



Memoria

Anual **2021**





CONTENIDO

Capítulo 1 Introducción

Bienvenida 5

Capítulo 2 Quiénes somos

Nialem en una mirada 8
Nuestro propósito y valores 9
Nuestra historia 10
Homenaje a Isaac Hites 19

Capítulo 3 Gobierno corporativo y entorno

Gobierno corporativo 22
Directorio 23
Estructura administrativa 24
Colaboradores grupo inmobiliario 26
Nuestras personas 27
Nuestro equipo en cifras 28
Nuestro entorno 29
Propiedad y acciones 33

Capítulo 4 Ámbito económico

Modelo de negocio 35
Descripción del Negocio 36
Activos 37
Principales Activos 43

Capítulo 5 Información financiera

Estados financieros 51
Estado financiero filiales 120
Declaración Jurada 375

Información general de la compañía



INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

- **Razón Social:**

Inmobiliaria Nialem S.A.

- **R.U.T.**

99.530.420-1

- **Naturaleza Jurídica**

Sociedad anónima cerrada sujeta a las normas de las sociedades anónimas abiertas .

- **Fecha de constitución:**

28 de julio de 2003.

- **Fecha de inscripción en Registro de Valores:**

23 de junio de 2020.

- **Número de Inscripción Registro de Valores:**

N° 1184.

- **Domicilio**

Cerro El Plomo N°5630, Oficina 1703,
Las Condes.

- **Teléfono**

+56 2 2733 9500

- **Sitio web**

www.nialem.cl

- **Correo electrónico**

notificaciones@nialem.cl

- **Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas:**

Alberto Ureta. Teléfono: +56 2 2733 9500

Nicolás Andonaegui. Teléfono: +56 2 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. Un 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.

Somos una empresa dedicada a invertir y gestionar inversiones de rentas inmobiliarias, con una fuerte presencia en el centro de Santiago y otras comunas, tanto en la Región Metropolitana como en otras regiones del país.

Esta Memoria y sus Estados Financieros razonados y consolidados abarcan toda la operación de Nialem y sus filiales durante 2021, desde el 1 de enero al 31 de diciembre del periodo.

CAPÍTULO 1

Introducción





BIENVENIDA

2021 fue un año de importantes logros y avances en la estrategia de negocios de Nialem, marcado por la capacidad de innovación y adaptación de nuestro equipo profesional frente al nuevo escenario y cambio cultural establecido por la pandemia por covid-19 en nuestra sociedad.

También fue el año en que vivimos la partida de nuestro fundador, don Issac Hites, cuyo liderazgo deja un enorme legado que trasciende a toda la industria de renta inmobiliaria. Su visión y valores son la esencia de nuestra empresa, mientras que su cercanía a las personas y compromiso diario con el trabajo de excelencia es un sello de nuestra gestión, el que junto a la dirección de sus hijos, Andrés y Jaime, nos ha permitido construir una compañía líder en la industria, flexible y capaz de adaptarse frente a los nuevos desafíos que enfrentamos, a partir del compromiso de un equipo de personas que nos enorgullece por su calidad humana y profesional.

Uno de los principales logros durante el período fue la consolidación de los negocios de Stripcenters, en particular los ubicados en las

comunas de Colina y Melipilla, así como de nuestro negocio industrial, incluyendo las áreas de bodegaje y centros de distribución. En este ámbito, se incorporaron dos nuevos centros de bodega relevantes, uno ubicado en el centro industrial Los Libertadores, Colina; y otro en Lo Echevers, Quilicura.

Por su parte, el negocio de oficinas mostró señales muy positivas como parte de un gran esfuerzo por innovar y capturar de esta manera las nuevas oportunidades que surgen en el sector, lo que se tradujo en la reconversión de espacios y el desarrollo de nuevos formatos, dando pie a nuevas oportunidades de negocios, pese al aumento de la vacancia producto de los cambios de hábitos impulsados por la emergencia sanitaria.

A su vez, los centros comerciales mostraron un fuerte impulso en sus ventas, en particular el centro comercial Paseo del Puerto, Valparaíso y en menor medida Espacio M, ubicado en el centro de Santiago, debido a la ausencia de trabajadores presenciales en la zona, quienes hasta antes de la pandemia y estallido social eran sus clientes más habituales.





2021 fue el año en que vivimos la partida de nuestro fundador, don Issac Hites, cuyo liderazgo deja un enorme legado que trasciende a toda la industria de renta inmobiliaria.

La nobleza del negocio de locales comerciales a la calle sigue siendo un sello diferenciador y uno de los preferidos por los Operadores debido a su particular cercanía con el cliente, por lo que su vacancia se mantuvo durante todo el año prácticamente en cero.

En relación a nuestros activos más emblemáticos, un hito relevante fue el arriendo de nuestras oficinas ubicadas en el emblemático edificio Artízta al Servicio Nacional de Protección Especializada a la Niñez y Adolescencia (Mejor Niñez).

Los ingresos generados en el ejercicio 2021 superaron los M\$14.200.000 provenientes de nuestras distintas líneas de negocios: locales comerciales, oficinas, centros comerciales, stripcenters, bodegas industriales y otros. Respecto a 2020, los ingresos tuvieron un aumento de 5.9% y el EBITDA mostró un alza de a 5.4%.

Nuestras perspectivas para 2022 son positivas y se sustentan en un enfoque estratégico que pone en el centro a nuestros clientes. La innovación y capacidad de adaptación frente a los constantes cambios que experimenta nuestro negocio y entorno, han sido aspectos claves para desarrollar un portafolio diversificado y servicios atractivos, que incorporan nuevas formas de relacionamiento y uso de los espacios. El rescate patrimonial es un sello de nuestra gestión,

el que busca dar valor a las comunidades donde operamos. Estoy seguro que el compromiso y profesionalismo de nuestro equipo seguirá dando frutos, respondiendo a la confianza de nuestros clientes, mercados y grupos de interés, a partir de la consolidación de nuestros negocios y la exploración de nuevas oportunidades, con el fin de contribuir a la rentabilidad y éxito de nuestra compañía.

Alberto Ureta

Gerente General
Inmobiliaria Nialem

CAPÍTULO 2

Quiénes somos





NIALEM EN UNA MIRADA

ACERCA DE NOSOTROS

Nuestro propósito es agregar valor al patrimonio de nuestros accionistas, a partir de la gestión de negocios de renta inmobiliaria bajo estándares de excelencia, y una oferta de alternativas comerciales rentables y de calidad a nuestros clientes, tanto en Santiago como en regiones.

El **rescate patrimonial** es un sello de nuestro grupo y busca agregar valor a los barrios donde estamos insertos, a partir de la preservación de nuestro legado histórico cultural.

NUESTROS VALORES:

- Integridad
- Profesionalismo
- Trabajo Colaborativo
- Transparencia
- Excelencia
- Confianza
- Pasión

HITOS 2021

Vivimos la partida de nuestro fundador, don Issac Hites, cuyo liderazgo deja un enorme legado que trasciende a toda la industria de renta inmobiliaria.

Consolidamos nuestra presencia en el negocio de centros de distribución, con la compra de las bodegas industriales ubicadas en Los Libertadores y Lo Echevers, en las comunas de Colina y Quilicura respectivamente.

Profundizamos los negocios de Stripcenters, en particular los ubicados en las comunas de Colina y Melipilla.

En el negocio de oficinas realizamos un gran esfuerzo por innovar y capturar de esta manera las nuevas oportunidades que surgen en el sector.

Los centros comerciales mostraron un fuerte impulso en sus ventas, en particular el centro comercial Paseo del Puerto, Valparaíso, y en menor medida Espacio M.



NIALEM EN CIFRAS 2021

Equipo:

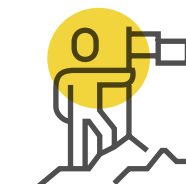
- Directores: 5
- Gerentes: 4
- Trabajadores: 6

Activos

- **39.082 m²** de Oficinas
- **20.152 m²** Locales Comerciales
- **16.174 m²** Centros Comerciales
- **9.883 m²** Stripcentres
- **58.560 m²** Bodegas

Ingresos

- **M\$14.200.000** ingresos 2021
- **5.9%** aumentaron los ingresos desde hace un año
- **5,4%** alza en el EBITDA





NUESTRO PROPÓSITO Y VALORES

Nuestro propósito es agregar valor al patrimonio de nuestros accionistas, a partir de la gestión de negocios de renta inmobiliaria bajo estándares de excelencia, y una oferta de alternativas comerciales rentables y de calidad a nuestros clientes, tanto en Santiago como en regiones.

Nuestros valores definen **nuestra esencia** y guían **nuestro actuar**.

EXCELENCIA



En nuestro trabajo y quehacer diario, y en cómo enfrentamos los **desafíos y nuevas oportunidades**.

PROFESIONALISMO



De cada una de nuestras personas, como parte de un equipo que trabaja unido y **busca conseguir los objetivos trazados**.

TRABAJO COLABORATIVO



Nos apoyamos mutuamente en el desarrollo de nuestras tareas. La suma de puntos de vistas nos permite tomar mejores decisiones.

INTEGRIDAD



Actuamos con **honestidad e integridad**, y seguimos rigurosamente las reglas.

CONFIANZA



En nuestras personas, clientes y grupos de interés. **Creamos relaciones que se basan en la confianza** y se mantienen sólidas en el tiempo.

TRANSPARENCIA



En nuestro actuar día a día, y en la manera de **abordar los desafíos** de nuestros clientes.

PASIÓN



Por nuestro trabajo y actividad, **buscamos que las cosas sucedan y que los objetivos se cumplan** de manera satisfactoria, con una mirada de largo plazo.



NUESTRA HISTORIA

HITO 2021

Este año consolidamos nuestra presencia en el negocio de centros de distribución, con la compra de las bodegas industriales ubicadas en Los Libertadores y Lo Echevers, en las comunas de Colina y Quilicura respectivamente.





PRIMEROS PASOS

En 2000 Isaac Hites funda Nialem para administrar su cartera de inversiones en renta inmobiliaria. Su primera propiedad, adquirida en 1999, fue un local comercial ubicado en la esquina del Paseo Ahumada con Moneda (Ahumada 101), donde hoy opera una farmacia Salcobrand.



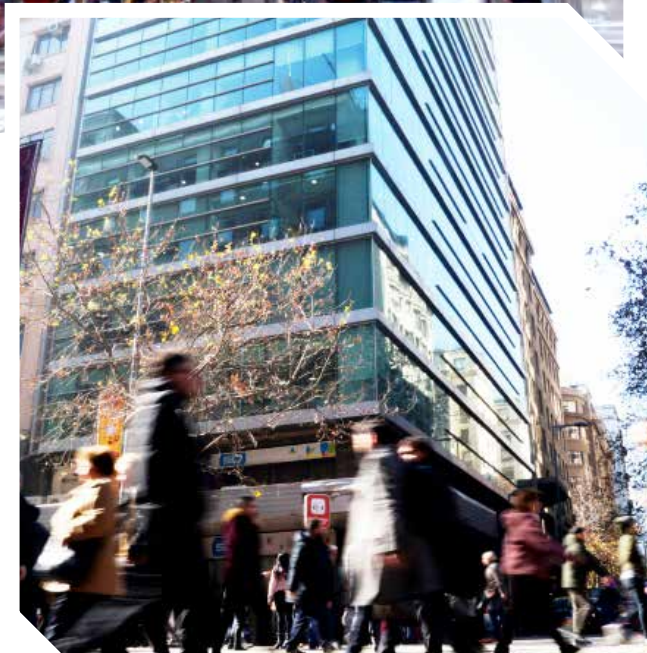
LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS

- **2002:** Se incorporan los primeros locales comerciales, de calle Estado 82, casi esquina Moneda (Enel/All Nutrition).
- **2003:** Sumamos nuevos locales comerciales en Santiago Centro: Agustinas 1115; Agustinas 818 (PC Factory); San Antonio 282; Maipú y 5 de Abril 165 (Preunic).

2004

Integramos Huérfanos 1219, edificio oficinas SERNAM y el local comercial donde opera Claro. Y en San Bernardo, el local comercial de Eyzaguirre con Urmeneta (Mc Donald's).

- **2005:** En Santiago Centro, adquirimos el local comercial de calle Mac-Iver y en San Bernardo, un local en calle Eyzaguirre.



- **2006:** En Santiago Centro, incorporamos las oficinas de Moneda 970, donde actualmente se encuentran algunas oficinas corporativas de Falabella, y locales comerciales ubicados en Alameda esquina Meiggs, Galería Huérfanos 1052, Vicuña Mackena comuna de San Joaquín (sucursal bancaria), La Cisterna (Supermercado) y San Anotio. Además, un terreno en la comuna de Puento Alto.
- **2007:** Se incorpora SMU como cliente en la Granja, en formato mayorista, Supermercado Mayorista 10.

2008

Edificio de oficinas de Moneda 975 (esquina con Paseo Ahumada), donde actualmente se encuentran las oficinas de la Unidad de Análisis Financiero (Gobierno de Chile); y los locales comerciales, en la misma calle Moneda, donde operan clientes como Banco Itaú, OK Market, Unosalud y DHL.



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



- **2009:** Local en calle Puente (Ají Seco) y el edificio en Maipú donde opera la sucursal del Banco BCI y Banco Estado, además de Ají Seco.
- **2011:** Oficinas de calle Miraflores 347 (3.000 m²), destinadas a Call Centers, y piso 17 (1.300 m²) de Edificio Las Artes, Nueva Las Condes.
- **2014:** Piso 20 del Edificio Las Artes (622 m²), Nueva Las Condes, donde hoy se ubican las oficinas de Apple Chile.
- **2015:** Compra del edificio España, ubicado en Estado con Huérfanos (7.500 m²), donde hoy opera Tanner Servicios Financieros.
- **2016:** Compra del edificio del Banco Internacional más placa comercial (8.000 m²), en calle moneda con San Antonio. Además el piso 14 (1.300 m²) del edificio Las Artes en Las Condes, el local comercial de calle Maipú con Pajaritos (Banco Consorcio), y se desarrolló la primera etapa del Powercenter de Melipilla.
- **2020:** Adquirimos el local comercial de calle Merced con Miraflores.



ACTIVOS EN REGIONES

Si bien iniciamos nuestra presencia en regiones en 2007, fue con la adquisición del centro comercial Paseo del Puerto (Valparaíso), cuando consolidamos una participación más importante en las regiones del país.



- **2007:** Compra de terreno estratégico en la calle Independencia, Rancagua, arrendado hoy a la Multitiendas Hites. Además, se suman locales comerciales en esta ciudad.
- **2013:** Adquirimos Punta del Sol Shopping Center (Rancagua) y los locales comerciales de 1 Norte con 6 Poniente, Viña del Mar (Friday's).
- **2014:** Compra de Paseo del Puerto, ubicado a un costado de la Plaza Sotomayor en Valparaíso, y los locales comerciales en Viña del Mar y San Antonio, Región de Valparaíso.





RESCATE PATRIMONIAL

2010

A partir de la adquisición de edificios de alto valor histórico, iniciamos el desarrollo de proyectos de rescate patrimonial, con el fin de agregar valor a los barrios. Remodelamos sus fachadas y nos diferenciamos como grupo, haciendo de la arquitectura patrimonial y su legado histórico cultura un sello propio.

El primer proyecto en esta línea fue la recuperación del Edificio Ariztía, ubicado en la intersección de las calles Nueva York y La Bolsa, construido en 1921 por Alberto Cruz Montt. El trabajo consideró respetar fielmente el diseño exterior original y rehabilitar los espacios interiores. Volvimos al concepto de plantas libres originales y modernizamos lo necesario, para adecuarlo a las exigencias de las oficinas corporativas actuales, que permanecen en el casco histórico de Santiago.

2012

Relanzamiento edificio Ariztía.

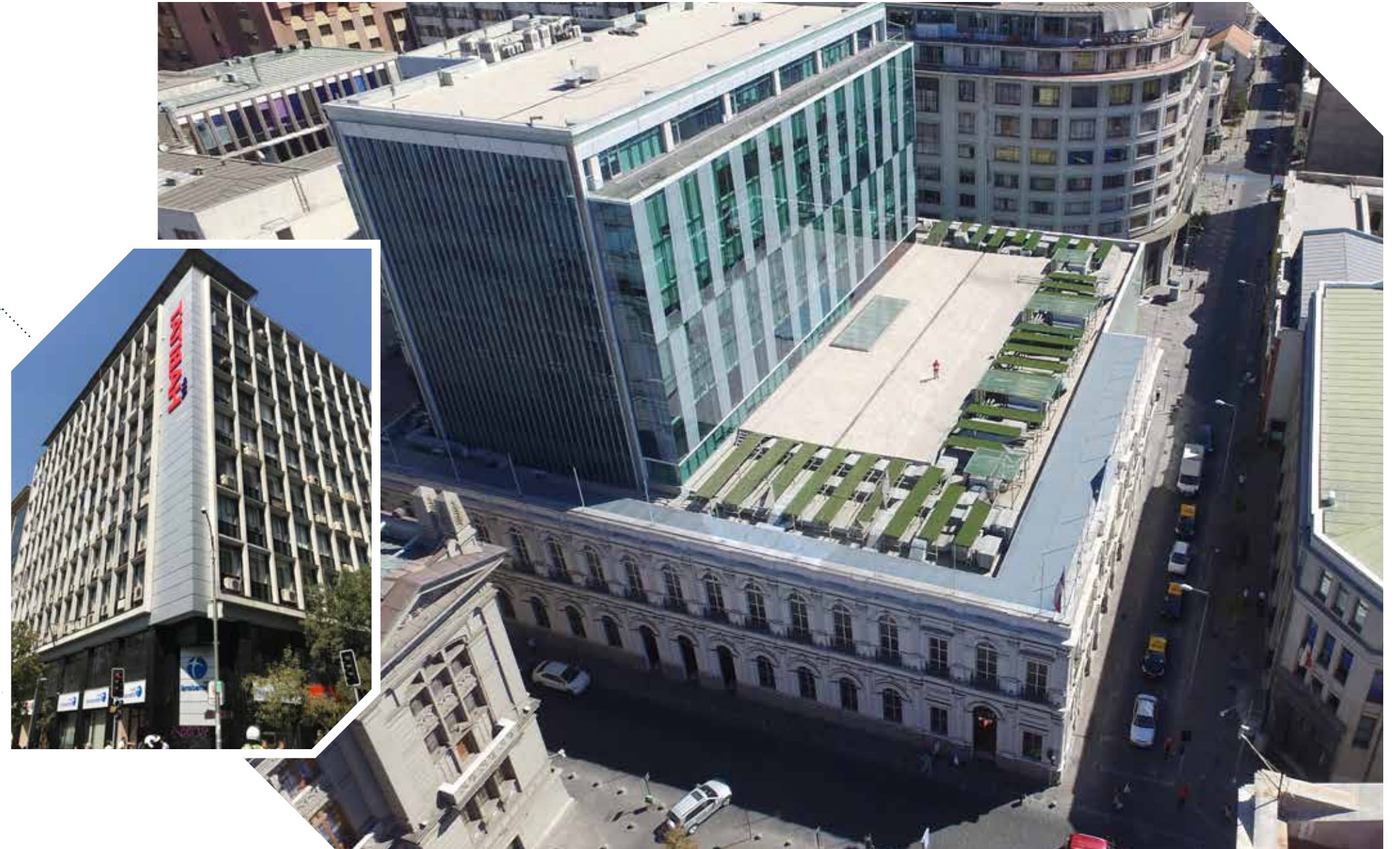


- **2014:** Incorporamos el **Centro Comercial Espacio M**, proyecto de rescate patrimonial desarrollado en el edificio que perteneció al diario El Mercurio, en la esquina de las calles Morandé con Compañía, en el centro de Santiago.

