por acción		
(Pérdida) ganancia por acción básica en operaciones continuadas	(236)	3.460
(Pérdida) ganancia por acción básica	(236)	3.460
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	1.107	1.107

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
(Pérdida) ganancia del ejercicio	(261.294)	3.830.187
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	(261.294)	3.830.187

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2020	215.468	21.382.665	21.598.133
Resultado integral			
Pérdida del ejercicio	-	(261.294)	(261.294)
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2020	215.468	21.121.371	21.336.839
	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2019	215.468	17.552.478	17.767.946
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	3.830.187	3.830.187
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2019	215.468	21.382.665	21.598.133

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	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	4.169.361	5.624.778
Otros cobros por actividades de operación	27.463	12.390
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(966.422)	(1.005.367)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.896.168)	(172.211)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	334.234	4.459.590
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(49.535)	8.845.759
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros	1.360	31
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(48.175)	8.845.790
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos de entidades financieras	250.000	-
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	2.652.842	(9.960.000)
Pagos de pasivos por préstamos	(147.150)	-
Pagos de pasivos por arrendamientos	(3.171.533)	(3.176.832)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(415.841)	(13.136.832)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(129.782)	168.548
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	199.364	30.816
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	69.582	199.364

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN.....	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	4
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	12
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	14
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	18
7.	HECHOS POSTERIORES.....	20

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. fue constituida como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 03 de Agosto de 2010.

El objeto de la Sociedad es la compra, venta, arrendamiento u otra forma de explotación comercial de bienes inmuebles, pudiendo adquirir derechos sobre ellos o cederlos y constituir gravámenes sobre esos bienes o derechos. También podrá dedicarse a la planificación, desarrollo, construcción, edificación y ejecución de todo tipo proyectos, negocio y asesorías, sean o no inmobiliarios, todo ello sea por cuenta propia o ajena. Podrá adquirir acciones o derechos en otras sociedades y cederlos, concurrir a la formación de otras sociedades, además la Sociedad podrá recibir dineros en préstamos y celebrar cualquier tipo de contratos de orden comercial. Asimismo, podrá efectuar todo otro contrato o negocio que los socios acuerden, esté o no dentro del giro social.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Número de acciones	Participación %
Inversiones Comerciales Incom SpA	100	9%
Inmobiliarias Nialem S.A.	<u>1.007</u>	<u>91%</u>
Totales	<u><u>1.107</u></u>	<u><u>100%</u></u>

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados de situación financiera resumidos

Los presentes estados de situación financiera resumidos al 31 de diciembre de 2020 de Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A., se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros resumidos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.

Los estados financieros resumidos han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, 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.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 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 se determina de forma tal, a excepción de:

- i. Las operaciones de leasing 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 las expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros resumidos cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Aprobación de los estados financieros resumidos

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2021. Por lo tanto los presentes estados financieros representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1.

2.4 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros resumidos, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. y corresponden a aquellos estados que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A., 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. 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 se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94

2.6 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros 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 y estados de situación financiera.

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

A nivel de saldos en el estado de situación financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

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

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula anualmente o semestralmente según corresponda al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al 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 gastos 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 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 la gerencia 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 operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 de la Sociedad 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 amortizarlos 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.

Las vidas útiles asignadas fueron determinadas en base a un estudio técnico de uso de los bienes de las clases de instalaciones, equipos de comunicación y seguridad, enseres, muebles y equipos que forman parte del rubro otras propiedades, planta y equipo.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(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”.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(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 ha 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 a 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).

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.6 Impuestos a la renta e impuestos diferidos

i. Impuestos a la renta

Al cierre de cada periodo la Sociedad ha 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.

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 tributaria y autoridad tributaria.

3.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta 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.

La Sociedad ha realizado gestiones activas para la venta de dichos activos y estima que la venta se materializará dentro de lo requerido por NIIF 5. Estos activos son valorizados al menor valor entre su valor libro y el valor razonable menos los costos de venta.

3.8 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, 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 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, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 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.

3.9 Arrendamientos

3.9.1 La Sociedad como arrendatario

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso (clasificado como propiedad de inversión) y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no puede determinarse fácilmente, la Sociedad utiliza la tasa incremental por préstamos.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen:

- pagos fijos (incluyendo los pagos en esencia fijos), menos cualquier incentivo por arrendamiento;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro "Otros pasivos financieros" de los estados 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.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 acumulada y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando la Sociedad incurre en una obligación por costos para desmantelar 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. Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales pagos y son incluidos en el rubro "Otros gastos" en los estados de resultados.

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.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.9.2 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 intermedio, 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.

3.10 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

La administración está en proceso de evaluación del eventual impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

4. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros 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. 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.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

4.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

4.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Sociedad 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 asesores externos independientes y calificados. Estas 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 del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

b) La Sociedad utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente 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 locales y extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos 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 de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
- 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 y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,03% al 31 de diciembre de 2020 (6,18% al 31 de diciembre de 2019) en valores nominales.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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, 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 la Sociedad enfrenta los diversos riesgos financieros.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad, 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 de la Sociedad.

Factores de riesgo de mercado

- **Riesgos de precios**

La Sociedad 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 la Sociedad 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 al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad 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**

La Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad posee una base de clientes que está sujeto a las políticas y procedimientos establecidos. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad 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.

La Sociedad utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior (2019), se determinó que para el período 2020 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería el 0,5% promedio ponderado de las ventas del período.

Pese a lo anterior y a raíz de los últimos acontecimientos derivados de la emergencia global generada por COVID-19, la Sociedad ha reestimado las pérdidas esperadas generadas por deudores incobrables para los próximos 12 meses, situándola en un 1,06% promedio ponderado de las ventas del período.

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.

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

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene una exposición significativa al riesgo crédito a ninguna contraparte o cualquier grupo de contrapartes que tengan características similares. La Sociedad 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.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad 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 de la Sociedad 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 General 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.

- **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 está a cargo del Gerente General y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente, y una vez que todas las inversiones pasaron por las etapas de evaluación respectivas, a través de las cuales se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son presentados y analizados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada inversión inmobiliaria.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- **Riesgo de pandemia**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa de un nuevo virus (COVID-19) como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. Este virus que se extiende a nivel mundial y es una enfermedad grave, la cual se propaga de forma masiva en las personas y también ha generado que el gobierno tome drásticas medidas para disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de evitar su propagación.

La Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar la pandemia, las cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad del negocio y análisis de flujos futuros para contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Todos los colaboradores de la Sociedad realizan su trabajo de manera remota desde sus hogares.
- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio y acuerdos comerciales usando herramientas virtuales.
- Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

- **Gestión del riesgo del capital**

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

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por pagar entre la Sociedad y sus sociedades relacionadas son los siguientes:

a) Cuentas por cobrar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relacion	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nlalem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	-	-	1.371.740
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SPA.	Accionista en común	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	-	-	25.012
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SPA.	Accionista en común	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	-	-	13.586
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SPA.	Accionista en común	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	2.543	-	5.427
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Accionista en común	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	-	-	3.389
76.835-035-3	Inmobiliaria Melain Dos SPA.	Accionista en común	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	-	-	817
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SPA.	Accionista en común	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	2.574	-	789
77.973.150-2	Inversiones Comerciales Incom SPA.	Accionista	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	-	-	614
Totales						-	5.117	-	1.421.374

b) Cuentas por pagar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nlalem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.236.585	-	-

- Las transacciones con partes relacionadas se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión por el deterioro de estas transacciones.
- Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.
- Todas las transacciones han sido valorizadas a valor de mercado y se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.
- Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

c) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Traspaso	2.608.325	-	10.066.898	-
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Arriendo de oficinas	137.070	(137.070)	133.122	(133.122)
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Traspaso	25.012	-	25.012	-
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneca 818 SpA.	Traspaso	13.586	-	13.586	-
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Traspaso	2.884	-	5.427	-
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Traspaso	3.389	-	3.389	-
76.835.035-3	Inmobiliaria Melain Dos SpA.	Traspaso	817	-	817	-
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Traspaso	1.785	-	789	-
77.973.150-2	Inversiones Comerciales Incom SpA.	Traspaso	614	-	614	-

7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros resumidos, no existen hechos posteriores que pudieran afectar significativamente la situación financiera y/o resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

**Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes**

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ACTIVOS	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.046	24.875
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	14.112	38.206
Total activos, corrientes	15.158	63.081
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades planta y equipos	1.015	-
Propiedades de inversión	13.003.653	12.294.987
Total activos, no corrientes	13.004.668	12.294.987
TOTAL ACTIVOS	13.019.826	12.358.068

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		314.652	240.838
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		2.387	8.283
Pasivos por impuestos, corrientes		1.121	68.555
Total pasivos, corrientes		318.160	317.676
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		3.801.997	3.811.277
Otros pasivos no financieros, no corrientes		72.139	78.104
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5	1.955.932	2.256.321
Pasivos por impuestos diferidos		1.869.869	1.595.104
Total pasivos, no corrientes		7.699.937	7.740.806
TOTAL PASIVOS		8.018.097	8.058.482
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		4.991.729	4.289.586
Patrimonio total neto		5.001.729	4.299.586
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		13.019.826	12.358.068

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA ALAS ARTES LTDA.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	786.534	785.453
Costo de ventas	<u>(82.429)</u>	<u>(62.105)</u>
Ganancia bruta	<u>704.105</u>	<u>723.348</u>
Gastos de administración	(46.832)	(40.491)
Costos financieros	<u>(255.364)</u>	<u>(262.243)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>401.909</u>	<u>420.614</u>
Otros ingresos (egresos)	-	(220)
Otras ganancias (pérdidas)	593.105	(38.801)
Resultados por unidades de reajuste	<u>(1.933)</u>	<u>15.423</u>
Ganancia antes de impuestos	<u>993.081</u>	<u>397.016</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(290.938)</u>	<u>(159.395)</u>
Ganancia del ejercicio	<u><u>702.143</u></u>	<u><u>237.621</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	702.143	237.621
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	702.143	237.621

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2020	10.000	4.289.586	4.299.586
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	702.143	702.143
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2020	10.000	4.991.729	5.001.729
	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2019	10.000	4.051.965	4.061.965
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	237.621	237.621
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2019	10.000	4.289.586	4.299.586

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	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	887.160	878.678
Otros cobros por actividades de operación	-	9.838
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(124.744)	(106.957)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(165.377)	(139.889)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>597.039</u>	<u>641.670</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(12.744)	-
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>(12.744)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos de entidades financieras	200.000	-
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(300.389)	(103.000)
Pagos de pasivos por arrendamientos	(507.735)	(515.175)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>(608.124)</u>	<u>(618.175)</u>
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(23.829)</u>	<u>23.495</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	<u>24.875</u>	<u>1.380</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<u><u>1.046</u></u>	<u><u>24.875</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN.....	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	3
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	12
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	13
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	17
7.	HECHOS POSTERIORES.....	18

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Las Artes Ltda. fue constituida como sociedad de responsabilidad limitada por escritura pública de fecha 5 de julio de 2011.

El objeto de la Sociedad es la compra, venta, arrendamiento u otra forma de explotación comercial de bienes inmuebles, pudiendo adquirir derechos sobre ellos o cederlos y constituir gravámenes sobre esos bienes o derechos. También podrá dedicarse a la planificación, desarrollo, construcción, edificación y ejecución de todo tipo proyectos, negocios y asesorías, sean o no inmobiliarios, todo ello sea por cuenta propia o ajena. Podrá adquirir acciones o derechos en otras sociedades y cederlos, concurrir a la formación de otras sociedades, además la Sociedad podrá recibir dineros en préstamos y celebrar cualquier tipo de contratos de orden comercial. Asimismo, podrá efectuar todo otro contrato o negocio que los socios acuerden, esté o no dentro del giro social.

Al 31 de diciembre de 2020 Y 2019, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	70%
Inversiones Comerciales Incom SpA	30%
Totales	100%

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados de situación financiera resumidos

Los presentes estados de situación financiera resumidos al 31 de diciembre de 2020 Y 2019 de Inmobiliaria Las Artes Ltda., se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB").

Los presentes estados financieros resumidos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Las Artes Ltda.

Los estados financieros resumidos han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad 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.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

El valor razonable a efectos de valoración y / o revelación de los estados financieros se determina de forma tal, a excepción de:

- i. Las operaciones de leasing 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 las expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros resumidos cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Aprobación de los estados financieros resumidos

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Las Artes Ltda. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2021. Por lo tanto, los presentes estados financieros representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1.

2.4 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros resumidos, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de Inmobiliaria Las Artes Ltda. y corresponden a aquellos estados que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Níalem S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inmobiliaria Las Artes Ltda., 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. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94

2.6 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros 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 y estados de situación financiera.

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

A nivel de saldos en el Estado de Situación Financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

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

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

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

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula anualmente o semestralmente según corresponda al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al 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 gastos 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 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 la gerencia 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 operativo 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.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 de la Sociedad 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 amortizarlos 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.

Las vidas útiles asignadas fueron determinadas en base a un estudio técnico de uso de los bienes de las clases de instalaciones, equipos de comunicación y seguridad, enseres, muebles y equipos que forman parte del rubro otras propiedades, planta y equipo.

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.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(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.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 ha 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 a 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 ha 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.

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 tributaria y autoridad tributaria.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.7 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, 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 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, 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 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.

3.8 Arrendamientos

3.8.1 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.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen:

- pagos fijos (incluyendo los pagos en esencia fijos), menos cualquier incentivo por arrendamiento;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro “Otros pasivos financieros” de los estados 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 acumulada 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.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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. Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales pagos y son incluidos en el rubro “Otros gastos” en los estados de resultados.

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.

3.8.2 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 intermedio, 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.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.9 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

La administración está en proceso de evaluación del eventual impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros 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. Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:

4.1 Deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles para determinar si hay cualquier indicio de que estos activos podrían estar deteriorados. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo efectivo independiente son agrupados en una unidad generadora de efectivo (“UGE”) apropiada. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor entre su valor justo (metodología flujos futuros descontados) y su valor libro.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

4.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

4.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Sociedad 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 asesores externos independientes y calificados. Estas 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 del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

b) La Sociedad utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente 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 locales y extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos 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 de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
- 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 y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,03% al 31 de diciembre de 2020 (6,18% al 31 de diciembre de 2019) en valores nominales.

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, 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 la Sociedad enfrenta los diversos riesgos financieros.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad, 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 de la Sociedad.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Factores de riesgo de mercado

- **Riesgos de precios**

La Sociedad 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 la Sociedad 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 al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad 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**

La Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad posee una base de clientes que está sujeto a las políticas y procedimientos establecidos. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad 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.

La Sociedad utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior (2019), se determinó que para el período 2020 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería el 0,5% promedio ponderado de las ventas del período.

Pese a lo anterior y a raíz de los últimos acontecimientos derivados de la emergencia global generada por COVID-19, la Sociedad ha reestimado las pérdidas esperadas generadas por deudores incobrables para los próximos 12 meses, situándola en un 1,06% promedio ponderado de las ventas del período.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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.

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

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene una exposición significativa al riesgo crédito a ninguna contraparte o cualquier grupo de contrapartes que tengan características similares. La Sociedad define contrapartes como que tienen características similares y si son entidades relacionadas. La concentración del riesgo crédito es limitado debido al hecho de que la base de clientes es amplia y está marginalmente relacionada.

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad 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, la Sociedad 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 de la Sociedad 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 General 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.

- **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.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

La gestión directa de inversión está a cargo del Gerente General y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente, y una vez que todas las inversiones pasaron por las etapas de evaluación respectivas, a través de las cuales se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son presentados y analizados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada inversión inmobiliaria.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

- **Riesgo de pandemia**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa de un nuevo virus (COVID-19) como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. Este virus que se extiende a nivel mundial y es una enfermedad grave, la cual se propaga de forma masiva en las personas y también ha generado que el gobierno tome drásticas medidas para disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de evitar su propagación.

La Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar la pandemia, las cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad del negocio y análisis de flujos futuros para contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Todos los colaboradores de la Sociedad realizan su trabajo de manera remota desde sus hogares.
- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio y acuerdos comerciales usando herramientas virtuales.
- Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

- **Gestión del riesgo del capital**

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

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus sociedades relacionadas son los siguientes:

a) Cuentas por pagar con partes relacionadas

RUT	Sociedad	Relacion	Pais	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Matriz Común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	3.389
77.973.150-2	Inversiones Comerciales Incom Spa.	Matriz	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.955.932	-	2.252.932
							1.955.932		2.256.321

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Arriendos de oficinas	137.070	137.070	133.122	133.122
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta Corriente	3.389	-	3.389	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Traspaso fondos	297.000	-	105.928	-
77.973.150-2	Inversiones Comerciales Incom Spa.	Traspaso fondos	-	-	3.000	-

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros resumidos, no existen hechos posteriores que pudieran afectar significativamente la situación financiera y/o resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

**INMOBILIARIA VICUÑA
MACKENNA 302 SpA**

**Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes**

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ACTIVOS	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	17.659	17.212
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	115.081	345.701
Activos por impuestos, corrientes	426.140	377.939
Total activos, corrientes	558.880	740.852
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	6.842.865	6.966.527
Total activos, no corrientes	6.842.865	6.966.527
TOTAL ACTIVOS	7.401.745	7.707.379

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		30.449	184.831
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		22.206	189.693
Total pasivos, corrientes		52.655	374.524
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		91.353	949.341
Otros pasivos no financieros, no corrientes		42.235	37.794
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5	5.869.316	4.955.200
Pasivo por impuestos diferidos		247.503	290.643
Total pasivos, no corrientes		6.250.407	6.232.978
TOTAL PASIVOS		6.303.062	6.607.502
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		1.088.683	1.089.877
Patrimonio total neto		1.098.683	1.099.877
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		7.401.745	7.707.379

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	407.280	490.552
Costo de ventas	(46.510)	(17.513)
Ganancia bruta	360.770	473.039
Gastos de administración	(29.418)	(31.157)
Costos financieros	(39.634)	(48.825)
Ganancias de actividades operacionales	291.718	393.057
Otras ganancias (pérdidas)	(330.988)	134.604
Resultados por unidades de reajuste	(5.794)	(20.070)
(Pérdida) ganancia antes de impuestos	(45.064)	507.591
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	43.870	(143.689)
(Pérdida) ganancia del ejercicio	(1.194)	363.902

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	(1.194)	363.902
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	(1.194)	363.902

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2020	10.000	1.089.877	1.099.877
Resultado integral			
Pérdida del ejercicio	-	(1.194)	(1.194)
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2020	10.000	1.088.683	1.098.683
	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2019	10.000	725.975	735.975
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	363.902	363.902
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2019	10.000	1.089.877	1.099.877

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos .

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 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	446.694	500.636
Otros cobros por actividades de operación	5.264	1.006
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(41.203)	(93.144)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(31.168)	(36.362)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	379.587	372.136
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(224.415)	(127.430)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(224.415)	(127.430)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	914.116	(24.000)
Préstamos recibidos de entidades financieras	120.000	-
Pagos de pasivos por préstamos	(1.188.841)	(223.462)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(154.725)	(247.462)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	447	(2.756)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	17.212	19.968
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	17.659	17.212

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos .

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN.....	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	3
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	12
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	13
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	17
7.	HECHOS POSTERIORES.....	18

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA fue constituida como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 28 de Abril de 2014.

El objeto de la Sociedad es la compra, venta, arrendamiento u otra forma de explotación comercial de bienes inmuebles, pudiendo adquirir derechos sobre ellos o cederlos y constituir gravámenes sobre esos bienes o derechos.

También podrá dedicarse a la planificación, desarrollo, construcción, edificación y ejecución de todo tipo proyectos, negocio y asesorías, sean o no inmobiliarios, todo ello sea por cuenta propia o ajena. Podrá adquirir acciones o derechos en otras sociedades y cederlos, concurrir a la formación de otras sociedades, además la Sociedad podrá recibir dineros en préstamos y celebrar cualquier tipo de contratos de orden comercial. Asimismo, podrá efectuar todo otro contrato o negocio que los socios acuerden, esté o no dentro del giro social.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Número de acciones	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	<u>10.000</u>	<u>100%</u>

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados de situación financiera resumidos

Los presentes estados de situación financiera resumidos al 31 de diciembre de 2020 Y 2019 de Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros resumidos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.

Los estados financieros resumidos han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad 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 se determina de forma tal, a excepción de:

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- i. Las operaciones de leasing 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 las expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros resumidos

Los presentes estados financieros resumidos cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Aprobación de los estados financieros resumidos

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2021. Por lo tanto los presentes estados financieros representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1.

2.4 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros resumidos, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA y corresponden a aquellos estados que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA, 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. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94

2.6 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni 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 y estados de situación financiera.

Los Estados Financieros, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado de resultados integral.

A nivel de saldos en el Estado de Situación Financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

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

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula anualmente o semestralmente según corresponda al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al 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 gastos 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 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 la gerencia 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 operativo 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.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 de la Sociedad 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 amortizarlos 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.

Las vidas útiles asignadas fueron determinadas en base a un estudio técnico de uso de los bienes de las clases de instalaciones, equipos de comunicación y seguridad, enseres, muebles y equipos que forman parte del rubro otras propiedades, planta y equipo.

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.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(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.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 ha 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 a 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 ha 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.

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 tributaria y autoridad tributaria.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.7 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, 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 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, 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 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

3.8 Arrendamientos

3.8.1 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;

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro “Otros pasivos financieros” de los estados 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 acumulada 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.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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. Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales pagos y son incluidos en el rubro “Otros gastos” en los estados de resultados.

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.

3.8.2 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 intermedio, 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.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.9 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

La administración está en proceso de evaluación del eventual impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros 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. Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:

4.1 Deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles para determinar si hay cualquier indicio de que estos activos podrían estar deteriorados. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo efectivo independiente son agrupados en una unidad generadora de efectivo (“UGE”) apropiada. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor entre su valor justo (metodología flujos futuros descontados) y su valor libro.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

4.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

4.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Sociedad 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 asesores externos independientes y calificados. Estas 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 del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

b) La Sociedad utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente 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 locales y extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos 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 de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
- 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 y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,03% al 31 de diciembre de 2020 (6,18% al 31 de diciembre de 2019) en valores nominales.

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, 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 la Sociedad enfrenta los diversos riesgos financieros.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad, 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 de la Sociedad.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Factores de riesgo de mercado

- Riesgos de precios

La Sociedad 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 la Sociedad 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 al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad 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

La Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad posee una base de clientes que está sujeto a las políticas y procedimientos establecidos. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad 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.

La Sociedad utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior (2019), se determinó que para el período 2020 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería el 0,5% promedio ponderado de las ventas del período.

Pese a lo anterior y a raíz de los últimos acontecimientos derivados de la emergencia global generada por COVID-19, la Sociedad ha reestimado las pérdidas esperadas generadas por deudores incobrables para los próximos 12 meses, situándola en un 1,06% promedio ponderado de las ventas del período.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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.

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

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene una exposición significativa al riesgo crédito a ninguna contraparte o cualquier grupo de contrapartes que tengan características similares. La Sociedad define contrapartes como que tienen características similares y si son entidades relacionadas. La concentración del riesgo crédito es limitado debido al hecho de que la base de clientes es amplia y está marginalmente relacionada.

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad 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, la Sociedad 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 de la Sociedad 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 General 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.

- **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.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

La gestión directa de inversión está a cargo del Gerente General y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente, y una vez que todas las inversiones pasaron por las etapas de evaluación respectivas, a través de las cuales se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son presentados y analizados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada inversión inmobiliaria.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

- **Riesgo de pandemia**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa de un nuevo virus (COVID-19) como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. Este virus que se extiende a nivel mundial y es una enfermedad grave, la cual se propaga de forma masiva en las personas y también ha generado que el gobierno tome drásticas medidas para disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de evitar su propagación.

La Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar la pandemia, las cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad del negocio y análisis de flujos futuros para contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Todos los colaboradores de la Sociedad realizan su trabajo de manera remota desde sus hogares.
- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio y acuerdos comerciales usando herramientas virtuales.
- Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

- **Gestión del riesgo del capital**

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus sociedades relacionadas son los siguientes:

a) Cuentas por pagar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
76.973.150-2	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Matriz Común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	2.543	-	5.427
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	5.866.773	-	4.949.773
						<u>-</u>	<u>5.869.316</u>	<u>-</u>	<u>4.955.200</u>

b) **Transacciones con partes relacionadas:**

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	917.000	-	24.000	-
76.973.150-2	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta corriente	2.884	-	5.427	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.
- Todas las transacciones han sido valorizadas a valor de mercado y se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.
- Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENA 302 SPA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros resumidos, no existen hechos posteriores que pudieran afectar significativamente la situación financiera y/o resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

**INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA
Y SUBSIDIARIAS**

**Estados financieros consolidados resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes**

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ACTIVOS	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	100.509	267.746
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	75.989	56.084
Activos por impuestos, corrientes	1.353.801	998.316
Total activos, corrientes	1.530.299	1.322.146
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros activos no financieros, no corrientes	-	1.075.778
Propiedades de inversión	40.989.116	34.264.189
Total activos, no corrientes	40.989.116	35.339.967
TOTAL ACTIVOS	42.519.415	36.662.113

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		587.588	508.180
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		58.845	75.352
Pasivos por impuestos, corrientes		107.898	-
Total pasivos, corrientes		754.331	583.532
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		19.498.081	19.513.906
Otros pasivos no financieros, no corrientes		36.037	39.950
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5	17.172.182	13.574.327
Pasivos por impuestos diferidos		1.468.724	752.167
Total pasivos, no corrientes		38.175.024	33.880.350
TOTAL PASIVOS		38.929.355	34.463.882
PATRIMONIO			
Capital pagado		60.467	60.467
Resultados acumulados		3.529.593	2.137.764
Patrimonio total neto		3.590.060	2.198.231
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		42.519.415	36.662.113

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	2.202.973	1.542.536
Costo de ventas	(164.862)	(89.979)
Ganancia bruta	2.038.111	1.452.557
Gastos de administración	(166.158)	(172.060)
Costos financieros	(685.136)	(389.341)
Ganancias de actividades operacionales	1.186.817	891.156
Otras ganancias (pérdidas)	1.874.129	1.617.621
Ingresos financieros	2.167	991
Resultados por unidades de reajuste	6.352	13.642
Ganancia antes de impuestos	3.069.465	2.523.410
Gasto por impuestos a las ganancias	(789.608)	(675.610)
Ganancia del ejercicio	2.279.857	1.847.800

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	2.279.857	1.847.800
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	2.279.857	1.847.800

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2020	60.467	2.137.764	2.198.231
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	2.279.857	2.279.857
Dividendos	-	(888.028)	(888.028)
Saldo final 31.12.2020	60.467	3.529.593	3.590.060
	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2019	60.467	451.207	511.674
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	1.847.800	1.847.800
Dividendos	-	(161.711)	(161.711)
Incremento neto (disminución) por transferencias y otros cambios	-	468	468
Saldo final 31.12.2019	60.467	2.137.764	2.198.231

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 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	2.558.629	1.786.220
Otros cobros por actividades de operación	16.197	1.317
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(246.942)	(266.881)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(19.483)	(81.331)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2.308.401	1.439.325
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(3.721.550)	(26.110.629)
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros	1.868	-
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3.719.682)	(26.110.629)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos de entidades financieras	-	19.257.153
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	3.414.347	5.801.916
Pagos de pasivos por arrendamientos	(1.282.275)	-
Dividendos pagados	(888.028)	(161.711)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	1.244.044	24.897.358
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(167.237)	226.054
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	267.746	41.692
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	100.509	267.746

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN.....	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	5
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	13
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	15
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	19
7.	HECHOS POSTERIORES.....	20

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Grupo Melain SpA, fue constituida como sociedad anónima por acciones, por escritura pública de fecha 4 de enero de 2018.

El objeto de la Sociedad es la inversión en todo tipo de bienes o derechos, sean raíces o muebles y la explotación o arrendamiento de ellos. Puede dedicarse a la planificación, desarrollo, construcción, edificación y ejecución de todo tipo de proyectos o de negocios, sean o no inmobiliarios, comprendiendo asimismo la adquisición, enajenación y disposición de bienes muebles, valores o inmuebles, todo ello sea por cuenta propia o ajena. Puede también adquirir acciones o derechos en otras sociedades y cederlos, concurrir a la formación de otras sociedades, además la Sociedad puede recibir dineros en préstamos y celebrar o ejecutar todo tipo de contratos de orden comercial. Asimismo, puede efectuar todo otro contrato o negocio que los Accionista acuerden, esté o no dentro del giro social.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	66,68%
Inversiones AH SpA	16,66%
Inversiones JH SpA	16,66%
Totales	100%

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados consolidados de situación financiera resumidos

Los presentes estados consolidados resumidos de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de Inmobiliaria Grupo Melain SpA y subsidiarias, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros consolidados resumidos 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 Grupo Melain SpA y subsidiarias.

Los estados financieros consolidados resumidos han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, 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.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad y sus subsidiarias tienen en cuenta las características de los activos o pasivos si los participantes del mercado toman esas características a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y / o revelación de los estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de:

- i. Las operaciones de leasing 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 las expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados resumidos cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales consolidados por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Aprobación de los estados financieros consolidados resumidos

Estos estados financieros consolidados resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Grupo Melain SpA y subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2021. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1.

2.4 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros consolidados resumidos, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de Inmobiliaria Grupo Melain SpA y Subsidiarias, corresponden a aquellos estados que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

2.5 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados resumidos 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 financieros consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados, 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 para asegurar la uniformidad con las políticas contables de Inmobiliaria Grupo Melain SpA.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 Compañía 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	Nombre sociedad	Moneda funcional	31.12.2020			31.12.2019		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA	Peso chileno	100%	0%	100%	100%	0%	100%
76.835-035-3	Inmobiliaria Melain Dos SpA	Peso chileno	100%	0%	100%	100%	0%	100%
76.835.039-6	Inmobiliaria Melain Tres SpA	Peso chileno	100%	0%	100%	100%	0%	100%
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA	Peso chileno	100%	0%	100%	100%	0%	100%

2.6 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inmobiliaria Grupo Melain SpA 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. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94

2.7 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros 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 y estados de situación financiera.

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

A nivel de saldos en el estado de situación financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

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

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 anualmente o semestralmente según corresponda al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al 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 gastos 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 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 la gerencia 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 operativo 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.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.3 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 del Grupo 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 a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(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”.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(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.

3.4 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 a 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).

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.5 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.

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 tributaria y autoridad tributaria.

3.6 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, 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 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, 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 es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para pagar la obligación; y,

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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.

3.7 Arrendamientos

3.7.1 La Sociedad como arrendatario

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso (clasificado como propiedad de inversión) y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no puede determinarse fácilmente, la Sociedad utiliza la tasa incremental por préstamos.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen:

- pagos fijos (incluyendo los pagos en esencia fijos), menos cualquier incentivo por arrendamiento;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- 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 acumulada 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 “Propiedad de inversión”.

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

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.

3.7.2 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 intermedio, 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.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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.

3.8 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados.

Enmiendas a NIIF

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia
(enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a
COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)

(enmiendas a NIC 37)

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020
(enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2
(enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Fecha de aplicación obligatoria

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.

del 1 de enero de 2022.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2022.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2021.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato	Períodos anuales iniciados en o después

La administración está en proceso de evaluación del eventual impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

4. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros 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. Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:

4.1 Deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles para determinar si hay cualquier indicio de que estos activos podrían estar deteriorados. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo efectivo independiente son agrupados en una unidad generadora de efectivo (“UGE”) apropiada. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor entre su valor justo (metodología flujos futuros descontados) y su valor libro.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

La Sociedad 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 asesores externos independientes y calificados. Estas 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 del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

b) La Sociedad utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente 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 locales y extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos 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 de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
- 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 y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,03% al 31 de diciembre de 2020 (6,18% al 31 de diciembre de 2019) en valores nominales.

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, sin embargo, los acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas en los próximos ejercicios (de forma prospectiva como un cambio de estimación).

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

El Grupo tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, el Grupo pueden estar expuestas a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- **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. 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. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior (2019), se determinó que para el período 2020 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería el 0,5% promedio ponderado de las ventas del período.

Pese a lo anterior y a raíz de los últimos acontecimientos derivados de la emergencia global generada por COVID-19, el Grupo ha reestimado las pérdidas esperadas generadas por deudores incobrables para los próximos 12 meses, situándola en un 1,06% promedio ponderado de las ventas del período.

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.