Este mismo año, adquirimos el **Centro Comercial Paseo del Puerto**, donde se emplaza la Nueva Estación Puerto Valparaíso.

2018 - 2019

Reconvertimos el edificio ubicado en **Moneda 812** esquina con San Antonio, donde operaba el **Banco Internacional**. El trabajo se concentró en dos frentes: la redefinición de las superficies con destino comercial y servicios en los pisos 1 y 2, y la restauración de los pisos de oficinas a su formato original, con oficinas pequeñas y medianas, incluyendo la modernización de las instalaciones.





STRIPCENTERS Y NUEVOS FORMATOS COMERCIALES

2013

Desarrollamos nuestro primer stripcenter en la comuna de Ñuñoa, con locales del Banco Santander, Clínica Alemana, Salcobrand, Ok Market, Que Leo, entre otros.



2016

En Melipilla, construimos un Power Center (5.000 m², Autoplanet, Sherwin Williams, Electrolux, supermercado Santa Isabel, farmacia Cruz Verde y Gimnasio Energy, entre otros clientes).

- **2017:** Realizamos la segunda etapa del Powercenter Melipilla.



2018

Incorporamos un segundo stripcenter en Ñuñoa (600 m²), con clientes como Little Caesars Pizza y Subway, Club de Perros y Gatos, entre otros.

- **2019:** Levantamos nuestro cuarto stripcenter, esta vez en Colina (2.000 m²) con arrendatarios como Santa Isabel, Salcobrand y Petrobras.



PROYECTOS INDUSTRIALES

- **2018:** Ingresamos al mercado de proyectos industriales con el objetivo de diversificar el portafolio de activos, a partir de la compra de una bodega industrial de 7.500 m² en Lampa.
- **2019:** Adquirimos el Centro de Distribución de Nestlé (33.000 m y más de 55.000 posiciones de rack), ubicado en el área industrial de Cañaverál, en el sector norte de la Región Metropolitana, comuna de Quilicura).
- **2021:** Compra de dos importantes **Centros de bodegas**, uno ubicado en Los Libertadores (6.000 m²), Colina, y otro en Lo Echevers (10.000 m²).





HOMENAJE A ISAAC HITES

En 2021 vivimos la sensible partida de nuestro fundador, don Isaac Hites, cuyo liderazgo trasciende a toda la industria mientras que su visión y valores son la esencia de nuestra compañía.

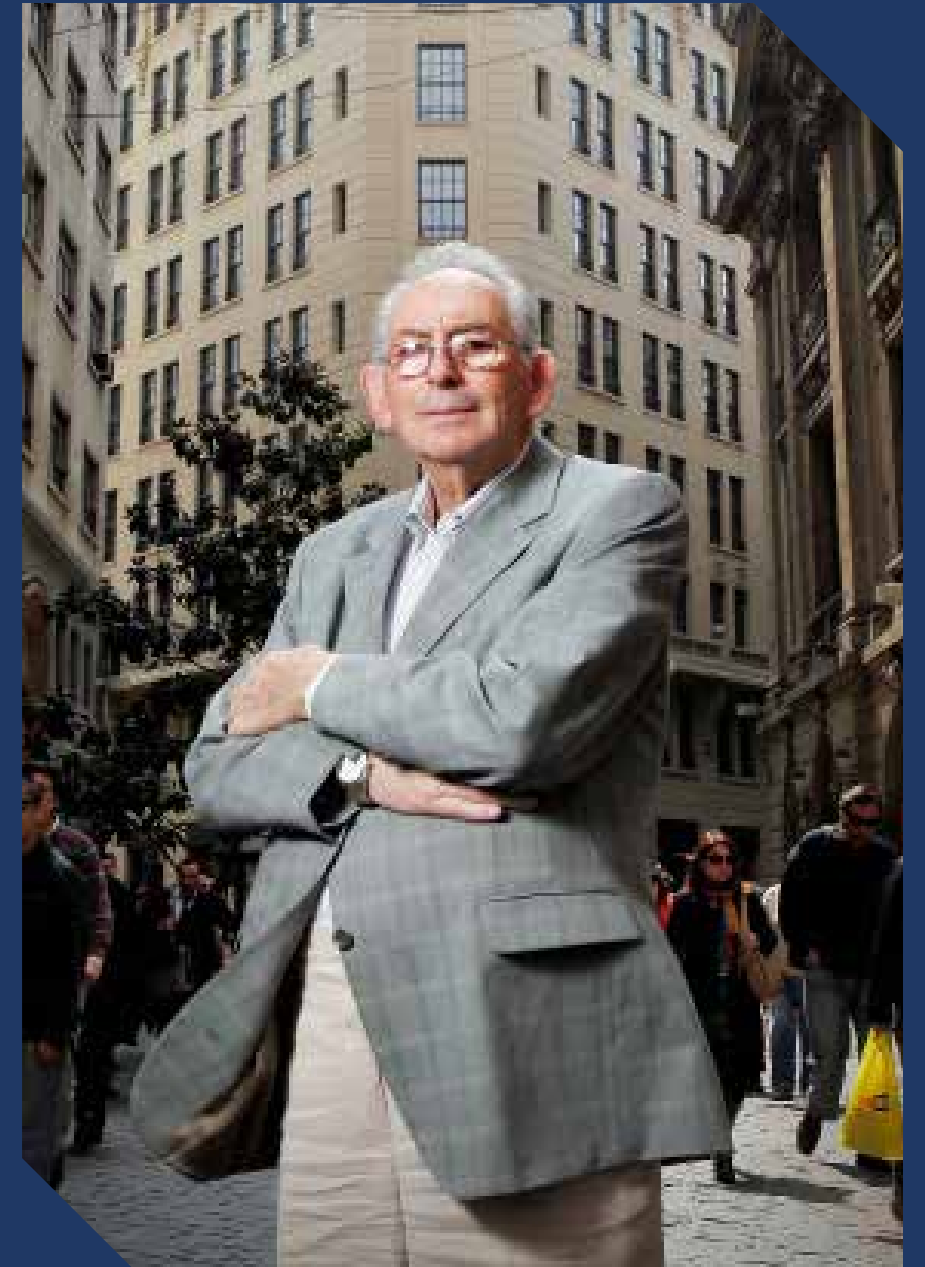
Su enfoque y dedicación al negocio, sensibilidad por las personas, la preocupación por los detalles, la admiración por la cultura, las artes y el patrimonio, la responsabilidad y compromiso de la palabra empeñada, la excelencia en lo sencillo y cotidiano; son valores que nos inspiran a seguir adelante, cumpliendo nuevas metas y desafíos que estamos seguros él compartiría.

Don Isaac conocía el centro de Santiago, con todos sus secretos, rincones y recovecos. Y es que literalmente se sumergía en sus barrios, los caminaba y analizaba. Conocía cada uno de los locales, siendo capaz de reconstruir su historia, su fortuna o desgracia comercial y explicándola ya sea por la orientación del local, sus

vecinos, la vereda en que se ubicaba, su administración, su giro anterior o un sin número de factores totalmente ajenos a nuestros análisis, que siempre fueron claves en la decisión de compra.

Una vez encontrado el inmueble adecuado, comenzaba el proceso de negociación, quizás su punto más fuerte, pues al análisis de la propiedad acompañaba el del propietario o vendedor, aspectos inseparables para él. Y es que en su visión los precios y las condiciones de un negocio no solo están determinados por las características del inmueble sino, también, por las del vendedor y sus necesidades o requerimientos.

Como gran coleccionista que era, la historia del arte y el patrimonio fueron una de sus mayores pasiones, la que lo llevó a tomar una posición de vanguardia en la colección y protección de obras de arte y del rescate de inmuebles de alto valor patrimonial.





Su sentido del humor siempre estuvo presente, al igual que su capacidad de escucha y respeto por los demás. Su sensibilidad es también parte de su legado. Siempre alegre, preocupado de sus colaboradores y sus necesidades, así como también de participar junto a ellos en las celebraciones y fechas importantes, de las cuales era un entusiasta protagonista.

“El fierro se dobla caliente”, nos decía, para que no dejáramos pasar oportunidades de negocio, pero también decía “si la limosna es grande hasta el cura desconfía” para no dejarnos llevar solo por el entusiasmo y un análisis superficial. Luego, si la demora arriesgaba el negocio venía su “vísteme lento que estoy apurado”. Sus máximas comerciales, sus frases célebres, no provenían de la Escuela Austriaca ni de Chicago, sino desde la calle, del refrán popular.

Esta aguda sencillez también se visualizaba en su diario vivir, en que la austeridad y el rechazo a lo artificial era reemplazado por lo medular e importante, obviando apellidos, marcas, vestuarios,

Su enfoque y dedicación al negocio, sensibilidad por las personas, responsabilidad y compromiso; son valores que nos inspiran a seguir adelante, cumpliendo nuevas metas y desafíos.

títulos, estudios o cualquier otro distractor, lo importante siempre era el mérito particular del objeto de su análisis.

Era el primero en llegar y el último en irse, abierto a dar un consejo, preocupado de apagar las luces cuando nadie estaba usándolas, maravillado por las nuevas tecnologías y abierto a los cambios.

Nos sentimos orgullosos de su legado y privilegiados de haber compartido con él en el día a día, sus proyectos y sueños. Nuestro compromiso es mantener viva su visión y valores, como parte fundamental de nuestra empresa.

CAPÍTULO 3

Gobierno corporativo y entorno





GOBIERNO CORPORATIVO

Nuestro modelo de gobierno corporativo busca dar valor de manera sostenible a la compañía, de acuerdo con sus objetivos estratégicos, las normas, visión y valores de Nialem. Además, propone un adecuado control de la gestión, transparencia y trato igualitario a nuestros accionistas.

Nuestro Gobierno Corporativo es liderado por un Directorio de cinco miembros que fueron elegidos individualmente por la Junta Ordinaria de Accionistas por un período de tres años, teniendo la posibilidad de reelegirse en el cargo de manera indefinida, siempre y cuando, no contravengan las restricciones establecidas en la Ley de Sociedades Anónimas en los artículos 35 y 36.



DIRECTORIO

Es la instancia a cargo de definir los objetivos de corto, mediano y largo plazo de la compañía, revisar los avances de nuestra estrategia, determinar las estructuras y procesos de gestión de riesgos, controlar el cumplimiento de la ética empresarial y la aplicación de los compromisos de acuerdo con las normas y reglamentaciones vigentes.



Andrés Simón Hites Moscovich

- RUT: 8.351.727-1
- Director Nialem desde julio de 2003.
- Empresario.



Jaime Max Hites Weber

- RUT: 6.376.695-K
- Director Nialem desde julio de 2003.
- Empresario.



Enrique Tomás Bone Soto

- RUT: 6.056.216-4
- Director Nialem y Presidente del Directorio desde noviembre de 2012.
- Ingeniero Civil Industrial PUC y Magíster en Filosofía Aplicada de la Universidad de Los Andes.
- 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.



ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA



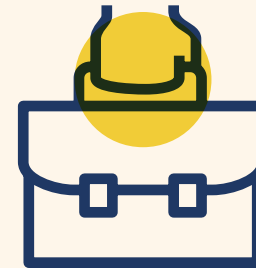
GERENCIA GENERAL:

Lidera el equipo ejecutivo y asegura el cumplimiento de los objetivos de negocio. Implementa la estrategia de la compañía y está a cargo del conseguir los resultados esperados en los distintos lugares donde operamos. Vela por la gestión de largo plazo y el éxito de Nialem.



GERENCIA COMERCIAL:

Lidera la operación y comercialización de los activos, incluyendo centros comerciales, oficinas, stripcentes y nuevos formatos, además de la adquisición de activos y desarrollo de nuevos proyectos.



GERENCIA LEGAL:

Asesora legalmente a la gerencia general y comercial. Es responsable de que la empresa se ajuste al contexto regulatorio donde opera.



GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS:

Responsable del financiamiento de la Compañía de corto y largo plazo, y de mantener las relaciones con las instituciones financieras, inversionistas y mercado de capitales. Provee de servicios de administración financiera a las demás áreas.



ADMINISTRACIÓN



Alberto Ureta Vial

- RUT: 10.745.807-7
- Gerente General desde septiembre de 2012.
- Ingeniero Civil Industrial



Francisco Javier Ramos Rodríguez

- RUT: 8.037.689-8
- Gerente Comercial desde marzo de 2011.
- Ingeniero Comercial.



Cristián Alejandro Torres Torres

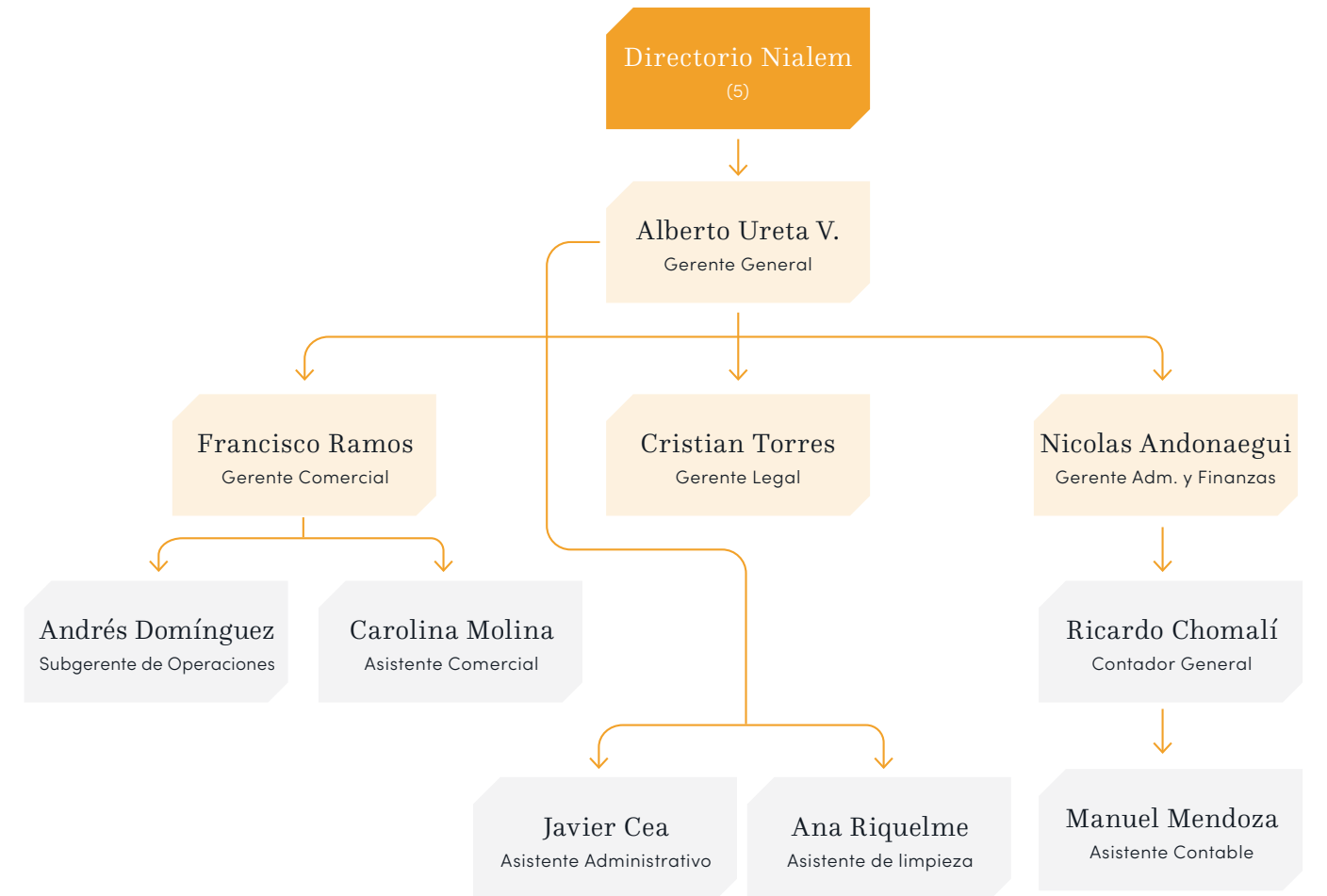
- RUT: 9.257.912-3
- Gerente Legal desde diciembre de 2014.
- Abogado.



Nicolás Andonaegui Muñoz

- RUT: 15.828.594-0
- Gerente de Adm. y Finanzas desde enero de 2021.
- Ingeniero Civil Industrial.

ORGANIGRAMA





COLABORADORES GRUPO INMOBILIARIO

De izquierda a derecha

- **Al fondo:** Cristián Torres, Francisco Ramos, Andrés Domínguez, Ximena Delgado, Manuel Mendoza, Javier Cea.
- **Al frente:** Ricardo Chomali, Ana María Morales, Alberto Ureta, Nicolás Andonaegui, Ana María Riquelme, Carolina Molina.



NUESTRAS PERSONAS

Nuestros colaboradores son prioridad. Como compañía, tenemos el desafío permanente de mejorar nuestros procedimientos y políticas internas. Somos un equipo integrado, que persigue los objetivos de negocio trazados. El desarrollo profesional es un pilar fundamental de nuestra estrategia.

Durante 2021 mantuvimos nuestra continuidad operacional a través de un modelo de trabajo flexible, que ha permitido a nuestro equipo desempeñar sus labores habituales tanto de manera presencial como remota, respetando las medidas sanitarias establecidas por la autoridad y compatibilizando sus labores domésticas en el contexto actual.





NUESTRO EQUIPO EN CIFRAS

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	CHILENOS	EXTRANJEROS	TOTAL
DIRECTORES	5	0	5
GERENTES	4	0	4
TRABAJADORES	6	0	6
TOTAL	15	0	15

Brecha salarial por género

CARGO	FEMENINO/MACULINO
ADMINISTRATIVO	-15,6%
PROFESIONALES	-21,5%

Número de personas por rango de edad

CARGO	MENOS DE 30	ENTRE 30 Y 40	ENTRE 40 Y 50	ENTRE 50 Y 60	MÁS DE 60	TOTAL
DIRECTORES	0	0	0	3	2	5
GERENTES	0	1	1	2	0	4
TRABAJADORES	1	0	2	2	1	6
TOTAL	1	1	3	7	3	15

Número de personas por antigüedad

CARGO	MENOS 3 AÑOS	ENTRE 3 y 6	ENTRE 6 y 9	ENTRE 9 y 12	MÁS DE 12	TOTAL
DIRECTORES	1	1	0	0	3	5
GERENTES	0	1	1	0	2	4
TRABAJADORES	1	2	3	0	0	6
TOTAL	2	4	4	0	5	15



NUESTRO ENTORNO

El rescate patrimonial es un sello de nuestra gestión, el que apunta a dar valor a los barrios y mejorar la calidad de vida de las personas de las comunas donde se emplazan nuestros activos.

Esta visión busca poner en valor presente la memoria histórica y arquitectónica y se expresa en el desarrollo de proyectos como: Edificio Ariztía, Mall Espacio M y Paseo del Puerto.





GESTIÓN DE RIESGOS

Nuestra gestión de riesgos de la compañía se sustenta en un modelo que identifica, monitorea y establece un plan de acción frente a aquellas circunstancias que pueden afectar o impedir el cumplimiento de los objetivos estratégicos u operativos de la Compañía.

De esta manera, se identifican 6 riesgos inherentes a los mercados en los que participamos como Compañía o a través de nuestras filiales: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de mercado, riesgo de tasa de interés, riesgo de tipo de cambio y riesgo relacionado con el negocio de renta inmobiliaria.

RIESGO DE CRÉDITO

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. Este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigarlo, 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, 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, contamos con una amplia diversificación de su base de clientes, siendo los clientes que más influyen en los ingresos Grupo Falabella, Nestlé, Tannery Sernam.



RIESGO DE LIQUIDEZ

Asociado a la posibilidad de que la Sociedad no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cumplir con sus obligaciones en los plazos determinados.

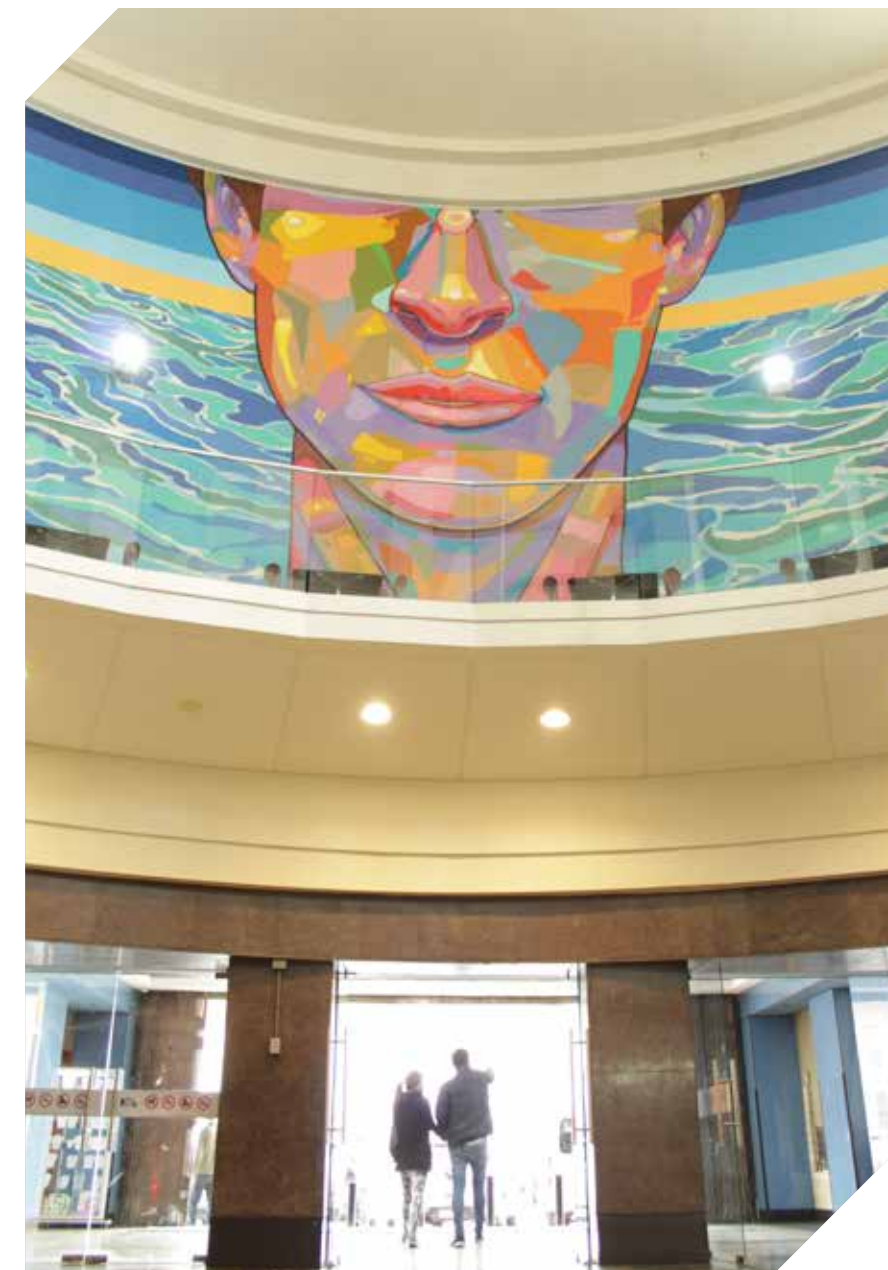
Nialem administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, a través de una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

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.

Nuestros flujos operacionales de la Sociedad provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por la duración de los contratos de arriendo y 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

Nuestra operación corresponde principalmente a 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 o 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, diversificamos nuestras inversiones en varias líneas de negocio, como centros comerciales, stripcenters, oficinas, locales comerciales y bodegas industriales. Además, 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 independientes.





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 encuentra en Unidades de Fomento, este indicador varía en función del índice de precio al consumidor, por lo que se encuentra en calce con el reajuste de los ingresos indexados al mismo indicador publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

RIESGO DE TASA DE INTERÉS

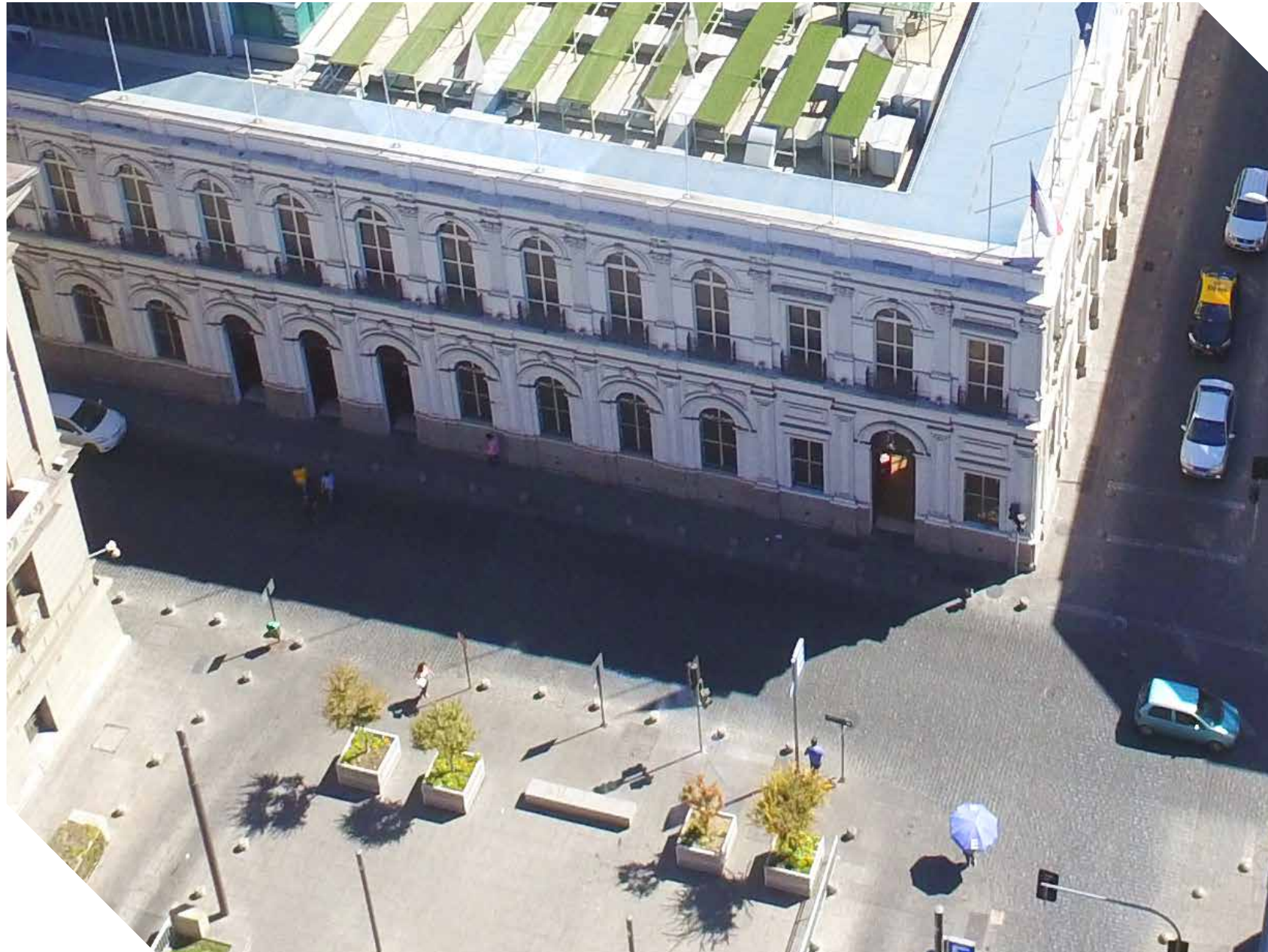
Surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

Nuestra política financiera establece 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, nuestra Compañía puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento, a través de líneas de crédito de corto plazo.

RIESGO RELACIONADO CON EL NEGOCIO DE RENTA INMOBILIARIA

Mantenemos una posición competitiva, a partir de la buena calidad y ubicación estratégica de nuestros activos. Con el tiempo hemos diversificado la 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.



PROPIEDAD Y ACCIONES

ACCIONISTAS; AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

El Contralor 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.

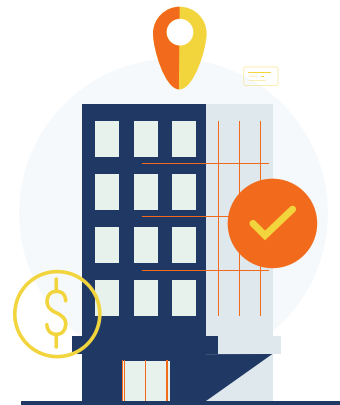
CAPÍTULO 4
**Ámbito
económico**





MODELO DE NEGOCIO

Nuestro modelo de rentas inmobiliarias se basa en **tres desafíos**:



1

Encontrar

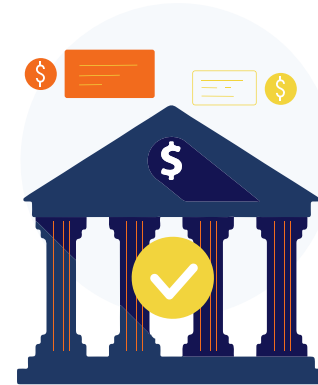
la oportunidad de inversión



2

Contactar

al cliente adecuado para
la ubicación



3

Aplicar

una política de
financiamiento coherente.

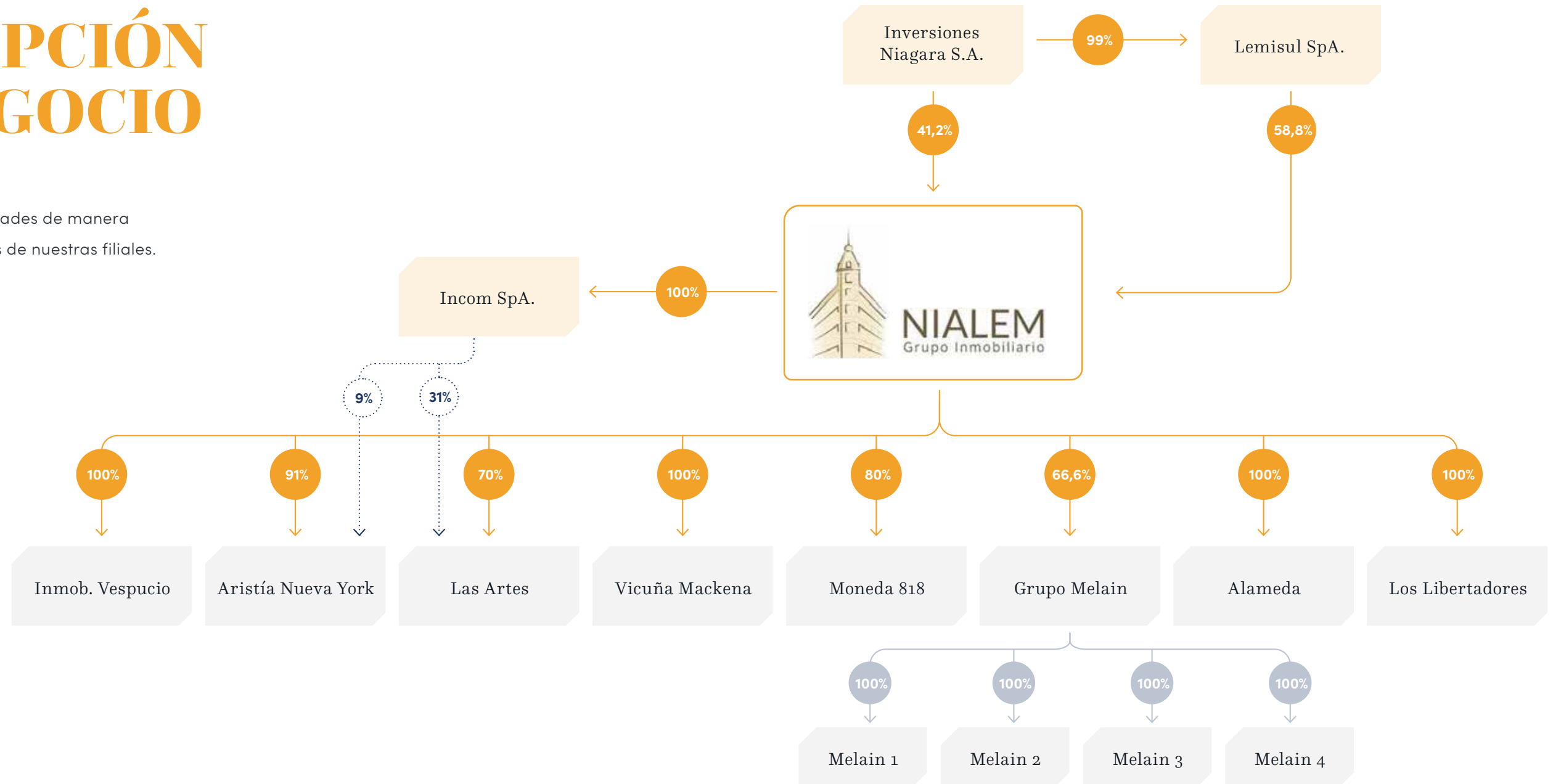
Las oportunidades de inversión se **categorizan en tres tipos**:

- **Renta estabilizada:** Aquellos negocios de renta con flujos constantes de ingresos, respaldados mediante contratos de arriendo.
- **Proyectos en verde o blanco:** En los que nos involucramos en la planificación estratégica y comercial, mientras que el desarrollo es realizado por un tercero.
- **Desarrollo de renta inmobiliario:** En este tipo de negocio participamos desde las etapas tempranas de la planificación estratégica, comercial y de desarrollo junto con proveedores estratégicos, a partir de ubicaciones con un alto potencial para su desarrollo.



DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Desarrollamos nuestras actividades de manera directa, como también a través de nuestras filiales.





ACTIVOS

Nuestros activos se dividen en 3 áreas: **comercial, oficinas, industrial**

El área comercial agrupa locales comerciales, stripcenters y centros comerciales.

El área industrial se refiere a bodegas y centros de distribución.

RENTAS COMERCIALES

- **46.200 m²** de superficie arrendable.
- **16.174 m²** de centros comerciales.
- **9.883 m²** de stripcenters.
- **20.152 m²** de locales comerciales.