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

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020, 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.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Grupo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Para gestionar el riesgo de liquidez, el Grupo tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

Cuando requiere financiamiento, los créditos contratados son principalmente de largo plazo, de modo de que los pagos de intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente con los ingresos por arriendos en el largo plazo.

Los flujos operacionales del Grupo provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por un lado, por la duración de los contratos de arriendo, y por otro, por la alta demanda que poseen los inmuebles de propiedad principalmente por sus buenas ubicaciones.

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

- **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 está a cargo del Gerente General y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente, y una vez que todas las inversiones pasaron por las etapas de evaluación respectivas, a través de las cuales se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son presentados y analizados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada inversión inmobiliaria.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- **Riesgo de pandemia**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa de un nuevo virus (COVID-19) como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. Este virus que se extiende a nivel mundial y es una enfermedad grave, la cual se propaga de forma masiva en las personas y también ha generado que el gobierno tome drásticas medidas para disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de evitar su propagación.

El Grupo ha implementado diversos planes de acción para enfrentar la pandemia, las cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad del negocio y análisis de flujos futuros para contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Todos los colaboradores del Grupo realizan su trabajo de manera remota desde sus hogares.
- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio y acuerdos comerciales usando herramientas virtuales.
- Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

- **Gestión del riesgo del capital**

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus sociedades relacionadas no consolidables son los siguientes:

a) Cuentas por pagar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzitia Nueva York S.A.	Matriz común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	2.574	-	26.618
99.530.420-1	Inmobiliaria Nallem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	17.169.608	-	13.547.709
Totales							<u>-</u>	<u>17.172.182</u>	<u>-</u>
								<u>13.574.327</u>	

b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nallem S.A.	Cuenta corriente	3.621.899	-	7.604.216	-
76.558.441-8	Inversiones AH SPA	Cuenta corriente	-	-	1.660	-
76.454.541-9	Inversiones JH SPA	Cuenta corriente	-	-	1.660	-
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzitia Nueva York S.A.	Cuenta corriente	24.044	-	26.618	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nallem S.A.	Dividendos	592.136	(592.136)	107.829	(107.829)
76.558.441-8	Inversiones AH SPA	Dividendos	147.946	(147.946)	26.941	(26.941)
76.454.541-9	Inversiones JH SPA	Dividendos	147.946	(147.946)	26.941	(26.941)

- Las transacciones entre la Sociedad y sus subsidiarias corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y son realizadas bajo condiciones de mercado. Estas transacciones han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota.
- Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.
- Todas las transacciones han sido valorizadas a valor de mercado y se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.
- Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SPA Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados resumidos, no existen hechos posteriores que pudieren afectar significativamente la situación financiera y/o resultados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2020.

**INVERSIONES COMERCIALES
INCOM SpA**

**Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes**

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ACTIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		7.658	3.602
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		937	408
Activos por impuestos, corrientes		88.552	100.202
Total activos, corrientes		97.147	104.212
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	5	445.061	357.690
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		3.420.834	3.233.708
Propiedades de inversión		2.188.618	2.076.774
Total activos, no corrientes		6.054.513	5.668.172
TOTAL ACTIVOS		6.151.660	5.772.384

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.520	1.770
Total pasivos, corrientes		1.520	1.770
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos no financieros, no corrientes		14.842	14.454
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5	-	614
Pasivos por impuestos diferidos		473.184	445.665
Total pasivos, no corrientes		488.026	460.733
TOTAL PASIVOS		489.546	462.503
PATRIMONIO			
Capital pagado		360.360	360.360
Otras reservas		242.106	242.106
Resultados acumulados		5.059.648	4.707.415
Patrimonio total neto		5.662.114	5.309.881
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		6.151.660	5.772.384

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos .

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Estados de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	161.292	159.076
Costo de ventas	(5.398)	(4.869)
	<u>155.894</u>	<u>154.207</u>
Ganancia bruta		
Gastos de administración	(36.660)	(68.206)
	<u>119.234</u>	<u>86.001</u>
Ganancias de actividades operacionales		
Otras ganancias (pérdidas)	103.750	175.747
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	187.126	437.777
Resultados por unidades de reajuste	2.316	2.352
	<u>412.426</u>	<u>701.877</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		
Gasto por impuestos a las ganancias	(60.193)	(68.128)
	<u>352.233</u>	<u>633.749</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	352.233	633.749
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	352.233	633.749

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2020	360.360	242.106	4.707.415	5.309.881
Resultado integral				
Ganancia del ejercicio	-	-	352.233	352.233
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Saldo final 31.12.2020	360.360	242.106	5.059.648	5.662.114
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2019	360.360	242.106	6.823.511	7.425.977
Resultado integral				
Ganancia del ejercicio	-	-	633.749	633.749
Otros resultados integrales	-	-	(2.749.845)	(2.749.845)
Saldo final 31.12.2019	360.360	242.106	4.707.415	5.309.881

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 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	161.292	158.865
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(41.121)	(22.199)
Pagos por cuenta de los empleados	(18.754)	(43.886)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(4.470)	(18.434)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>96.947</u>	<u>74.346</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(4.906)	-
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>(4.906)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(87.985)	(77.000)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>(87.985)</u>	<u>(77.000)</u>
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>4.056</u>	<u>(2.654)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	<u>3.602</u>	<u>6.256</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<u><u>7.658</u></u>	<u><u>3.602</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN.....	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	4
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	12
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	14
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	18
7.	HECHOS POSTERIORES.....	20

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inversiones Comerciales Incom SpA fue constituida por escritura pública de fecha 4 de Agosto de 2003.

El objeto de la Sociedad es invertir en toda clase de bienes muebles, ya sean corporales o incorporales, tales como, acciones, promesas de acciones, bonos, debentures, efectos de comercio y cualquier otro valor o documento mercantil. Comprar, vender y explotar, toda clase de bienes inmuebles, rústicos o urbanos, construir en ellos o arrendarlos. Celebrar operaciones de crédito en dinero que no estén reservadas por la Ley de Bancos e Instituciones Financieras.

Al 31 de diciembre de 2020 Y 2019, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	<u>100%</u>

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados de situación financiera resumidos

Los presentes estados de situación financiera resumidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de Inversiones Comercial Incom SpA, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros resumidos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y reflejan fielmente la situación financiera de Inversiones Comercial Incom SpA.

Los estados financieros resumidos han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad 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 se determina de forma tal, a excepción de:

- i. Las operaciones de leasing 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).

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 las expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros resumidos

Los presentes estados financieros resumidos cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Aprobación de los estados financieros resumidos

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Inversiones Comercial Incom SpA, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2021. Por lo tanto los presentes estados financieros representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1.

2.4 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros resumidos, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de Inversiones Comercial Incom SpA y corresponden a aquellos estados que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inversiones Comercial Incom SpA, 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. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94

2.7 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros 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 y estados de situación financiera.

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

A nivel de saldos en el Estado de Situación Financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

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

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula anualmente o semestralmente según corresponda al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al 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 gastos 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 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 la gerencia 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

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(d) el inicio de una operación de arrendamiento operativo 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 de la Sociedad 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 amortizarlos 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.

Las vidas útiles asignadas fueron determinadas en base a un estudio técnico de uso de los bienes de las clases de instalaciones, equipos de comunicación y seguridad, enseres, muebles y equipos que forman parte del rubro otras propiedades, planta y equipo.

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.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(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 a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(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.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(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 ha 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 a 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 ha 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.

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.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 tributaria y autoridad tributaria.

3.7 Inversiones Contabilizadas por el método de participación

Las Participaciones en sociedades sobre las que la Sociedad ejerce el control conjuntamente con otra sociedad o en las que posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en la que la Sociedad posee una participación superior al 20% y menor al 50%.

El método de participación consiste en registrar el porcentaje en la participación de la Sociedad de la sociedad emisora. Si el importe resultante fuera negativo se deja la participación en cero a no ser que exista el compromiso por parte de la Sociedad de reponer la situación patrimonial la emisora, en cuyo caso se registra la correspondiente provisión para riesgo y gastos.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación, y los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden a la Sociedad conforme a su participación se incorporan, netos de su efecto tributario, a la cuenta de resultados en "Participación en las ganancias (pérdidas) de asociación y negocios conjuntos que se contabilizan utilizando el método de la participación" (valor patrimonial).

En la eventualidad que se pierda la influencia significativa o la inversión se venda o quede disponible para la venta, se discontinúa el método del valor patrimonial suspendiendo el reconocimiento de resultados proporcionales.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los ingresos (gastos) por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del activo (pasivo) financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estime será ejercida.

3.8 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, 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 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, 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:

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- a) Es una obligación actual como resultado de hechos pasados;
- b) A la fecha de los estados financieros 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

3.9 Arrendamientos

3.9.1 La Sociedad como arrendatario

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso (clasificado como propiedad de inversión) y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no puede determinarse fácilmente, la Sociedad utiliza la tasa incremental por préstamos.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen:

- pagos fijos (incluyendo los pagos en esencia fijos), menos cualquier incentivo por arrendamiento;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

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

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 acumulada 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. Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales pagos y son incluidos en el rubro “Otros gastos” en los estados de resultados.

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.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.9.2 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 intermedio, 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.

3.10 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia
(enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a
COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)
(enmiendas a NIC 37)

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020
(enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2
(enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Fecha de aplicación obligatoria

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2020.
del 1 de enero de 2022.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2022.

Períodos anuales iniciados en o después
del 1 de enero de 2021.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato	Períodos anuales iniciados en o después

La administración está en proceso de evaluación del eventual impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

4. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros 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. 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.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

4.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

4.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Sociedad 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 asesores externos independientes y calificados. Estas 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 del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

b) La Sociedad utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente 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 locales y extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos 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 de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
- 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 y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,03% al 31 de diciembre de 2020 (6,18% al 31 de diciembre de 2019) en valores nominales.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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, 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 la Sociedad enfrenta los diversos riesgos financieros.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad, 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 de la Sociedad.

Factores de riesgo de mercado

- **Riesgos de precios**

La Sociedad 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 la Sociedad 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 al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad 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**

La Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad posee una base de clientes que está sujeto a las políticas y procedimientos establecidos. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad 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.

La Sociedad utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior (2019), se determinó que para el período 2020 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería el 0,5% promedio ponderado de las ventas del período.

Pese a lo anterior y a raíz de los últimos acontecimientos derivados de la emergencia global generada por COVID-19, la Sociedad ha reestimado las pérdidas esperadas generadas por deudores incobrables para los próximos 12 meses, situándola en un 1,06% promedio ponderado de las ventas del período.

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.

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

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene una exposición significativa al riesgo crédito a ninguna contraparte o cualquier grupo de contrapartes que tengan características similares. La Sociedad 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.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad 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 de la Sociedad 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 General 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.

- **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 está a cargo del Gerente General y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente, y una vez que todas las inversiones pasaron por las etapas de evaluación respectivas, a través de las cuales se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son presentados y analizados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada inversión inmobiliaria.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- **Riesgo de pandemia**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa de un nuevo virus (COVID-19) como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. Este virus que se extiende a nivel mundial y es una enfermedad grave, la cual se propaga de forma masiva en las personas y también ha generado que el gobierno tome drásticas medidas para disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de evitar su propagación.

La Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar la pandemia, las cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad del negocio y análisis de flujos futuros para contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Todos los colaboradores de la Sociedad realizan su trabajo de manera remota desde sus hogares.
- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio y acuerdos comerciales usando herramientas virtuales.
- Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

- **Gestión del riesgo del capital**

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

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus sociedades relacionadas son los siguientes:

a)	Cuentas por cobrar con partes relacionadas	Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
								Corriente M/\$	No corriente M/\$	Corriente M/\$	No corriente M/\$
		99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	445.061	-	357.690

b) Cuentas por pagar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente M/\$	No corriente M/\$	Corriente M/\$	No corriente M/\$
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Subsidiaria	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	614

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

c) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	87.371	-	85.312	-
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Cuenta corriente	-	-	3.000	-
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta corriente	614	-	614	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Venta de participación	-	-	16.306	-
76.125.037-k	Desarrollos Inmobiliarios Niagara Spa.	Dividendos	-	-	2.674.279	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Dividendos	-	-	2.674.279	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.

- Todas las transacciones han sido valorizadas a valor de mercado y se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.

- Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros resumidos, no existen hechos posteriores que pudieren afectar significativamente la situación financiera y/o resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

**INMOBILIARIA
MONEDA 818 SpA**

**Estados financieros resumidos
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes**

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ACTIVOS	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.585	8.616
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	18.136	44.811
Activos por impuestos, corrientes	227.507	222.934
Total activos, corrientes	252.228	276.361
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	14.132.773	16.608.009
Total activos, no corrientes	14.132.773	16.608.009
TOTAL ACTIVOS	14.385.001	16.884.370

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		183.749	170.274
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		51.876	5.528
Total pasivos, corrientes		235.625	175.802
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		6.821.477	6.650.338
Otros pasivos no financieros, no corrientes		88.304	83.127
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5	2.278.336	2.399.140
Pasivos por impuestos diferidos		1.323.213	2.052.070
Total pasivos, no corrientes		10.511.330	11.184.675
TOTAL PASIVOS		10.746.955	11.360.477
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		3.628.046	5.513.893
Patrimonio total neto		3.638.046	5.523.893
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		14.385.001	16.884.370

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	790.256	816.060
Costo de ventas	<u>(194.763)</u>	<u>(178.281)</u>
Ganancia bruta	<u>595.493</u>	<u>637.779</u>
Gastos de administración	(1.615)	(3.894)
Costos financieros	<u>(230.259)</u>	<u>(344.529)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>363.619</u>	<u>289.356</u>
Otras ganancias (pérdidas)	(2.665.979)	1.695.340
Resultados por unidades de reajuste	<u>(296.862)</u>	<u>(177.826)</u>
(Pérdida) ganancia antes de impuestos	<u>(2.599.222)</u>	<u>1.806.870</u>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	<u>713.375</u>	<u>(504.980)</u>
(Pérdida) ganancia del ejercicio	<u><u>(1.885.847)</u></u>	<u><u>1.301.890</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
(Pérdida) ganancia del ejercicio	(1.885.847)	1.301.890
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	(1.885.847)	1.301.890

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2020	10.000	5.513.893	5.523.893
Resultado integral			
Pérdida del ejercicio	-	(1.885.847)	(1.885.847)
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2020	10.000	3.628.046	3.638.046
	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2019	10.000	4.212.003	4.222.003
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	1.301.890	1.301.890
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2019	10.000	5.513.893	5.523.893

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 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	821.484	813.919
Otros cobros por actividades de operación	9.009	17.809
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(222.861)	(175.779)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(15.071)	(5.376)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	592.561	650.573
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(128.058)	(471.129)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(128.058)	(471.129)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(120.804)	332.480
Pagos de pasivos por prestamos	(345.730)	(504.587)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(466.534)	(172.107)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(2.031)	7.337
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8.616	1.279
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6.585	8.616

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN.....	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	3
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	11
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	13
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	17
7.	HECHOS POSTERIORES.....	18

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Moneda 818 SpA fue constituida como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 05 de Enero de 2017.

El objeto de la Sociedad es la compra, venta, arrendamiento u otra forma de explotación comercial de bienes inmuebles, pudiendo adquirir derechos sobre ellos o cederlos y constituir gravámenes sobre esos bienes o derechos. También podrá dedicarse a la planificación, desarrollo, construcción, edificación y ejecución de todo tipo proyectos, negocio y asesorías, sean o no inmobiliarios, todo ello sea por cuenta propia o ajena. Podrá adquirir acciones o derechos en otras sociedades y cederlos, concurrir a la formación de otras sociedades, además la Sociedad podrá recibir dineros en préstamos y celebrar cualquier tipo de contratos de orden comercial. Asimismo, podrá efectuar todo otro contrato o negocio que los socios acuerden, esté o no dentro del giro social.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Número de acciones	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	800	80,00%
Inversiones AH SpA	100	10,00%
Inversiones JH SpA	100	10,00%
Totales	1.000	100%

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados de situación financiera resumidos

Los presentes estados de situación financiera resumidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de Inmobiliaria Moneda 818 SpA, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros resumidos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Moneda 818 SpA.

Los estados financieros resumidos han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad 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 intermedios se determina de forma tal, a excepción de:

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- i. Las operaciones de leasing 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 las expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros resumidos

Los presentes estados financieros resumidos cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Aprobación de los estados financieros resumidos

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Moneda 818 SpA al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2021. Por lo tanto los presentes estados financieros representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1.