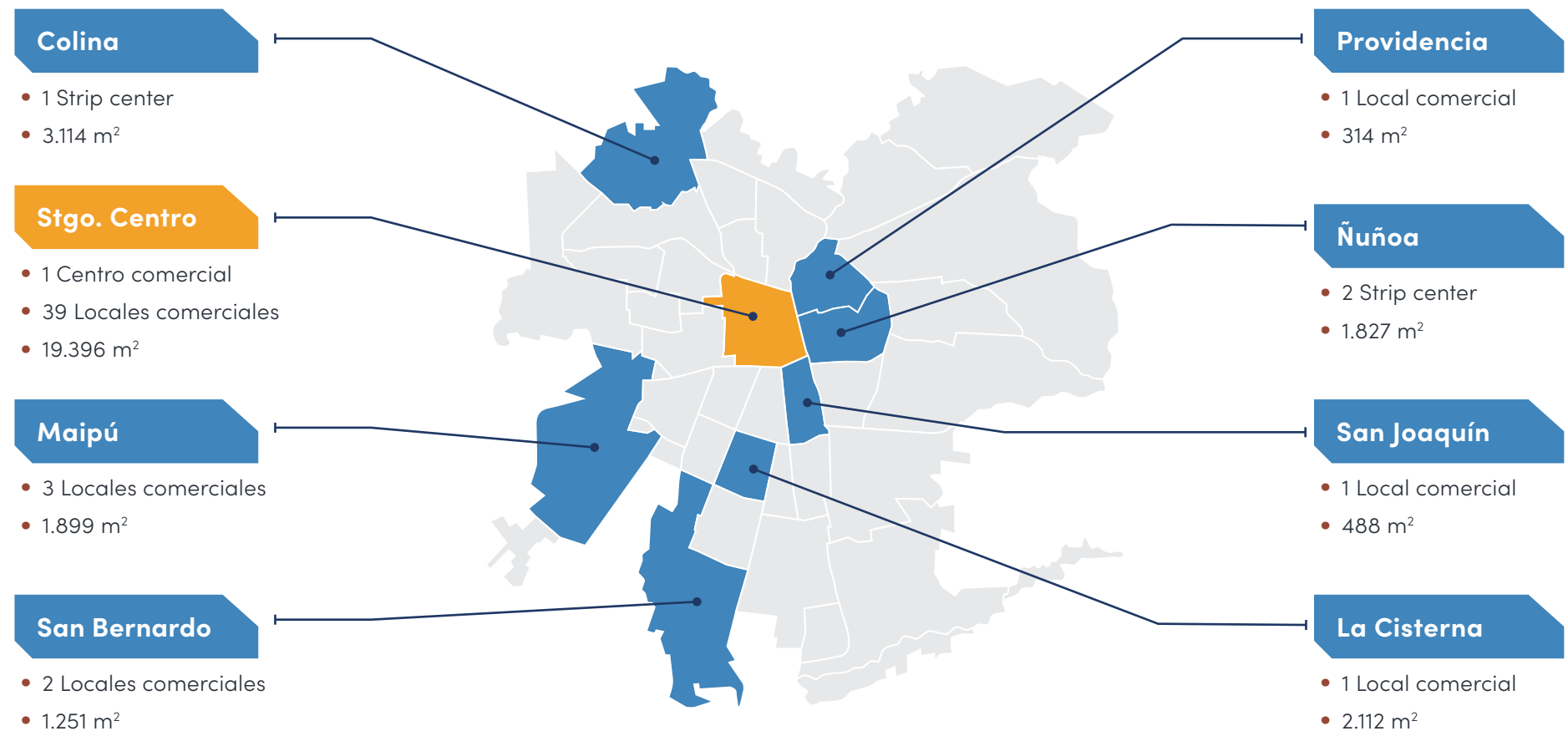
DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

6% ● Región de Valparaíso

38% ● Santiago Centro
Región Metropolitana

56% ● No Santiago Centro
Región Metropolitana

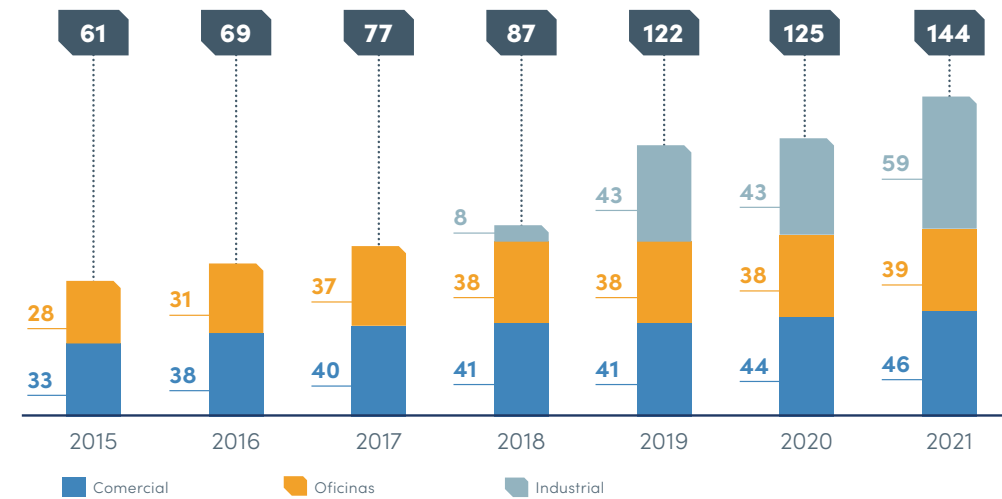
DISTRIBUCIÓN DE ACTIVOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA



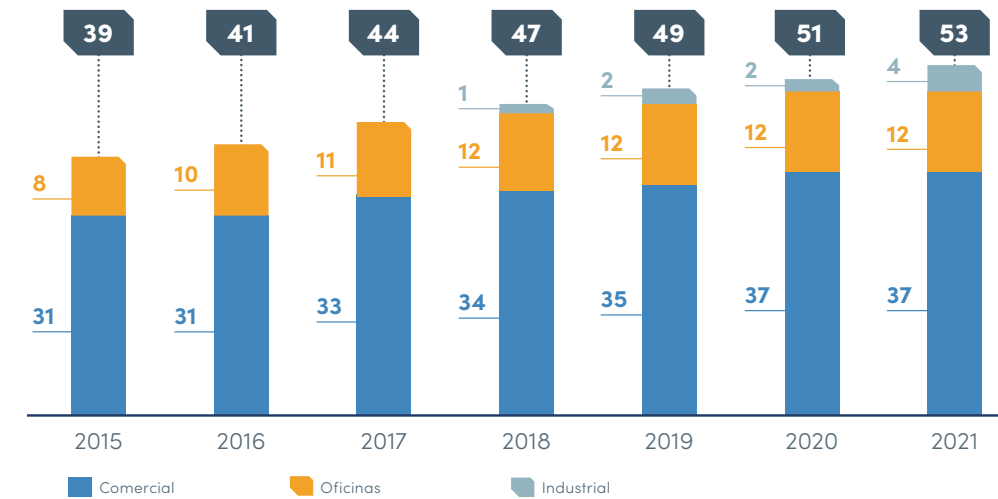


SUPERFICIE ARRENDABLE

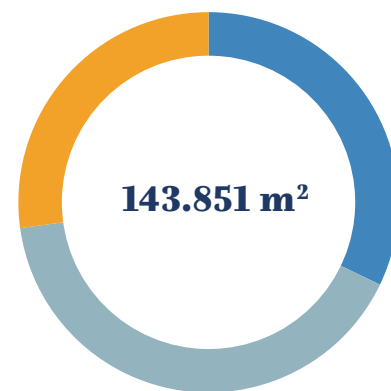
en miles de m²



NÚMERO DE ACTIVOS



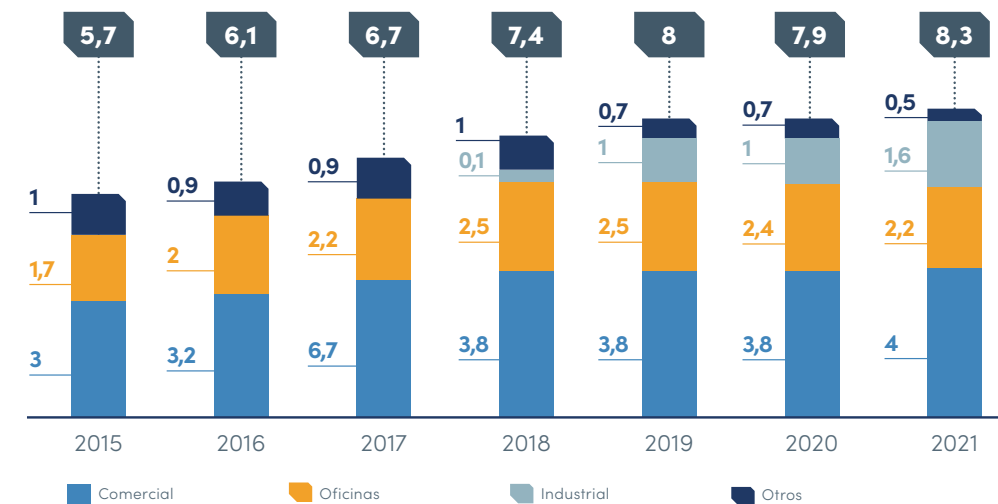
SUPERFICIE ARRENDABLE



- **27%** Oficinas
- **32%** Comercial
- **41%** Industrial

ACTIVOS BAJOS ADMINISTRACIÓN

en millones de UF





CENTROS COMERCIALES

Caracterizados por un fuerte crecimiento en los últimos años, el principal atributo de los centros comerciales es su capacidad de adaptación, al integrar las necesidades actuales a una experiencia de compra cómoda para sus clientes.

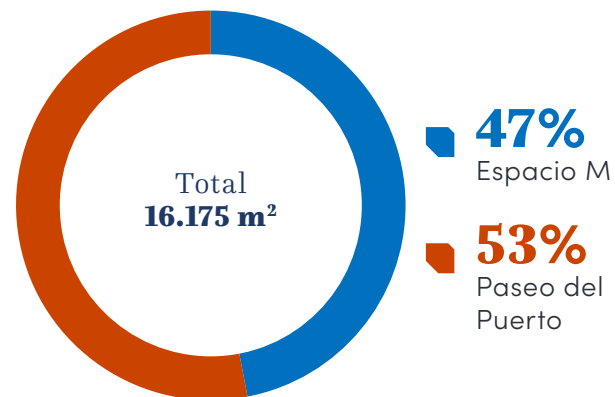
Aspectos claves en su desarrollo responden a un incremento de los ingresos de las personas, rápida expansión geográfica y la

bancarización del mercado, dando acceso a nuevos clientes a través de créditos de consumo y tarjetas de crédito.

Apuntan a dar respuesta a la falta de tiempo, propia de la vida moderna, a través de una gran variedad de productos y servicios concentrados en un mismo lugar, que dan cabida a actividades gastronómicas, recreacionales, entre otras.



SUPERFICIE ARRENDABLE



16.175 m² DE CENTROS COMERCIALES

Nialem

Se trata de un mercado atomizado, con algunos participantes importantes como: Parque Arauco, Grupo Cencosud, Grupo Falabella, Vivo Corp, entre otros centros comerciales.

276 CENTROS COMERCIALES

en Chile*

27 MALLS

en la Región Metropolitana*

* Fuente: Cámara Centros Comerciales 2021



LOCALES COMERCIALES:

Corresponden al formato stand alone y en su mayoría se ubican en la región Metropolitana.



STRIPCENTERS:

Conjunto de locales comerciales ubicados estratégicamente en barrios residenciales, con una oferta de servicios y productos variada.

Stripcenter Av. Ossa

- 663 m²
- 7 locales comerciales

Stripcenter Colina

- 3.114 m²
- 14 locales comerciales

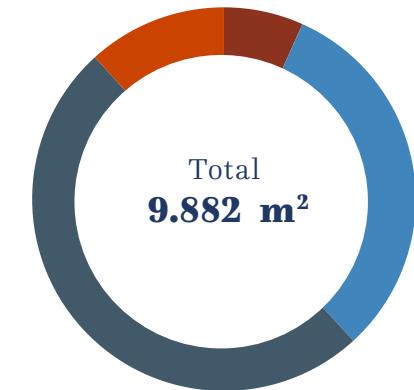
Stripcenter Melipilla

- 4.944 m²
- 26 locales comerciales

Stripcenter Tobalaba

- 1.161 m²
- 16 locales comerciales

SUPERFICIE ARRENDABLE



7%
Av. Ossa

32%
Colina

12%
Tobalaba

50%
Melipilla

GRAN SANTIAGO*

STRIPCENTER: 231.709 m²

Participación Nialem **4,2%***

* Fuente: Colliers International Chile 2T 2021



OFICINAS

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 lo más importantes Santiago Centro, El Bosque, Nueva las Condes y El Golf.

GRAN SANTIAGO*

OFICINAS A+B:
4.056.150 m²

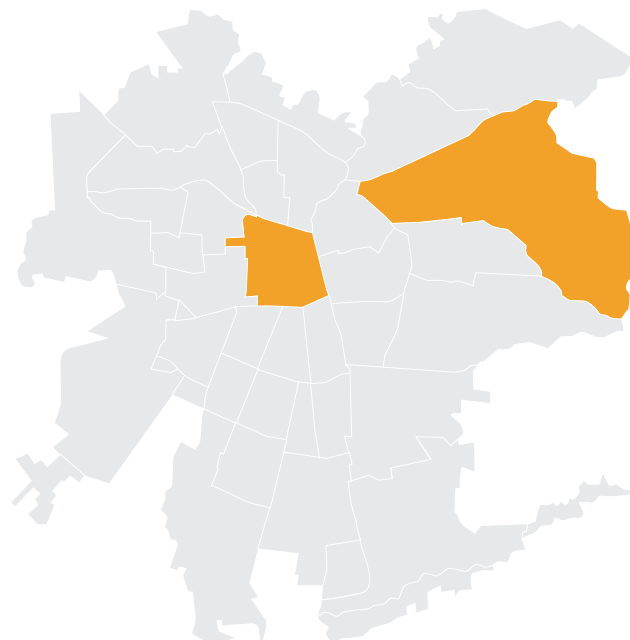
Participación Nialem **0,96%***

Stgo. Centro

- 8 unidades
- 34.809 m²

Las Condes

- 4 unidades
- 4.273 m²



* Fuente: Colliers International Chile 2T 2021

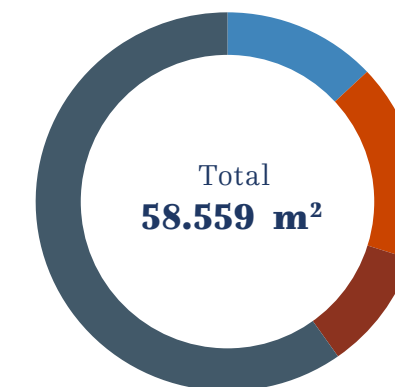
BODEGAS

Se trata de un segmento de mayor crecimiento para nuestra Compañía. Durante 2021 el sector siguió mostrando el fuerte dinamismo del año anterior, con señales de recuperación tras la pandemia y un impulso por el crecimiento del e-commerce.

SEGMENTO INDUSTRIAL

- **58.559 m²** arrendables.
- **7.595 m²** El Roble.
- **9.913 m²** Lo Echevers.
- **6.051 m²** Los Libertadores.
- **35.000 m²** CD Nestlé.

SUPERFICIE ARRENDABLE



10%
Los Libertadores

17%
Lo Echevers

13%
El Roble

60%
CD Nestlé

GRAN SANTIAGO*

CENTROS DE BODEGA:
5.040.605 m²

Participación Nialem **1,2%***

* Fuente: Colliers International Chile 2T 2021



STAKEHOLDERS:

Agradecemos a todos los clientes, socios, partners comerciales y financieros que trabajan con nosotros, y confían en la excelencia y trayectoria de nuestra Compañía.



AFC / AFP HABITAT / AJÍ SECO / ALL NUTRITION / APPLE / ASSET PLAN / AUTOPLANET / BOZZO / BURGER KING / CAJA LOS HÉROES / CASTAÑO / CEST SI BON / CLARO / CLÍNICA ALEMANA / CLUB DE PERROS Y GATOS / 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 / MEJOR NIÑEZ / 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 / SERNAMEG / SHERWIN WILLIAMS / SMARTFIT / SPORTLIFE / STARBUCKS / SUBWAY / TARRAGONA / TELEPIZZA / TELETRAK / TIP TOP / UAF / UNIMARC / UNOSALUD / WOM / YOGEN FRÜZ / ZURICH



PRINCIPALES ACTIVOS

CENTRO DE DISTRIBUCIÓN NESTLÉ QUILICURA

Sus características constructivas le permiten ser muy eficiente en términos 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, como parte del plan estratégico definido para el periodo.



Ubicación:

Quilicura, sector industrial de Cañaveral, a metros de la carretera Norte Sur.

Metros construidos:

35.000 m².

Posiciones:

55.000 mil.





ESPACIO M

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 destruyó

nuevamente parte de la construcción y en 1985, solo meses después del traslado del Diario, un gran terremoto afectó al edificio. 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.



Ubicación:

Esquina de las calles Morandé y Compañía, centro de Santiago.

7.599 m² y 45 locales



Ubicación:

Errázuriz 629, Valparaíso

8.576 m² y 63 locales comerciales

PASEO DEL PUERTO

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. Dentro de sus locales comerciales hay un supermercado Unimarc, un gimnasio Sportlife, un food court con seis operadores y 131 estacionamientos.



EDIFICIO ARIZTÍA

Fue el primer rascacielos de la ciudad, 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.

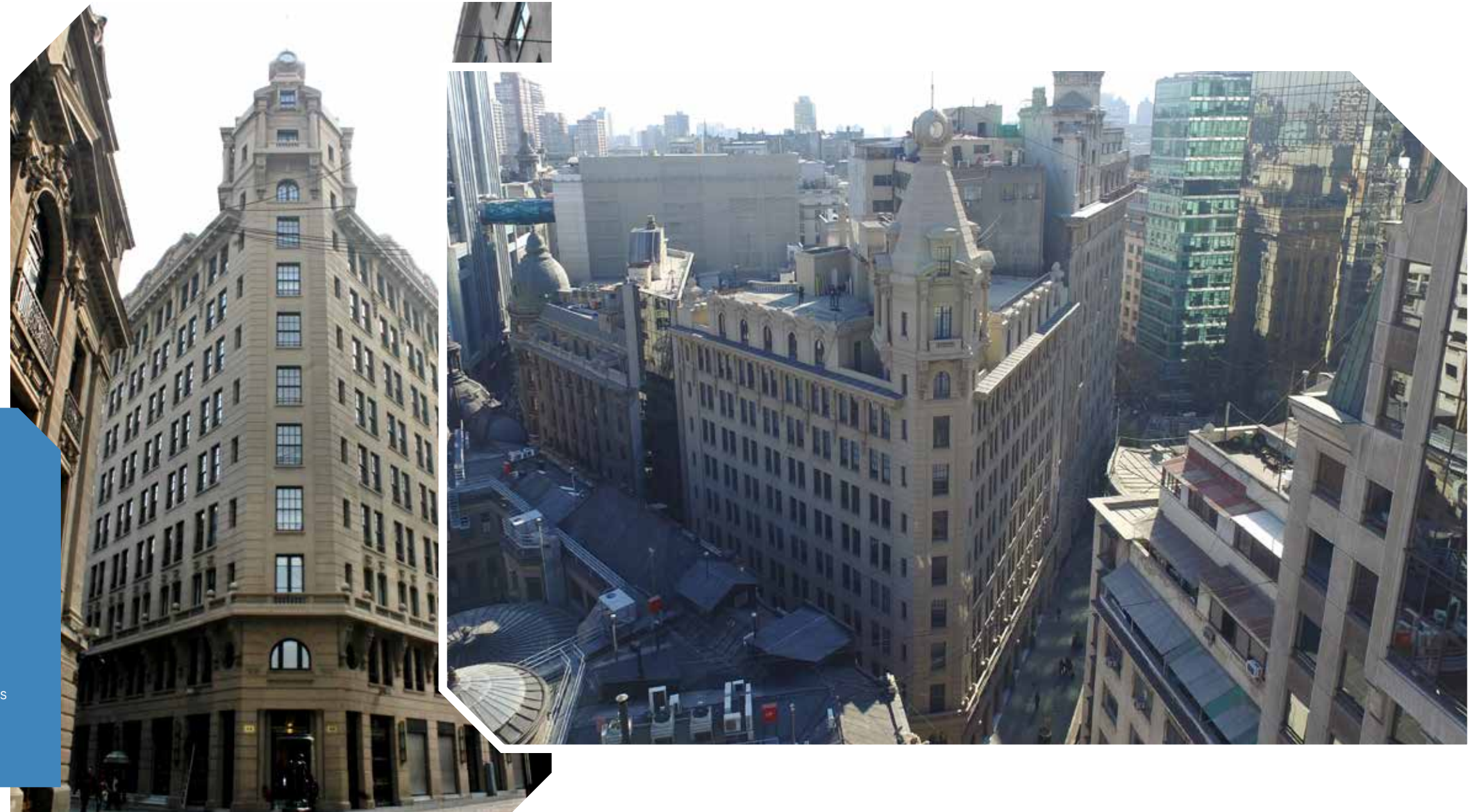


Ubicación:

Calle Nueva York, centro de Santiago.

Primer Rascacielos de Santiago

6.292 m² y 10 pisos de oficinas corporativas



MONEDA 812, EX BANCO INTERNACIONAL

El edificio albergó durante muchos años al Banco Internacional. Cuenta con 11 pisos de oficinas, en los que el 80% son de nuestra propiedad, más la placa comercial de la primera planta. Durante 2018 y 2019 se remodelaron sus instalaciones,

principalmente en la placa comercial ubicada en el primer piso. En el inmueble operan comercios y servicios como Hábitat, Salcobrand, McDonald's y una sucursal del Banco Internacional.

**Ubicación:**

Moneda 812, centro de Santiago

8.000 m² arrendables

**Ubicación:**

Nueva Las Condes, Santiago Oriente.

3.250 m²

EDIFICIO DE LAS ARTES

Nuestra empresa posee 3 pisos de oficinas y 91 estacionamientos en este inmueble. Se trata de una ubicación estratégica, dentro de un centro empresarial que alberga a las más prestigiosas empresas del país.



EDIFICIO ESPAÑA

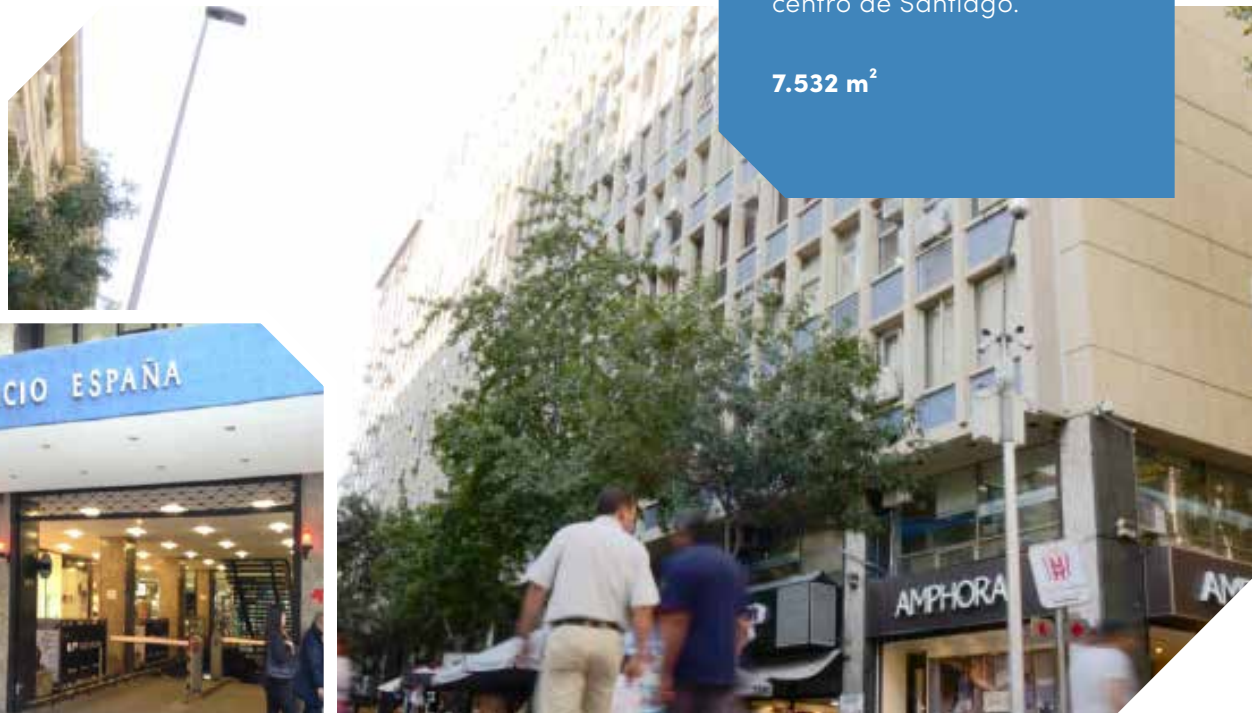
En la actualidad sus oficinas están ocupadas por Tanner Servicios Financieros. Destaca la ubicación de este edificio entre dos importantes paseos peatonales del centro de Santiago.



Ubicación:

Ubicación: Calle Estado con Huérfanos, sobre la tradicional Galería España, centro de Santiago.

7.532 m²



HUÉRFANOS 1219

Locales Comerciales



HUÉRFANOS 1052

Locales Comerciales



MONEDA 970



MIRAFLORES 347



MONEDA 975



FRIDAY'S, VIÑA DEL MAR





Ubicación:
Melipilla

4.493 m² y 26 locales comerciales.

MELIPILLA POWERCENTER

Este centro comercial está situado en una excelente ubicación, en la ciudad de Melipilla, y finalizó su segunda etapa en 2018. En esta, se incorporó el supermercado Santa Isabel con su formato de 1.500 m², el Gimnasio Energy (1000 m²), la Farmacia Cruz Verde, Pizza Papa John's, Starken y UC Christus, marcas que se sumaron a las que ya estaban presentes desde la primera etapa: Kia, Electrolux, Sherwin Williams y Autoplanet, entre otras.

COLINA STRIPCENTER

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, Papa John's, entre otros operadores.



Ubicación:
Colina, Región Metropolitana

3.114 m² y 14 locales comerciales



OSSA STRIPCENTER

Cuenta con cinco locales comerciales y 16 estacionamientos. En la placa comercial actualmente opera Little Caesars Pizza, Samurai Sushi, Subway, Club de Perros y Gatos y Farmaetika.



Ubicación:

Av. Ossa 1400 (esquina con Emilia Téllez), Ñuñoa, Santiago.

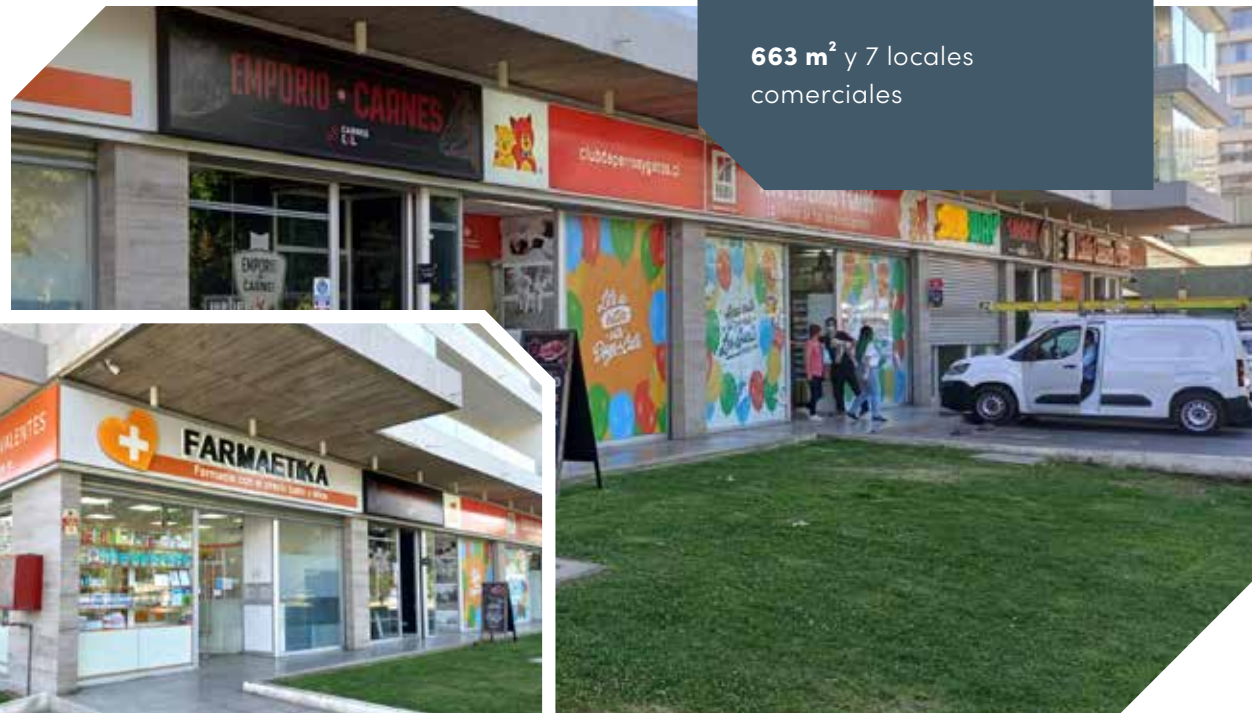
663 m² y 7 locales comerciales



Ubicación:

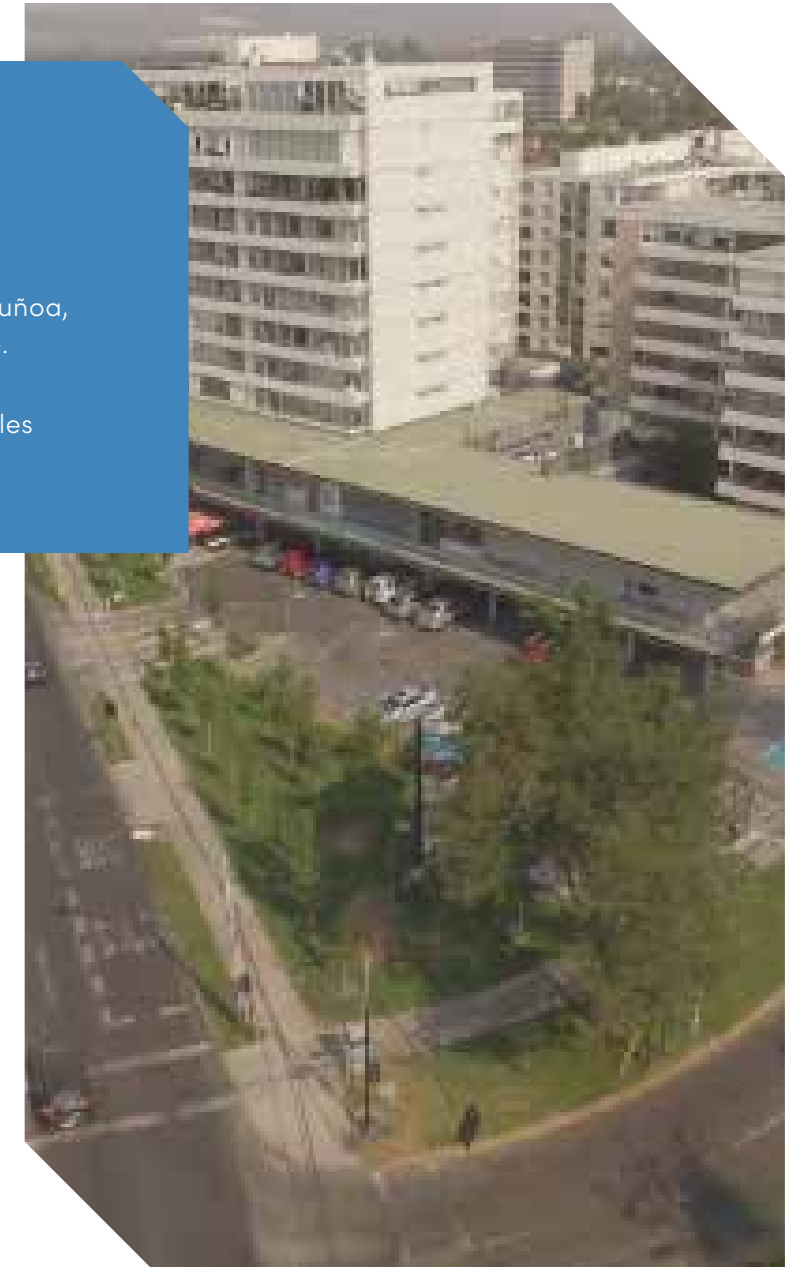
Tobalaba 5151, Ñuñoa, Santiago Oriente.

1.161 m² y 16 locales comerciales



ÑUÑOA STRIPCENTER TOBALABA

Corresponde a un Stripcenter ubicado 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.



CAPÍTULO 5

Información financiera



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

Estados financieros consolidados
Por los períodos terminados al
31 de diciembre de 2021 y 2020

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 2021 y 2020 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

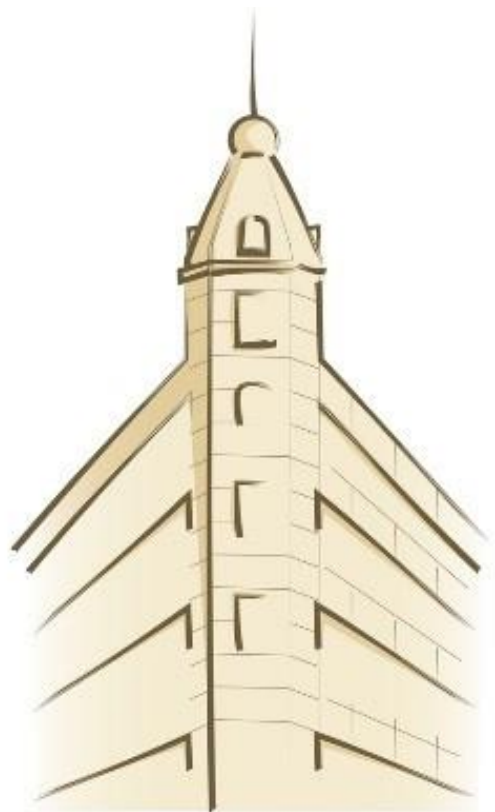
En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los resultados 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”).

The logo for Deloitte, written in a cursive, handwritten style.

Marzo 21, 2022
Santiago, Chile

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rodríguez'.

Juan Carlos Rodríguez C.
Rut: 10.024.147-1

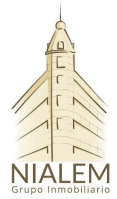


NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados financieros consolidados
INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS
Por los períodos terminados al
31 de diciembre de 2021 y 2020

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.237.589	10.539.926
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.389.078	2.012.519
Inventarios, corrientes	9	2.766.188	2.202.875
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	-	2.446.848
Activos por impuestos, corrientes	10	2.771.806	3.006.412
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		14.164.661	20.208.580
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	11	-	233.828
Propiedades planta y equipos		7.000	69.968
Propiedades de inversión	12	255.808.103	230.621.070
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		255.815.103	230.924.866
TOTAL ACTIVOS		269.979.764	251.133.446

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	13	7.155.457	7.169.157
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	327.287	830.360
Pasivos por impuestos, corrientes	10	315.648	151.888
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		7.798.392	8.151.405
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	112.796.379	102.150.392
Otros pasivos no financieros, no corrientes	15	1.022.393	983.434
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	2.694.440	178.394
Pasivos por impuestos diferidos	10	28.364.607	25.916.220
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		144.877.819	129.228.440
TOTAL PASIVOS		152.676.211	137.379.845
PATRIMONIO			
Capital pagado	19	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados		92.260.610	90.631.569
Otras reservas		5.039.513	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		113.458.825	111.829.784
Participaciones no controladoras		3.844.728	1.923.817
PATRIMONIO TOTAL NETO		117.303.553	113.753.601
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		269.979.764	251.133.446

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

	Nota Nº	Acumulado	
		01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	17a	14.209.670	13.420.479
Costo de ventas	17b	(2.591.905)	(2.238.855)
Ganancia bruta		11.617.765	11.181.624
Gastos de administración	17c	(1.420.518)	(1.504.539)
Costos financieros	13c	(4.755.943)	(4.501.786)
Ganancias de actividades operacionales		5.441.304	5.175.299
Otras ganancias (pérdidas)	17d	8.393.605	(3.231.256)
Otros ingresos (egresos)	17f	(244.453)	41.087
Ingresos financieros		50.071	318.190
Diferencia de cambio		290.221	-
Resultados por unidades de reajuste	17e	(3.045.395)	(1.239.155)
Ganancia antes de impuestos		10.885.353	1.064.165
Gasto por impuestos a las ganancias	10	(2.862.477)	(291.013)
Ganancia del ejercicio		8.022.876	773.152
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		6.009.041	390.672
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		2.013.835	382.480
Ganancia del ejercicio		8.022.876	773.152
Ganancia básica por acción			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$ / acción	587	57
Ganancia por acción básica	\$ / acción	587	57
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. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	8.022.876	773.152
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	8.022.876	773.152
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	6.009.041	390.672
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	2.013.835	382.480
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	8.022.876	773.152

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Nota Nº	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 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		15.619.850	14.240.009
Otros cobros por actividades de operación		58.398	57.917
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.498.111)	(3.199.664)
Pagos por cuenta de los empleados		(604.718)	(582.410)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(327.134)	(3.415.554)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		11.248.285	7.100.298
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(13.970.075)	(4.319.895)
Venta de propiedades de inversión o de activos mantenidos para la venta		539.008	-
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		9.093	276.644
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(13.421.974)	(4.043.251)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Prestamos recibidos de entidades financieras		9.579.292	6.224.278
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas		5.071.719	(2.121.032)
Pagos de pasivos por arrendamientos		(5.483.971)	(5.767.225)
Pagos de pasivos por prestamos		(6.126.059)	(4.287.718)
Dividendos pagados		(4.472.924)	(295.893)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(1.431.943)	(6.247.590)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(3.605.632)	(3.190.543)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		303.295	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(3.302.337)	(3.190.543)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		10.539.926	13.730.469
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	7.237.589	10.539.926

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.....	22
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.	INVENTARIOS	32
10.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS.....	32
11.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	34
12.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	34
13.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	35
14.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	42
15.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	43
16.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	43
17.	INGRESOS Y GASTOS	44
18.	ARRENDAMIENTOS	46
19.	PATRIMONIO.....	47
20.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	49
21.	POSICIÓN MONEDA	51
22.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	52
23.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS.....	56
24.	MEDIO AMBIENTE.....	57
25.	HECHOS POSTERIORES.....	58

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



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 2021 y 2020, 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.	<u>5.628.887</u>	<u>41,21%</u>
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 2021 y 2020 de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o IFRS en su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting 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. y subsidiarias.