2.4 Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros resumidos, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de Inmobiliaria Moneda 818 SpA y corresponden a aquellos estados que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2020.

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inmobiliaria Moneda 818 SpA, 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. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste.

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94

2.6 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros 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 y estados de situación financiera.

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

A nivel de saldos en el estado de situación financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

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

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

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

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula anualmente o semestralmente según corresponda al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al 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 gastos 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 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 la gerencia 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 operativo 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.

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 de la Sociedad 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 amortizarlos 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.

Las vidas útiles asignadas fueron determinadas en base a un estudio técnico de uso de los bienes de las clases de instalaciones, equipos de comunicación y seguridad, enseres, muebles y equipos que forman parte del rubro otras propiedades, planta y equipo.

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.

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(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.

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 ha 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 a 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 ha 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.

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 tributaria y autoridad tributaria.

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.7 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, 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 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, 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 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.

3.8 Arrendamientos

3.8.1 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;

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro “Otros pasivos financieros” de los estados 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 acumulada 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”.

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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. Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales pagos y son incluidos en el rubro “Otros gastos” en los estados de resultados.

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.

3.8.2 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 intermedio, 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.

3.9 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato	Períodos anuales iniciados en o después

La administración está en proceso de evaluación del eventual impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

4. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros 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. 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.

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

4.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

4.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Sociedad 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 asesores externos independientes y calificados. Estas 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 del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

b) La sociedad utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente 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 locales y extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos 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 de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
- 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 y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,03% al 31 de diciembre de 2020 (6,18% al 31 de diciembre de 2019) en valores nominales.

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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, 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 la Sociedad enfrenta los diversos riesgos financieros.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad, 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 de la Sociedad.

Factores de riesgo de mercado

- **Riesgos de precios**

La Sociedad 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 la Sociedad 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 al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad 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**

La Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad posee una base de clientes que está sujeto a las políticas y procedimientos establecidos. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad 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.

La Sociedad utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior (2019), se determinó que para el período 2020 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería el 0,5% promedio ponderado de las ventas del período.

Pese a lo anterior y a raíz de los últimos acontecimientos derivados de la emergencia global generada por COVID-19, la Sociedad ha reestimado las pérdidas esperadas generadas por deudores incobrables para los próximos 12 meses, situándola en un 1,06% promedio ponderado de las ventas del período.

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.

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

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene una exposición significativa al riesgo crédito a ninguna contraparte o cualquier grupo de contrapartes que tengan características similares. La Sociedad define contrapartes como que tienen características similares y si son entidades relacionadas. La concentración del riesgo crédito es limitado debido al hecho de que la base de clientes es amplia y está marginalmente relacionada.

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad 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, la Sociedad 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 de la Sociedad 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 General 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.

- **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 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.

INMOBILIARA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

- **Riesgo de pandemia**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa de un nuevo virus (COVID-19) como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. Este virus que se extiende a nivel mundial y es una enfermedad grave, la cual se propaga de forma masiva en las personas y también ha generado que el gobierno tome drásticas medidas para disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de evitar su propagación.

La Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar la pandemia, las cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad del negocio y análisis de flujos futuros para contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Todos los colaboradores de la Sociedad realizan su trabajo de manera remota desde sus hogares.
- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio y acuerdos comerciales usando herramientas virtuales.
- Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

- **Gestión del riesgo del capital**

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

INMOBILIARIA MONEDA 818 SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus sociedades relacionadas son los siguientes:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente M/\$	No corriente M/\$	Corriente M/\$	No corriente M/\$
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Matriz común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	13.586
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	2.099.942	-	2.207.160
76.454.541-9	Inversiones JH Spa	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	89.197	-	89.197
76.558.441-8	Inversiones AH Spa	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	89.197	-	89.197
Totales						-	2.278.336	-	2.399.140

b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
			Monto de la transacción M/\$	Abono (cargo) a resultados M/\$	Monto de la transacción M/\$	Abono (cargo) a resultados M/\$
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta corriente	13.586	-	13.586	-
76.454.541-9	Inversiones JH Spa	Cuenta corriente	-	-	3.260	-
76.558.441-8	Inversiones AH Spa	Cuenta corriente	-	-	3.260	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	107.218	-	339.072	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.

- Todas las transacciones han sido valorizadas a valor de mercado y se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.

- Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros resumidos, no existen hechos posteriores que pudieren afectar significativamente la situación financiera y/o resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

INVERSIONES ALAMEDA SPA.

**Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes**

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ACTIVOS	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.030	1.842
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	-	3.435
Total activos, corrientes	2.030	5.277
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	1.320.665	1.300.780
Total activos, no corrientes	1.320.665	1.300.780
TOTAL ACTIVOS	1.322.695	1.306.057

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

DÉFICIT DE PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5	1.317.441	1.278.441
Pasivos por impuesto diferidos		<u>134.791</u>	<u>140.311</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>1.452.232</u>	<u>1.418.752</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.452.232</u>	<u>1.418.752</u>
DÉFICIT DE PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		<u>(139.537)</u>	<u>(122.695)</u>
Déficit de Patrimonio total neto		<u>(129.537)</u>	<u>(112.695)</u>
TOTAL DÉFICIT DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u><u>1.322.695</u></u>	<u><u>1.306.057</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de ventas	(6.092)	(8.098)
Ganancia bruta	(6.092)	(8.098)
Gastos de administración	(1.759)	(2.489)
Costos financieros	(1.235)	-
Pérdidas de actividades operacionales	(9.086)	(10.587)
Otras ganancias (pérdidas)	(13.276)	(40.291)
Pérdida antes de impuestos	(22.362)	(50.878)
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	5.520	(11.153)
Pérdida del ejercicio	(16.842)	(62.031)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Acumulado	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pérdida del ejercicio	(16.842)	(62.031)
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	(16.842)	(62.031)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total déficit de patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2020	10.000	(122.695)	(112.695)
Resultado integral			
Pérdida del ejercicio	-	(16.842)	(16.842)
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2020	10.000	(139.537)	(129.537)
	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total déficit de patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2019	10.000	(60.664)	(50.664)
Resultado integral			
Pérdida del ejercicio	-	(62.031)	(62.031)
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2019	10.000	(122.695)	(112.695)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7.340)	(10.587)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	(292)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(7.340)	(10.879)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(29.527)	(44.620)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(29.527)	(44.620)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	39.000	56.726
Pagos de pasivos por prestamos	(1.945)	-
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	37.055	56.726
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	188	1.227
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.842	615
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	2.030	1.842

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	3
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	11
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	12
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	16
7.	HECHOS POSTERIORES	17

INVERSIONES ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inversiones Alameda SpA fue constituida como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 07 de Abril de 2015.

El objeto de la Sociedad es la compra, venta, arrendamiento u otra forma de explotación comercial de bienes inmuebles, pudiendo adquirir derechos sobre ellos o cederlos y constituir gravámenes sobre esos bienes o derechos. También podrá dedicarse a la planificación, desarrollo, construcción, edificación y ejecución de todo tipo proyectos, negocio y asesorías, sean o no inmobiliarios, todo ello sea por cuenta propia o ajena. Podrá adquirir acciones o derechos en otras sociedades y cederlos, concurrir a la formación de otras sociedades, además la Sociedad podrá recibir dineros en préstamos y celebrar cualquier tipo de contratos de orden comercial. Asimismo, podrá efectuar todo otro contrato o negocio que los socios acuerden, esté o no dentro del giro social.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Número de acciones	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	<u>100</u>	<u>100%</u>

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados de situación financiera resumidos

Los presentes estados de situación financiera resumidos al 31 de diciembre de 2020 Y 2019 de Inversiones Alameda SpA. se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros resumidos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y reflejan fielmente la situación financiera de Inversiones Alameda SpA.

Los estados financieros resumidos han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad 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.

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

El valor razonable a efectos de valoración y / o revelación de los estados financieros resumidos se determina de forma tal, a excepción de:

- i. Las operaciones de leasing 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 las expectativas.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros resumidos

Los presentes estados financieros resumidos cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Aprobación de los estados financieros resumidos

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Inversiones Alameda SpA. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2021. Por lo tanto, los presentes estados financieros representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1.