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 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 consolidados de situación financiera por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados consolidados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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.



Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una Sociedad participada, tiene el poder sobre la Sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la Sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados consolidados 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.

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	31.12.2021			31.12.2020		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
77.973.150-2	Inversiones Comerciales Incom SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A.	Peso chileno	91%	9%	100%	91%	9%	100%
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Peso chileno	70%	30%	100%	70%	30%	100%
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Peso chileno	80%	-	80%	80%	-	80%
76.466.066-8	Inversiones Alameda SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA. (1)	Peso chileno	100%	-	100%	-	-	-
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA. (2)	Peso chileno	100%	-	100%	-	-	-
76.835.031-0	Inmobiliaria Grupo Melain SpA.	Peso chileno	67%	-	67%	67%	-	67%
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835-035-3	Inmobiliaria Melain Dos SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835.039-6	Inmobiliaria Melain Tres SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Peso chileno	-	67%	67%	-	67%	67%

- (1) Con fecha 21 de enero de 2021 se constituyó la sociedad Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA., con el fin de adquirir una propiedad de inversión ubicada en Las Condes.
- (2) Con fecha 21 de enero de 2021 se constituyó la sociedad Nialem Rentas Industriales Los Libertadores, adquiriendo una propiedad de inversión de la línea de negocio industrial.

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:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	30.991,74	29.070,33
Dólar Estadounidense (USD)	844,69	710,95

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.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Costos de financiamiento

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

3.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo



de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial el Grupo ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula trimestralmente al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo 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 otras ganancias (pérdidas), que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por: Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:

- (a) el comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
- (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
- (c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; y
- (d) el inicio de una operación de arrendamiento 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3.5 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

ii. Impuestos diferidos

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias y por lo 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 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.

El 30 de abril de 2021, Inmobiliaria Nialem S.A. celebró su Junta Ordinaria de Accionistas, en la cual se acordó la distribución de dividendos definitivos por un monto de M\$2.840.000, los cuales fueron distribuidos de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$1.669.636
Inversiones Niagara S.A. – M\$1.170.364

Del total de los dividendos descritos anteriormente, M\$2.700.00 fueron repartidos sobre utilidades anteriores al período 2020; M\$140.000 como dividendo mínimo (30%) y adicional, sobre utilidades del período 2020.

A su vez, durante el período 2021, se han repartido dividendos provisorios, por un total de M\$1.540.000, los cuales fueron distribuidos de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$905.366
Inversiones Niagara S.A. – M\$634.634

Adicionalmente, la subsidiaria Inmobiliaria Grupo Melain, de la cual Inmobiliaria Nialem S.A. controla un 66,66%, repartió dividendos definitivos del ejercicio 2020 según el siguiente detalle:

Inmobiliaria Nialem S.A. – M\$185.963
Inversiones JH SpA. – M\$46.463
Inversiones AH SpA. – M\$46.463

Este movimiento tuvo un efecto patrimonial neto en Inmobiliaria Nialem de (M\$92.926), representando el dividendo no controlador del ejercicio.

3.8 Activos no corrientes mantenidos para la venta

La sola disposición o cambio de uso de los activos a largo plazo, implica que la Sociedad clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta a aquellos activos no corrientes cuyo valor libro se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual, y sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos. Así mismo, aquellos activos que han cambiado el uso se presentan en inventarios. En ambos casos y según corresponda a su valorización, dicha presentación está en concordancia con NIC40, tal como se describe en política contable de propiedades de inversión en la nota 3.2..



3.9 Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros consolidados, surgida como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse en flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, cuyo monto y momento de cancelación son inciertos, se registran en el estado de situación financiera consolidado como provisiones por el valor actual del monto más probable que la Sociedad estima tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados, 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.

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.
- 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 (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 integrales.

Cómo una solución práctica, NIIF 16 permite a un arrendatario no separar los componentes que no son arrendamiento, y en su lugar contabilizar para cualquier arrendamiento y asociados componentes que no son arrendamientos como un solo acuerdo. La Sociedad no ha utilizado esta solución práctica.

3.10.2 La Sociedad como arrendador

Los arrendamientos en los cuales la Sociedad es un arrendador son clasificados como arrendamientos financieros u operacionales. Cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato es clasificado como un arrendamiento financiero. Todos los otros arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos.

Cuando la Sociedad es un arrendador 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.

3.11 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.



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

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.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. No se requiere la re-expresión de períodos anteriores, sin embargo, una entidad podría re-exresar el periodo anterior, sí y solo sí, es posible sin el uso de información retrospectiva.

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

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (Enmiendas a NIIF 16) para proporcionar a los arrendatarios una exención para evaluar si las concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19 son una modificación al arrendamiento. En la fecha de emisión, el expediente práctico estaba limitado a concesiones de arrendamiento para las cuales cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afectaba solamente pagos originalmente adeudados en o antes del 30 de junio de 2021. Dado que los arrendadores continúan otorgando concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19 a arrendatarios y dado los efectos de la pandemia continúan y son significativos, el IASB decidió extender el período sobre el cual el expediente práctico se encuentra disponible.

Los cambios enmiendan NIIF 16 para:

- a) Permitir a un arrendatario aplicar el expediente práctico a concesiones de arrendamiento para las cuales cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta solamente los pagos originalmente adeudados al o antes del 30 de junio de 2022 (en lugar de solamente los pagos originalmente adeudados en o después del 30 de junio de 2021);
- b) Requerir a un arrendatario que aplique las enmiendas a hacerlo para períodos anuales de reporte que comiencen en o después del 1 de abril de 2021;
- c) Requerir a un arrendatario que aplique las enmiendas a hacerlo retrospectivamente, reconociendo el efecto acumulado de aplicar inicialmente la enmienda como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al inicio del período anual de reporte en el cual el arrendatario aplica por primera vez las enmiendas; y
- d) Especificar que, en el período de reporte en el cual un arrendatario aplica por primera vez las modificaciones, un arrendatario no está obligado a revelar la información solicitada en párrafo 28(f) de NIC 8.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de abril de 2021 (se permite su aplicación anticipada, incluyendo en estados financieros que no han sido todavía autorizados para emisión a la fecha en que la enmienda fue emitida).

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 arrendamientos 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	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	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.
Referencias 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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

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 fue 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, el 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.



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 de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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 esos 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 entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un 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, instrumentos 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 enmienda.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para 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 un 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 enmienda.



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 presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

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

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 enmienda.

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) y 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 de patrimonio, según lo apropiado, a la fecha de aplicación inicial.

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 enmienda.

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 enmienda.



Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)

Las enmiendas cambian los requerimientos en NIC 1 con respecto a revelación de políticas contables. Al aplicar las enmiendas, una entidad revela sus políticas contables materiales, en lugar de sus políticas contables significativas. Se realizaron enmiendas adicionales a NIC 1 para explicar como una entidad puede identificar una política contable material. Se agregan ejemplos de cuando una política contable es probable que sea material. Para sustentar las enmiendas, el IASB también desarrolló guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de un “proceso de materialidad de cuatro pasos” descritos en NIIF – Declaración Práctica 2.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 y se aplican prospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. Las enmiendas a NIIF – Declaración Práctica 2 no contienen una fecha efectiva o requerimientos de transición. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)

NIC 8 fue enmendada para reemplazar la definición de un cambio en una estimación contable con una definición de estimaciones contables. Bajo la nueva definición, estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a medición de incertidumbre”.

El IASB aclaró que un cambio en una estimación contable que se origina de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. Adicionalmente, los efectos de un cambio en un input o una técnica de medición usada para desarrollar una estimación contable son cambios en estimaciones contables si ellos no se originan de la corrección de errores de períodos anteriores.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 a cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo de ese período. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)

Las enmiendas introducen excepciones adicionales de la excepción de reconocimiento inicial. Según las enmiendas

Las enmiendas introducen excepciones adicionales de la excepción de reconocimiento inicial. Según las enmiendas, una entidad no aplica la exención del reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles.

Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta la utilidad financiera ni la tributaria. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento.

Tras las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el correspondiente activo y el pasivo por impuestos diferidos, y el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos está sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.



El IASB también agregó un ejemplo ilustrativo en NIC 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del período comparativo más reciente presentado. Adicionalmente, al inicio del período comparativo más reciente una entidad reconoce:

- Un activo por impuesto diferido (en la medida que sea probable que utilidades tributarias estarán disponibles contra las cuales la diferencia tributaria deducible puede ser utilizada) y un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporales deducibles e imponibles asociadas con:
 - Derecho de uso de activos y pasivos por arrendamientos
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los correspondientes importes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulado de aplicar las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) a esa fecha

Las enmiendas son efectivas para los 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 enmienda.

3.12 Reclasificación a los estados financieros

Para una mejor comprensión y presentación los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020, han sido reclasificados. Lo anterior significó un abono a activos disponibles para la venta y un cargo a existencias por M\$2.202.875, respectivamente.

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, 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.

4.4 Valor razonable de las propiedades de inversión

a) Las propiedades de inversión se valorizan al valor razonable en base a valuaciones realizadas por la administración. Estas mediciones, son determinadas en base a supuestos del negocio bajo la metodología de flujos de caja descontados con una tasa de interés de mercado. La administración para llegar a sus estimaciones de valores de mercado, ha utilizado su conocimiento 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 valor razonable para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada trimestralmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:

- Determinación del BETA; dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA se usan betas de compañías mayoritariamente locales y algunas 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 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 25 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,46%
- Industrial: UF + 6,08%
- Comercial: UF + 6,35%



A su vez, la tasa utilizada al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 5,72%
- Industrial: UF + 6,09%
- Comercial: UF + 6,12%

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.

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), compensado con los ingresos percibidos en UF. Para propósitos de este análisis, el resto de las variables se han dejado constantes.

	Porcentaje	Efecto en utilidad antes de impuesto	
		31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
Aumento en valor de la UF	+7,5%	739.439	679.135
Disminución de valor en la UF	-7,5%	(739.439)	(679.135)

▪ **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 trimestralmente y al 31 de diciembre de 2021, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 1,00%
- Stripcenters: 0,75%
- Locales comerciales: 0,51%
- Oficinas: 0,25%
- Industrial: 0,25%
- 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.

Del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2021 correspondiente a M\$1.389.077 (M\$2.012.519 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.

▪ 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.

▪ **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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

La renegociación de pasivos financieros, no ha tenido un efecto en resultado del ejercicio, ya que en estas renegociaciones, no ha habido cambios de tasas de interés, costos de prepago ni otros costos asociados a reestructuraciones. La reestructuración de pasivos ha tenido como objetivo, incrementar el duration de la deuda, renovando los plazos originales de contrato. Esto ha tenido un efecto positivo en la cobertura de cuota de los compromisos financieros, generando una mayor holgura de caja, impactando positivamente en el flujo operacional de la sociedad. Al 31 de diciembre de 2021, los pasivos renegociados corresponden al 27% del total.

▪ **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 2021 Y 2020



6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Efectivo en caja y banco M/N	150.645	114.219
Efectivo en caja y banco M/X	137	-
Fondos mutuos nacionales	1.581.754	7.951.134
Depósitos a plazo en \$	-	154.359
Depósitos a plazo en UF	-	1.609.267
Depósitos a plazo en USD	5.031.934	-
Inversiones en bonos nacionales (1)	473.119	710.947
Total	<u>7.237.589</u>	<u>10.539.926</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.. Las inversiones en depósitos a plazo en UF, correspondían a pagarés bancarios con fecha de vencimiento de menos de 3 meses y se encontraban registrados a valor razonable. Las inversiones en depósitos a plazo en pesos chilenos y en dólares estadounidenses, corresponden a depósitos bancarios de vencimiento de menos de un mes. No existe restricción de disponibilidad ni de uso.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

a) El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se compone de la siguiente manera:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arrendos por cobrar (1)	669.686	(496.548)	173.138	643.143	(428.667)	214.476
Documentos por cobrar (2)	134.567	-	134.567	457.551	-	457.551
Deudores varios (3)	307.999	-	307.999	505.052	-	505.052
Arrendamientos por facturar (4)	773.374	-	773.374	835.440	-	835.440
Total	<u>1.885.625</u>	<u>(496.548)</u>	<u>1.389.078</u>	<u>2.441.186</u>	<u>(428.667)</u>	<u>2.012.519</u>

(1) Este rubro está compuesto por facturas de arrendamiento a clientes..

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

(3) Corresponde principalmente a provisiones por cobrar.

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



b) La antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada			
	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$
	Al día	58	1.304.170	-
1-30 días	71	196.776	-	-
31-60 días	19	29.515	-	-
61-90 días	5	8.571	-	-
91-120 días	3	3.252	-	-
121-150 días	2	2.957	-	-
151-180 días	2	1.867	-	-
181-210 días	2	7.742	-	-
211- 250 días	2	7.760	-	-
> 250 días	62	323.014	-	-
Total	226	1.885.625	-	-

Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada			
	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta 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	-	-

Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias da crédito simple hasta 30 días plazo, los cuales no devengan intereses. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias no cuenta con cartera securitizada.

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

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Saldo inicial	428.667	306.190
Pérdidas por deterioro de valor	67.881	122.477
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Saldo final	496.548	428.667

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



31.12.2021				31.12.2020			
Provisión		Castigo del periodo	Recuperos del periodo	Provisión		Castigo del periodo	Recuperos del periodo
Cartera No Repactada	Cartera Repactada			Cartera No Repactada	Cartera Repactada		
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
496.548	-	-	-	428.667	-	-	-

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:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Número de documentos	Monto Cartera	Número de documentos	Monto Cartera
		M\$		M\$
Documentos por cobrar protestados	-	-	1	1.126
Documentos por cobrar en cobranza judicial	5	7.699	4	27.415

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



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	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A. (1)	Accionistas	Chile	Mutuo	UF	-	-	2.195.198	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	251.650	-
Totales						-	-	2.446.848	-

(1) Al 31 de diciembre de 2020, correspondía a un mutuo por cobrar, generado 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	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.347.220	-	89.197
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.347.220	-	89.197
Totales						-	2.694.440	-	178.394

- 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 2021 y 2020, 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 2021 y 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 2021 Y 2020



c) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2021		31.12.2020	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Cuenta corriente mercantil	251.650	-	251.650	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Mutuo	2.304.025	106.501	2.180.275	30.148
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Intereses mutuo	42.826	42.826	14.923	14.923
76.125.037-k	Desarrollos Inmobiliarios Niagara S.A.	Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	-	-	29.579	-
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	46.462	(46.462)	147.947	(147.947)
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	46.462	(46.462)	147.947	(147.947)
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	1.258.022	-	-	-
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	1.258.022	-	-	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Dividendos	1.804.998	(1.804.998)	-	-
77.974.930-4	Inversiones Lemisul SpA.	Accionistas	Dividendos	2.575.002	(2.575.002)	-	-
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Arriendos	331.538	331.538	260.030	260.030
76.216.950-9	Inversiones KCLP Ltda.	Accionistas comunes	Cambio de deudor	-	-	555	-
76.241.320-5	Inversiones Niale 1 Ltda.	Accionistas comunes	Cambio de deudor	-	-	222.745	-
76.241.170-9	Inversiones Niale 2 Ltda.	Accionistas comunes	Cambio de deudor	-	-	50	-
76.234.440-8	Inversiones Niale 3 SpA.	Accionistas comunes	Cambio de deudor	-	-	28.300	-

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



d) Directorio y la alta administración

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

Al 31 de diciembre de 2021, 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

La remuneración y dieta del directorio al 31 de diciembre de 2021 y 2020 alcanza un monto total de M\$107.522 y M\$103.577, respectivamente, los cuales se encuentran registradas en el rubro Gastos de Administración del estado de resultado consolidado integral de los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2021, la alta administración está compuesto por 4 miembros, según el siguiente detalle:

Administración	Profesión	Cargo
Alberto Ureta Vial	Ingeniero Civil Industrial	Gerente General
Cristian Torres Torres	Abogado	Gerente Legal
Francisco Ramos	Ingeniero Comercial	Gerente Comercial
Nicolás Andonaegui	Ingeniero Civil Industrial	Gerente de Adm. y Finanzas

La remuneración de la alta administración al 31 de diciembre de 2021 y 2020 alcanza un monto total de M\$386.368 y M\$375.274, respectivamente.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el inventario comprende lo siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Terrenos inmobiliarios	2.202.875	2.202.875
Otros	563.313	-
Totales	<u>2.766.188</u>	<u>2.202.875</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han realizado castigos de inventario, y la compañía no presenta saldos de inventarios en garantía del cumplimiento de deudas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no ha habido impactos en resultados producto de ventas de inventarios, deterioros, entre otros.

En el período cubierto por los estados financieros, no se han producido reversiones de deterioros de valor reconocidos en ejercicios anteriores.

Los movimientos de los inventarios al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldos iniciales	2.202.875	2.202.875
Reclasificaciones	563.313	-
Deterioro	-	-
Totales	<u>2.766.188</u>	<u>2.202.875</u>

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) A continuación se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Acumulado	
	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(414.089)	(8.828)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(2.448.388)</u>	<u>(282.185)</u>
Totales	<u>(2.862.477)</u>	<u>(291.013)</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



b) La conciliación de la tasa efectiva al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Utilidad contable antes de impuesto	10.885.353	1.064.165
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(2.939.045)	(287.325)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	76.567	(3.688)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>(2.862.477)</u>	<u>(291.013)</u>

c) El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	2.257.468	2.354.325
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	72.925	43.994
Impuestos por recuperar (1)	441.413	509.535
Crédito por contribuciones	-	98.558
Total activos por impuestos corrientes, neto	<u>2.771.806</u>	<u>3.006.412</u>
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	297.433	138.633
IVA débito fiscal	18.215	13.255
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	<u>315.648</u>	<u>151.888</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:

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



Activos por impuestos diferidos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales	49.253	27.704
Deuda en leasing	18.910.717	16.942.357
Deudores incobrables	42.548	115.007
Provisión de vacaciones	4.753	5.045
Otras provisiones por pagar	91.092	83.015
Totales	19.098.364	17.173.128
Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Arriendos por facturar	(208.811)	(225.569)
Propiedades de inversión	(47.110.993)	(42.863.779)
Otras provisiones por cobrar	(143.167)	-
Totales	(47.462.971)	(43.089.348)
Reclasificación para balance	19.098.364	17.173.128
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(28.364.607)	(25.916.220)

11. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Gastos proyectos financiamiento	-	233.828

12. 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 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Centros Comerciales	35.113.663	34.829.458
Stripcenters	19.652.774	17.076.611
Locales comerciales	68.466.871	67.797.746
Oficinas	68.904.653	68.997.838
Industrial	50.734.168	30.993.272
Otros	12.935.974	10.926.145
Totales	255.808.103	230.621.070

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).

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



b) El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldos iniciales	230.621.070	227.320.349
Adiciones (1)	17.895.749	6.531.977
Ventas (2)	(539.008)	-
Reclasificaciones (3)	(563.313)	-
Cambios en valor justo	8.393.605	(3.231.256)
Totales	<u>255.808.103</u>	<u>230.621.070</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2021, las adiciones corresponden a la compra de una propiedad ubicada en Av. Américo Vespucio 631, comuna de Las Condes, a una propiedad Industrial ubicada en el complejo Los Libertadores, como también a otra propiedad industrial en Camino Lo Echevers. Al 31 de diciembre de 2020, las principales adiciones del grupo corresponden a adquisiciones de un Stripcenter en Colina y un local comercial ubicado en Merced con Miraflores, comuna de Santiago.
- (2) Corresponde a la venta del piso 5 de las oficinas ubicadas en Matías Cousiño, comuna de Santiago.
- (3) Corresponde a la reclasificación desde propiedades de inversión hacia inventarios, del piso 6 de las oficinas ubicadas en Matías Cousiño, comuna de Santiago.

Al 31 de diciembre de 2021, 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 13.

13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	4.806.259	45.105.886	49.912.144	4.337.186	42.185.268	46.522.454
Arrendamiento financiero (b)	2.349.199	67.690.494	70.039.692	2.831.971	59.965.124	62.797.095
Total	<u>7.155.457</u>	<u>112.796.379</u>	<u>119.951.836</u>	<u>7.169.157</u>	<u>102.150.392</u>	<u>109.319.549</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



A continuación se detallan los flujos no descontados de préstamos bancarios, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

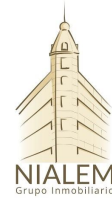
	31.12.2021			31.12.2020		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.448.412	(1.642.154)	4.806.259	5.932.526	(1.595.340)	4.337.186
Más de 1 hasta 5 años	22.644.144	(5.582.496)	17.061.648	21.816.868	(5.408.160)	16.408.708
Más de 5 años	38.070.306	(10.026.068)	28.044.237	34.134.021	(8.357.461)	25.776.560
Total	67.162.862	(17.250.718)	49.912.144	61.883.415	(15.360.961)	46.522.454

A continuación se detallan los flujos no descontados de arrendamientos financieros, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	5.345.934	(2.996.736)	2.349.198	5.560.542	(2.728.570)	2.831.972
Más de 1 hasta 5 años	21.208.843	(10.939.325)	10.269.518	21.436.453	(9.612.862)	11.823.591
Más de 5 años	83.209.877	(25.788.902)	57.420.976	63.598.473	(15.456.941)	48.141.532
Total	109.764.655	(39.724.962)	70.039.692	90.595.468	(27.798.373)	62.797.095

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %				
								Hasta 90 días		Más de 90 días a 1 año		Préstamos bancarios corriente		Más de 1 hasta a 3 años		Más de 3 hasta a 5 años					Más de 5 años		Préstamos bancarios no corriente	Total préstamos bancarios
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$							
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	25.315	77.275	102.590	218.274	155.882	-	374.156	476.746	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	31.763	97.648	129.411	278.558	307.110	5.425.792	6.011.460	6.140.871	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	198.004	603.953	801.957	1.770.499	1.890.145	2.257.663	5.968.307	6.670.364	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	118.210	357.561	475.771	1.012.351	1.101.217	5.448.683	7.562.251	8.038.022	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	49.287	149.260	198.547	409.977	87.633	-	497.610	696.157	Mensual	2,10% Anual	2,10% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	2.948.575	-	-	2.948.575	2.285.923	Al vencimiento	2,59% Anual	2,59% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	2.285.923	-	-	2.285.923	2.285.923	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	UF	-	2.186.693	2.186.693	-	-	-	2.186.693	2.186.693	Al vencimiento	1,80% Anual	1,80% Anual						
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	45.414	130.728	176.142	382.936	348.770	6.478.485	7.210.191	7.386.333	Mensual	4,10% Anual	4,10% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	26.373	80.295	106.668	223.000	236.536	3.946.716	4.406.252	4.512.920	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual						
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	17.582	55.530	71.112	148.667	157.691	2.631.144	2.937.501	3.008.613	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	56.728	172.825	229.553	442.674	-	-	442.674	672.227	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	25.254	77.012	102.266	88.050	-	-	88.050	190.316	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	20.203	61.610	81.813	70.441	-	-	70.441	152.254	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	12.122	36.966	49.088	42.265	-	-	42.265	91.353	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	23.412	-	-	-	-	2.125.167	2.125.167	2.125.167	Mensual	2,15% Anual	2,15% Anual						
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	94.646	189.632	-	-	189.674	2.329.706	Mensual	3,21% Anual	3,05% Anual						
Totales								649.670	4.156.589	4.806.259	10.461.824	6.599.824	28.044.237	45.105.886	49.912.143									

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Total flujo no descontado	Total intereses	Total valor presente	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %								
								Flujo no descontado hasta 1 año		Intereses hasta 1 año		Valor presente hasta 1 año		Flujo no descontado 1 año a 5 años		Intereses 1 año a 5 años								Valor presente 1 año a 5 años		Flujo no descontado más de 5 años		Intereses más de 5 años		Valor presente más de 5 años	
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	120.333	17.743	102.589	401.109	26.952	374.156	-	-	521.441	44.695	476.746	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	426.761	297.350	129.411	1.707.045	1.121.376	585.669	8.499.662	3.073.871	5.425.792	10.633.469	4.492.597	6.140.872	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	1.097.916	295.959	801.957	4.391.665	781.021	3.610.644	2.378.927	121.264	2.257.663	7.868.508	1.198.243	6.670.265	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	802.445	336.673	475.771	3.209.780	1.096.211	2.113.568	6.419.709	971.026	5.448.683	10.431.934	2.393.911	8.038.023	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	211.437	12.890	198.547	510.972	13.362	497.610	-	-	722.409	26.252	696.157	Mensual	2,10% Anual	2,10% Anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	3.026.164	77.589	2.948.575	-	-	3.026.164	77.589	2.948.575	Al vencimiento	2,59% Anual	2,59% Anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	2.341.708	55.785	2.285.923	-	-	2.341.708	55.785	2.285.923	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	UF	2.199.654	12.961	2.186.693	-	-	-	-	2.199.654	12.961	2.186.693	Al vencimiento	1,80% Anual	1,80% Anual											
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	482.771	306.629	176.142	1.879.438	1.147.732	731.706	9.453.840	2.975.354	6.478.485	11.816.048	4.429.715	7.386.334	Mensual	4,10% Anual	4,10% Anual									
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	238.365	121.697	106.668	953.458	493.922	459.536	5.422.793	1.476.077	3.946.716	6.614.816	2.101.696	4.512.920	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual									
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	158.910	87.798	71.112	635.639	329.281	306.357	3.615.195	984.051	4.409.744	1.401.131	3.008.613	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual										
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	249.674	20.121	229.553	457.735	15.061	442.674	-	-	707.409	35.181	672.227	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual										
76.116.433-3	Inmobiliaria Arzúa Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	107.357	5.091	102.266	89.464	1.414	88.050	-	-	196.821	6.505	190.316	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual										
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	4.073	81.813	71.572	1.131	70.441	-	-	157.458	5.204	152.254	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual											
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	\$	51.532	2.444	49.088	42.944	679	42.265	-	-	94.476	3.123	91.353	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual										
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	47.290	-	-	2.282.845	157.678	2.125.167	-	-	2.330.135	204.968	2.125.167	Mensual	2,15% Anual	2,15% Anual										
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Comercial	UF	168.082	73.436	94.646	642.608	263.302	379.306	2.280.179	424.424	1.855.754	3.090.869	761.163	2.329.706	Mensual	3,21% Anual	3,05% Anual									
Totales								6.448.412	1.642.154	4.806.258	22.644.144	5.582.496	17.061.648	38.070.306	10.026.068	28.044.237	67.162.862	17.250.718	49.912.144												

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



iii. 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 Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %				
								Hasta 90 días		Más de 90 días a 1 año		Préstamos bancarios corrientes		Más de 1 hasta a 3 años		Más de 3 hasta a 5 años					Más de 5 años		Préstamos bancarios no corriente	Total préstamos bancarios
								MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS							
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	22.803	69.543	92.346	196.505	213.352	37.331	447.188	539.534	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	53.670	164.996	218.666	470.679	518.923	4.731.485	5.721.087	5.939.753	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	177.389	540.422	717.811	1.540.555	1.691.235	3.024.935	6.256.725	6.974.536	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	106.458	321.592	428.050	911.551	990.019	5.638.116	7.539.686	7.976.736	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	182.513	182.513	570.797	82.200	-	652.997	835.510	Mensual	2,1% Anual	2,1% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	4.440.396	-	-	4.440.396	4.440.396	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	-	-	-	-	2.144.344	-	2.144.344	2.144.344	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	UF	-	2.067.739	2.067.739	-	-	-	-	2.067.739	Al vencimiento	3,00% Anual	3,00% Anual						
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	46.266	137.483	183.749	396.597	437.853	5.987.027	6.821.477	7.005.226	Mensual	5,17% Anual	5,17% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	24.020	73.130	97.150	203.102	215.429	3.814.599	4.233.130	4.330.280	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual						
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	16.013	48.753	64.766	135.401	143.620	2.543.066	2.822.087	2.886.853	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	-	139.764	139.764	467.472	204.755	-	672.227	811.991	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	-	63.435	63.435	190.316	-	-	190.316	253.751	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	-	50.748	50.748	152.254	-	-	152.254	203.002	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	-	30.449	30.449	91.354	-	-	91.354	121.803	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
Totales								446.619	3.890.567	4.337.186	9.766.979	6.641.730	25.776.559	42.185.268	46.522.454									

iv. 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 Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %								
								Flujo no descontado hasta 1 año		Intereses hasta 1 año		Valor presente hasta 1 año		Flujo no descontado 1 año a 5 años		Intereses 1 año a 5 años					Valor presente 1 año a 5 años		Flujo no descontado más de 5 años		Intereses más de 5 años		Valor presente más de 5 años	
								MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS				MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	112.874	20.527	92.347	451.489	41.632	409.857	37.627	292	37.335	601.990	62.451	539.539	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	504.200	285.534	218.666	2.016.799	1.027.197	989.602	6.344.477	1.612.995	4.731.482	8.865.476	2.925.726	5.939.750	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	1.029.848	312.037	717.811	4.119.393	887.603	3.231.790	3.261.288	236.352	3.024.936	8.410.529	1.435.992	6.974.537	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	752.995	324.646	428.049	3.010.781	1.109.212	1.901.569	6.774.399	1.136.283	5.638.116	10.537.875	2.570.141	7.967.734	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	198.223	16.010	182.513	677.621	24.624	652.997	-	-	676.144	40.634	835.510	Mensual	2,1% Anual	2,1% Anual							
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	4.504.351	63.955	4.440.396	-	-	-	4.504.351	63.955	4.440.396	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	-	-	-	2.251.177	106.833	2.144.344	-	-	-	2.251.177	106.833	2.144.344	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	UF	2.088.001	20.262	2.067.739	-	-	-	-	-	-	2.088.001	20.262	2.067.739	Al vencimiento	3,00% Anual	3,00% Anual						
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	534.629	350.880	183.749	2.138.516	1.304.066	834.450	8.865.930	2.878.904	5.987.026	11.539.075	4.533.850	7.005.225	Mensual	5,17% Anual	5,17% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	223.587	126.437	97.150	894.346	475.815	418.531	5.310.180	1.495.581	3.814.599	6.428.113	2.097.833	4.330.280	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual						
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	149.058	84.291	64.767	596.231	317.210	279.021	3.540.120	997.054	2.543.066	4.285.409	1.398.555	2.886.854	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	171.984	32.220	139.764	707.409	35.181	672.228	-	-	-	879.393	67.401	811.992	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	73.301	9.867	63.434	196.821	6.505	190.316	-	-	-	270.122	16.372	251.750	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	58.641	7.893	50.748	157.458	5.204	152.254	-	-	-	216.099	13.097	203.002	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	35.185	4.736	30.449	94.476	3.123	91.353	-	-	-	129.661	7.859	121.802	Mensual	3,48% Anual	3,48% Anual						
Totales								5.932.526	1.595.340	4.337.186	21.816.868	5.408.160	16.408.708	34.134.021	8.357.461	25.776.560	61.883.415	15.360.961	46.522.454									

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento							Total arrendamientos	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 año a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Arrendamientos no corrientes				
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	147.010	448.636	595.646	1.254.091	1.342.742	17.594.332	20.191.165	20.786.811	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialelem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itaú	Chile	Leasing	UF	43.401	-	43.401	-	-	-	-	43.401	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialelem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	129.334	396.197	525.531	1.119.187	1.216.584	1.437.767	3.773.538	4.299.069	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	49.585	146.409	195.994	419.507	461.902	8.013.635	8.895.043	9.091.037	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	74.118	227.845	301.963	649.881	716.358	7.794.052	9.160.290	9.462.253	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	5.042	15.459	20.501	43.771	47.742	286.813	378.326	399.827	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	16.658	51.074	67.733	144.616	157.736	947.611	1.249.963	1.317.696	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	2.108	6.464	8.572	18.303	19.963	119.930	158.195	166.768	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	27.946	85.681	113.626	242.604	264.614	1.589.687	2.096.906	2.210.532	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	324	992	1.316	2.810	3.065	18.412	24.286	25.603	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	3.073	9.422	12.494	26.677	29.097	174.803	230.577	243.072	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	19.293	59.151	78.444	167.486	182.681	1.097.470	1.447.638	1.526.082	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	40.500	116.908	157.408	339.208	378.398	9.944.239	10.661.846	10.819.253	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	11.900	35.542	47.442	102.305	113.583	1.275.519	1.491.407	1.538.849	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	6.501	19.409	25.910	55.935	62.198	703.300	821.433	843.343	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	13.584	40.498	54.083	117.317	131.344	1.530.651	1.779.311	1.833.394	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	24.421	74.715	99.135	210.326	227.488	4.892.755	5.330.568	5.429.704	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
Totales								614.797	1.734.401	2.349.199	4.914.022	5.355.496	57.420.975	67.690.494	70.039.692			

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Total	Total	Total	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Intereses	Valor presente	Flujo no descontado	Intereses						
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.297.276	701.630	595.646	5.189.102	2.592.269	2.596.833	22.981.020	5.386.688	17.594.332	29.467.398	6.880.587	20.786.811	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialelem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itaú	Chile	Leasing	UF	43.723	322	43.401	-	-	-	-	-	-	43.723	322	43.401	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialelem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	695.219	169.688	525.531	2.780.877	445.106	2.335.771	1.506.308	68.541	1.437.767	4.982.405	683.336	4.299.069	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	618.847	422.853	195.994	2.475.390	1.593.981	881.408	12.376.949	4.363.314	8.013.635	15.471.186	6.380.148	9.091.037	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	756.969	455.006	301.963	3.027.635	1.661.637	1.366.239	10.849.887	3.055.835	7.794.052	14.634.731	5.172.478	9.462.253	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	37.444	15.943	20.511	149.776	58.263	91.513	349.478	62.664	286.813	536.698	137.871	398.827	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	123.712	55.980	67.733	494.850	192.498	302.352	1.154.650	207.039	947.611	1.773.212	455.517	1.317.696	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	15.657	7.085	8.572	62.628	24.363	38.266	146.133	26.203	119.930	224.418	57.650	166.768	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	207.537	93.910	113.626	830.148	322.929	507.218	1.937.011	347.324	1.589.687	2.974.696	764.163	2.210.532	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	2.404	1.088	1.316	9.615	3.740	5.875	22.435	4.023	18.412	34.453	8.851	25.603	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	22.821	10.326	12.494	91.284	35.510	55.774	212.995	38.192	174.803	327.100	84.028	243.072	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	143.277	64.833	78.444	573.108	222.940	350.168	1.337.251	239.781	1.097.470	2.053.636	527.554	1.526.082	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual	
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	720.714	563.306	157.408	2.982.856	2.165.249	717.606	17.657.490	7.137.251	9.944.239	21.261.059	10.441.806	10.819.253	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	125.531	78.089	47.442	502.125	286.236	218.888	1.809.741	534.222	1.275.519	2.437.396	898.548	1.538.849	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	69.551	43.641	25.910	278.206	160.073	118.133	1.002.700	299.399	703.300	1.350.457	503.113	847.343	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	154.583	100.500	54.083	618.332	369.671	248.661	2.228.570	697.919	1.530.651	3.001.485	1.168.091	1.833.394	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual	
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	310.668	211.533	99.135	1.242.673	804.859	437.814	7.637.261	2.744.506	4.892.755	9.190.602	3.760.898	5.429.704	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual	
Totales								5.345.934	2.996.736	2.349.199	21.208.843	10.939.325	10.269.518	83.209.877	25.788.902	57.420.975	109.764.655	39.724.962	70.039.692				