2.4 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros resumidos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de Inversiones Alameda SpA y corresponden a aquellos estados que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inversiones Alameda SpA. 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. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94

2.6 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general (NIC 1) en los estados financieros 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 y estados de situación financiera.

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

A nivel de saldos en el Estado de Situación Financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

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

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

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

3.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Con posterioridad a la valoración inicial la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula anualmente o semestralmente según corresponda al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al 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 gastos 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 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 la gerencia 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 operativo 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.

3.4 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

INVERSIONES ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(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

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 ha 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 a 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 ha 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.

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.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 tributaria y autoridad tributaria.

3.7 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, 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 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, 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 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

3.8 Arrendamientos

3.8.1 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.

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no puede determinarse fácilmente, la Sociedad utiliza la tasa incremental por préstamos.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen:

- pagos fijos (incluyendo los pagos en esencia fijos), menos cualquier incentivo por arrendamiento;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro “Otros pasivos financieros” de los estados 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 acumulada y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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. Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales pagos y son incluidos en el rubro "Otros gastos" en los estados de resultados.

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.

3.8.2 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 intermedio, 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.

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

3.9 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

Fecha de aplicación obligatoria

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF

NIIF 17, Contratos de Seguros

Fecha de aplicación obligatoria

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a NIIF

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)

Fecha de aplicación obligatoria

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

La administración está en proceso de evaluación del eventual impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros 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. Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:

4.1 Deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles para determinar si hay cualquier indicio de que estos activos podrían estar deteriorados. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo efectivo independiente son agrupados en una unidad generadora de efectivo ("UGE") apropiada. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor entre su valor justo (metodología flujos futuros descontados) y su valor libro.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

4.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

4.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Sociedad 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 asesores externos independientes y calificados. Estas 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 del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

b) La Sociedad utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente 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 locales y extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos 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 de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
- 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 y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,03% al 31 de diciembre de 2020 (6,18% al 31 de diciembre de 2019) en valores nominales.

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, 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 la Sociedad enfrenta los diversos riesgos financieros.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad, 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 de la Sociedad.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Factores de riesgo de mercado

- **Riesgos de precios**

La Sociedad 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 la Sociedad 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 al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad 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**

La Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad posee una base de clientes que está sujeto a las políticas y procedimientos establecidos. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad 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.

La Sociedad utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestrabilidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestrabilidad se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior (2019), se determinó que para el período 2020 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería el 0,5% promedio ponderado de las ventas del período.

Pese a lo anterior y a raíz de los últimos acontecimientos derivados de la emergencia global generada por COVID-19, la Sociedad ha reestimado las pérdidas esperadas generadas por deudores incobrables para los próximos 12 meses, situándola en un 1,06% promedio ponderado de las ventas del período.

INMOBILIARIA ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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.

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

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene una exposición significativa al riesgo crédito a ninguna contraparte o cualquier grupo de contrapartes que tengan características similares. La Sociedad define contrapartes como que tienen características similares y si son entidades relacionadas. La concentración del riesgo crédito es limitado debido al hecho de que la base de clientes es amplia y está marginalmente relacionada.

▪ Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad 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, la Sociedad 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 de la Sociedad 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 General 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.

▪ 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.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

La gestión directa de inversión está a cargo del Gerente General y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente, y una vez que todas las inversiones pasaron por las etapas de evaluación respectivas, a través de las cuales se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son presentados y analizados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada inversión inmobiliaria.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

- **Riesgo de pandemia**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa de un nuevo virus (COVID-19) como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. Este virus que se extiende a nivel mundial y es una enfermedad grave, la cual se propaga de forma masiva en las personas y también ha generado que el gobierno tome drásticas medidas para disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de evitar su propagación.

La Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar la pandemia, las cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad del negocio y análisis de flujos futuros para contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Todos los colaboradores de la Sociedad realizan su trabajo de manera remota desde sus hogares.
- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio y acuerdos comerciales usando herramientas virtuales.
- Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

- **Gestión del riesgo del capital**

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

INMOBILIARIA ALAMEDA Spa

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus sociedades relacionadas son los siguientes:

RUT	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2020		31.12.2019	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.317.441	-	1.278.441

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.125.037-K	Desarrollos Inmobiliarios Niagara Spa.	Traspaso	-	-	819.724	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	39.000	-	882.941	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.

- Todas las transacciones han sido valorizadas a valor de mercado y se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.

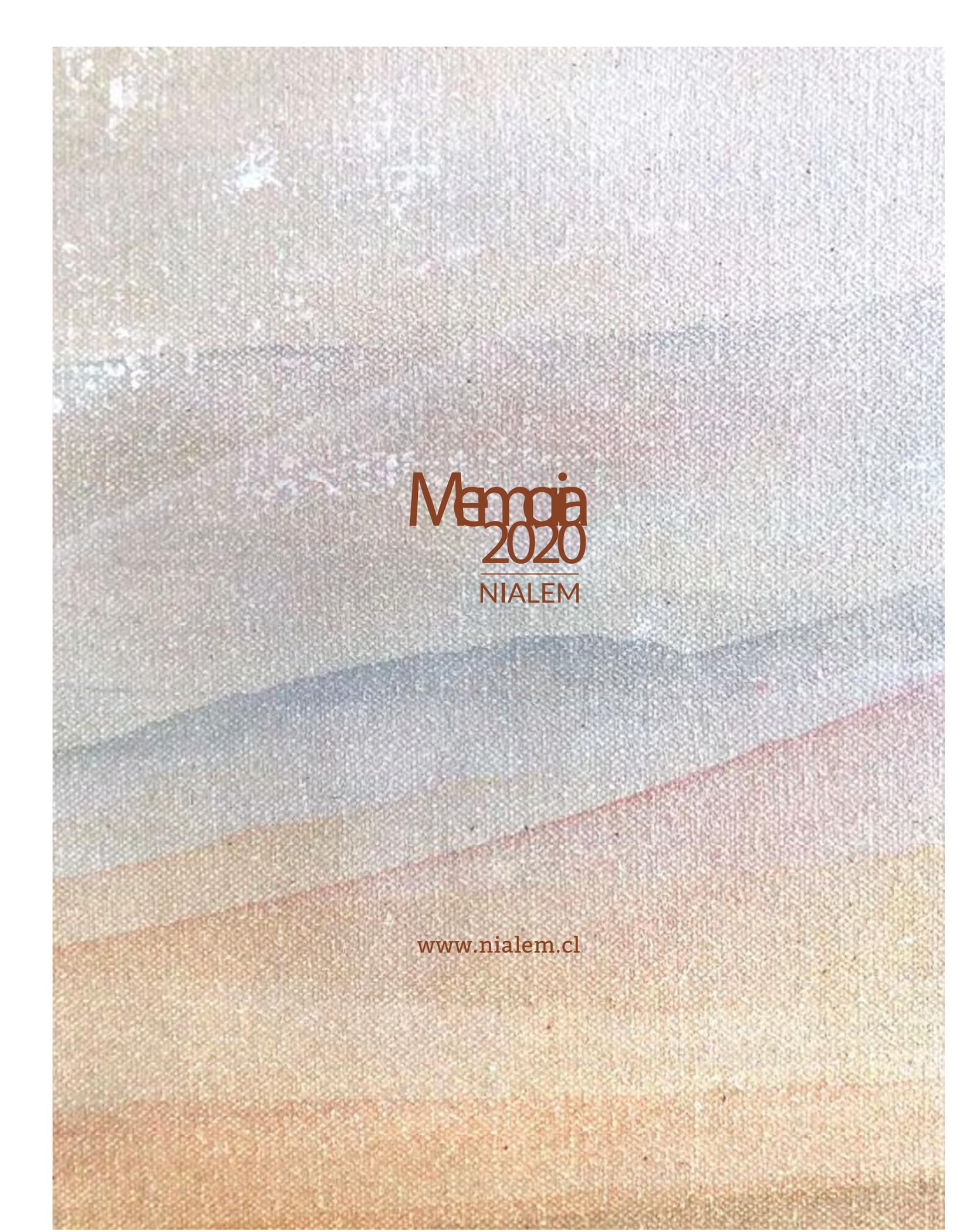
- Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INVERSIONES ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros resumidos, no existen hechos posteriores que pudieren afectar significativamente la situación financiera y/o resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.



Memoria
2020
NIALEM

www.nialem.cl