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



iii. El detalle de los arrendamientos financieros 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 Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %		
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años				Arrendamientos no corrientes	Total arrendamientos
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain S.p.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	180.895	406.693	587.588	1.136.847	1.217.208	17.144.027	19.498.082	20.085.670	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itaú	Chile	Leasing	UF	38.941	119.452	158.393	40.710	-	40.710	199.103	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	4.032.538	4.505.343	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	82.177	246.706	328.883	705.883	774.191	7.021.267	8.501.341	8.830.224	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	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 Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	4.528	13.884	18.412	39.313	42.879	291.908	374.100	392.512	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	14.962	45.872	60.834	123.886	141.670	964.446	1.236.002	1.296.836	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.894	5.806	7.700	16.438	17.930	122.060	156.428	164.128	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	25.099	76.954	102.053	217.894	237.662	1.617.929	2.073.485	2.175.538	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	291	891	1.182	2.524	2.753	18.739	24.016	25.198	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	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 Ariztia 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	1.431.468	1.501.922	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	66.861	198.511	265.372	574.508	636.748	8.758.072	9.969.328	10.234.700	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	20.022	61.081	81.103	182.953	214.259	830.622	1.227.814	1.308.917	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	13.416	40.729	54.145	117.135	129.903	521.463	768.501	822.646	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	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								735.954	2.096.017	2.831.971	5.665.004	6.158.590	48.141.530	59.965.124	62.797.095			

iv. El detalle de flujos no descontados de arrendamientos financieros 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 Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Total	Total	Total	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %			
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años							Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain S.p.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.264.478	676.889	587.589	4.867.391	2.513.340	2.354.051	22.773.102	5.629.074	17.144.028	28.904.871	8.819.303	20.085.668	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itaú	Chile	Leasing	UF	164.051	5.658	158.393	41.013	302	40.711	-	40.710	205.064	8.819.303	199.104	199.104	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	652.117	179.312	472.805	2.608.470	507.042	2.101.428	2.065.039	133.929	1.931.110	5.325.626	820.283	4.505.343	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Leasing	UF	736.643	407.761	328.882	2.946.573	1.466.499	1.480.074	9.330.815	2.309.558	7.021.257	13.034.031	4.183.818	8.830.213	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Pentavida	Chile	Leasing	UF	923.226	440.057	483.169	3.692.904	1.506.636	2.186.268	8.078.228	1.514.612	6.563.616	12.694.358	3.461.305	9.233.053	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	35.123	16.710	18.413	140.490	58.299	82.191	362.933	71.025	291.908	538.546	146.034	392.512	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	116.043	55.209	60.834	464.171	192.614	271.557	1.199.107	234.662	964.445	1.779.321	482.485	1.296.836	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	14.688	6.987	7.699	58.745	24.377	34.368	151.759	29.699	122.060	225.190	61.063	164.127	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	194.670	92.617	102.053	778.681	325.125	455.556	2.011.591	393.662	1.617.929	2.984.942	809.404	2.175.538	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	2.255	1.073	1.182	9.019	3.742	5.277	23.298	4.559	18.739	34.572	9.374	25.198	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	21.406	10.184	11.222	85.624	35.531	50.093	221.196	43.287	177.909	328.226	89.002	239.224	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	134.394	63.940	70.454	537.576	223.075	314.501	1.388.739	271.772	1.116.967	2.060.709	558.787	1.501.922	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	798.448	533.075	265.373	3.193.788	1.982.533	1.211.255	13.107.855	4.349.774	8.758.081	17.100.091	6.865.382	10.234.709	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	182.753	101.550	81.103	731.013	333.821	397.192	1.035.602	204.979	830.623	1.949.368	640.450	1.308.918	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	95.826	41.681	54.145	383.303	136.265	247.038	614.882	93.419	521.463	1.094.011	271.365	822.646	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	224.423	95.767	128.656	897.692	305.661	592.031	1.234.327	172.930	1.061.397	2.356.442	574.358	1.782.084	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
Totales								5.560.542	2.728.570	2.831.972	21.436.453	9.612.862	11.823.591	63.598.473	15.456.941	48.141.532	90.595.468	27.798.373	62.797.095			

* 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 2021 Y 2020



c) El detalle de los costos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Intereses leasing	(2.752.971)	(2.814.837)
Intereses créditos	(2.002.972)	(1.686.949)
Total costos financieros	(4.755.943)	(4.501.786)

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 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	7.155.457	7.169.157
Total pasivos financieros corrientes	7.155.457	7.169.157
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	112.796.379	102.150.392
Total pasivos financieros no corrientes	112.796.379	102.150.392
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	119.951.836	109.319.549
Total pasivos financieros	119.951.836	109.319.549

e) La conciliación de actividades de financiamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Saldo al 01.01.2021 M\$	Cobros M\$	Pagos M\$	Reajustabilidad UF M\$	Intereses M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al 31.12.2021 M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	46.522.454	4.312.020	(6.126.059)	3.276.492	2.002.972	(75.735)	49.912.144
Arrendamientos financieros	62.797.095	5.267.272	(5.483.971)	-	2.752.971	4.706.325	70.039.692
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	178.394	2.516.045	-	-	-	-	2.694.439
Total	109.497.943	12.095.337	(11.610.030)	3.276.492	4.755.943	4.630.590	122.646.275
Conciliación de actividades de financiamiento							
	Saldo al 01.01.2020 M\$	Cobros M\$	Pagos M\$	Reajustabilidad UF M\$	Intereses M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al 31.12.2020 M\$
Préstamos bancarios	41.606.710	6.224.278	(4.287.718)	1.310.791	1.686.949	(18.556)	46.522.454
Arrendamientos financieros	63.702.853	-	(5.767.225)	-	2.814.837	2.046.631	62.797.095
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	178.394	-	-	-	-	-	178.394
Total	105.487.957	6.224.278	(10.054.943)	1.310.791	4.501.786	2.028.075	109.497.943

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) La composición del presente rubro es la siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	24.773	98.196
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	<u>302.514</u>	<u>732.164</u>
Total	<u>327.287</u>	<u>830.360</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.

b) La distribución de los proveedores nacionales con pago al día y proveedores con plazos vencidos al 31 de diciembre de 2021 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	24.773	-	-	-	-	-	24.773
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	<u>24.773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.773</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>24.773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.773</u>

c) 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>98.196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98.196</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



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.

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Garantías recibidas de clientes por arriendos (1)	<u>1.022.393</u>	<u>983.434</u>

(1) Corresponde a pagos de clientes por concepto de garantía por arriendos.

16. 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 31.12.2021 M\$	Valor Razonable 31.12.2021 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.237.589	7.237.589
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.389.078	1.389.078
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	-
Total	<u>8.626.667</u>	<u>8.626.667</u>
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.694.440	2.694.440
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	327.287	327.287
Otros pasivos financieros, corrientes	7.155.457	7.155.457
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>112.796.379</u>	<u>112.796.379</u>
Total	<u>122.973.563</u>	<u>122.973.564</u>
	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	<u>2.446.848</u>	<u>2.446.848</u>
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>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



17. INGRESOS Y GASTOS

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	Acumulado	
	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Ingresos centros comerciales	1.815.369	1.462.746
Ingresos stripcenters	1.124.091	881.442
Ingresos locales comerciales	4.537.634	4.200.162
Ingresos oficinas	3.859.110	4.436.646
Ingresos industriales	2.315.315	1.804.283
Otros ingresos por arriendo (1)	558.151	635.200
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>14.209.670</u>	<u>13.420.479</u>

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

b) El costo de ventas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado	
	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Contribuciones	(1.429.706)	(1.301.378)
Contribuciones sobretasa (1)	(295.487)	(265.045)
Seguros	(187.171)	(152.569)
Gastos comunes operacionales	(357.118)	(258.198)
Gastos propiedades	(168.014)	(88.771)
Comercialización y corretaje	(69.392)	(27.759)
Provisión deudores incobrables	(67.881)	(122.477)
Otros costos directos	(17.136)	(22.658)
Total costo de ventas	<u>(2.591.905)</u>	<u>(2.238.855)</u>

(1) Corresponde a la sobretasa generada por la ley 21.210 de modernización tributaria, que incorpora una sobretasa a los bienes raíces, a beneficio fiscal.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 Y 2020



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

	Acumulado	
	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Remuneraciones	(616.456)	(618.138)
Finiquitos	(6.267)	(32.646)
Gastos de oficina	(130.858)	(98.632)
Patentes municipales	(26.556)	-
Asesorías y honorarios	(640.381)	(755.122)
Total gastos de administración	<u>(1.420.518)</u>	<u>(1.504.539)</u>

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

	Acumulado	
	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	<u>8.393.605</u>	<u>(3.231.256)</u>

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

	Acumulado	
	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras	(3.276.492)	(1.310.791)
Otras reajustabilidades	<u>231.097</u>	<u>71.636</u>
Totales	<u>(3.045.395)</u>	<u>(1.239.155)</u>

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

	Acumulado	
	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Pérdida por venta de activo fijo	(130.510)	-
Otros gastos proyectos	101.746	(101.746)
Deterioro de activos	(70.680)	-
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(62.065)	153.719
Donaciones	(7.880)	(10.886)
Otros egresos no operacionales	<u>(75.064)</u>	<u>-</u>
Totales	<u>(244.453)</u>	<u>41.087</u>



18. 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 13b), el detalle al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	5.345.934	(2.996.736)	2.349.198	5.560.542	(2.728.570)	2.831.972
Más de 1 hasta 5 años	21.208.843	(10.939.325)	10.269.518	21.436.453	(9.612.862)	11.823.591
Más de 5 años	83.209.877	(25.788.902)	57.420.976	63.598.473	(15.456.941)	48.141.532
Total	109.764.655	(39.724.962)	70.039.692	90.595.468	(27.798.373)	62.797.095

La Sociedad como arrendador – leasing operacional

Los arrendamientos operativos, en los cuales el grupo es el arrendador, se refieren a propiedades de inversión mantenidas por el grupo, con plazos de arrendamiento de los contratos entre 1 a 20 años, con una opción de renovación automática de hasta 10 años. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento. Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para el grupo. Los derechos por cobrar por arriendos mínimos bajo contratos de leasing operacional no cancelables al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

Flujos comprometidos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Hasta 1 año	16.402.808	15.113.445
Entre 1 y 3 años	22.544.137	20.377.341
Entre 3 y 5 años	15.713.753	15.637.004
Más de 5 años	23.791.895	30.894.448
Totales	78.452.593	82.022.238

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 13b. Los efectos en resultado de las propiedades en leasing son los siguientes:

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



Importes reconocidos en resultado	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(2.752.971)	(2.814.837)
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>6.787.899</u>	<u>7.231.124</u>
Totales	<u>4.034.928</u>	<u>4.416.286</u>

19. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Serie	Capital suscrito	Capital pagado
	M\$	M\$
Única	<u>16.158.702</u>	<u>16.158.702</u>

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>

b) Dividendos

El 30 de abril de 2021, Inmobiliaria Nialem S.A. celebró su Junta Ordinaria de Accionistas, en la cual se acordó la distribución de dividendos definitivos por un monto de M\$2.840.000, los cuales fueron distribuidos de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$1.669.636
Inversiones Niagara S.A. – M\$1.170.364

Del total de los dividendos descritos anteriormente, M\$2.700.00 fueron repartidos sobre utilidades anteriores al período 2020; M\$140.000 como dividendo mínimo (30%) y adicional, sobre utilidades del período 2020.

A su vez, durante el período 2021, se han repartido dividendos provisorios, por un total de M\$1.540.000, los cuales fueron distribuidos de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$905.366
Inversiones Niagara S.A. – M\$634.634

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



Adicionalmente, la subsidiaria Inmobiliaria Grupo Melain, de la cual Inmobiliaria Nialelem S.A. controla un 66,66%, repartió dividendos definitivos del ejercicio 2020 según el siguiente detalle:

Inmobiliaria Nialelem S.A. – M\$185.963

Inversiones JH SpA. – M\$46.463

Inversiones AH SpA. – M\$46.463

Este movimiento tuvo un efecto patrimonial neto en Inmobiliaria Nialelem de (M\$92.926), representando el dividendo no controlador del ejercicio.

c) Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2021, las otras reservas corresponden a ajustes por primera convergencia a NIIF, la cual fue materializada en el año 2014.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



20. 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. El detalle de activos y pasivos por línea de negocio es el siguiente:

	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Corporativo	Total
31.12.2021								
Estado de Situación Financiera								
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	35.113.663	19.652.774	68.466.871	68.904.653	50.734.168	12.935.974	-	255.808.103
Inventarios	-	-	-	-	-	-	2.766.188	2.766.188
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	11.405.474	11.405.474
Total Activos	35.113.663	19.652.774	68.466.871	68.904.653	50.734.168	12.935.974	14.171.662	269.979.764
Otros pasivos financieros, corrientes	454.397	70.342	1.656.753	1.566.359	782.906	-	2.624.700	7.155.457
Otros pasivos financieros, no corrientes	19.770.370	5.171.076	25.720.124	28.579.508	27.789.590	2.130.077	3.635.634	112.796.379
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	32.724.375	32.724.375
Total Pasivos	20.224.767	5.241.418	27.376.876	30.145.868	28.572.496	2.130.077	38.984.708	152.676.211
31.12.2020								
Estado de Situación Financiera								
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	34.829.458	17.076.611	67.797.746	68.997.838	30.993.272	10.926.145	-	230.621.071
Inventarios	-	-	-	-	-	-	2.202.875	2.202.875
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	18.309.500	18.309.500
Total Activos	34.829.458	17.076.611	67.797.746	68.997.838	30.993.272	10.926.145	20.512.375	251.133.446
Otros pasivos financieros, corrientes	758.880	65.661	1.770.122	1.694.179	547.416	-	2.332.899	7.169.157
Otros pasivos financieros, no corrientes	18.775.926	4.930.043	25.573.341	27.830.661	19.557.158	-	5.483.264	102.150.392
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	28.060.296	28.060.296
Total Pasivos	19.534.806	4.995.704	27.343.463	29.524.840	20.104.574	-	35.876.458	137.379.845

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



31.12.2021	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	1.815.369	1.124.091	4.537.634	3.859.110	2.315.315	558.151	-	14.209.670
Costo de ventas	(407.261)	(178.047)	(508.710)	(957.934)	(194.590)	(345.364)	-	(2.591.905)
Contribuciones	(245.222)	(82.874)	(359.120)	(443.218)	(81.426)	(217.846)	-	(1.429.706)
Contribuciones sobretasa	(59.209)	(11.491)	(71.729)	(87.855)	(27.046)	(38.157)	-	(295.487)
Gastos propiedades	(27.239)	(18.566)	(13.745)	(27.341)	(14.420)	(66.703)	-	(168.014)
Provisión deudores incobrables	(18.154)	(8.431)	(23.070)	(9.648)	(5.788)	(2.791)	-	(67.881)
Seguros	(38.819)	(18.141)	(36.214)	(48.973)	(38.114)	(6.910)	-	(187.171)
Gastos comunes operacionales	(5.664)	(30.047)	(2.059)	(292.287)	(22.248)	(4.813)	-	(357.118)
Comercialización y corretaje	(12.954)	(8.497)	(2.773)	(31.476)	(5.548)	(8.144)	-	(69.392)
Otros costos directos	-	-	-	(17.136)	-	-	-	(17.136)
Ganancia Bruta	1.408.108	946.044	4.028.924	2.901.176	2.120.725	212.787	-	11.617.765
Gastos de administración	(181.480)	(112.374)	(453.620)	(385.789)	(231.458)	(55.797)	-	(1.420.518)
Costos financieros	(1.040.395)	(141.653)	(1.160.003)	(1.406.444)	(840.082)	(33.140)	(134.226)	(4.755.943)
Resultado operacional	186.234	692.018	2.415.301	1.108.943	1.049.184	123.849	(134.226)	5.441.304
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	(344.432)	2.554.950	473.444	(1.932.513)	8.543.427	(901.271)	-	8.393.605
Otros ingresos (egresos)	(48.263)	367	(14.170)	(201.190)	-	101.746	(82.943)	(244.453)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	50.071	50.071
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	290.221	290.221
Resultados por unidades de reajuste	(528.559)	(136.075)	(727.865)	(793.473)	(644.084)	(27.413)	(187.926)	(3.045.395)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(735.020)	3.111.259	2.146.711	(1.818.232)	8.948.528	(703.089)	(64.803)	10.885.353
Gastos por impuestos a las ganancias	193.285	(818.155)	(564.512)	478.133	(2.353.158)	184.888	17.042	(2.862.477)
Ganancia (pérdida)	(541.735)	2.293.104	1.582.199	(1.340.099)	6.595.370	(518.201)	(47.761)	8.022.876

31.12.2020	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	1.462.746	881.442	4.200.162	4.436.646	1.804.283	635.200	-	13.420.479
Costo de ventas	(441.255)	(139.743)	(531.149)	(705.736)	(88.947)	(332.025)	-	(2.238.855)
Contribuciones	(232.738)	(53.861)	(353.357)	(407.368)	(44.131)	(209.923)	-	(1.301.378)
Contribuciones sobretasa	(50.220)	(8.969)	(80.974)	(82.739)	(930)	(41.213)	-	(265.045)
Gastos propiedades	(6.858)	(5.564)	(585)	(3.695)	(130)	(71.939)	-	(88.771)
Provisión deudores incobrables	(29.255)	(11.018)	(52.502)	(28.086)	(180)	(1.436)	-	(122.477)
Seguros	(33.108)	(13.475)	(33.697)	(37.071)	(28.490)	(6.728)	-	(152.569)
Gastos comunes operacionales	(79.207)	(44.314)	(10.034)	(109.557)	(15.086)	-	-	(258.198)
Comercialización y corretaje	(9.869)	(2.542)	-	(14.562)	-	(786)	-	(27.759)
Otros costos directos	-	-	-	(22.658)	-	-	-	(22.658)
Ganancia Bruta	1.021.491	741.699	3.669.013	3.730.910	1.715.336	303.175	-	11.181.624
Gastos de administración	(168.353)	(101.449)	(483.413)	(510.631)	(207.662)	(33.031)	-	(1.504.539)
Costos financieros	(987.784)	(131.032)	(1.171.865)	(1.402.928)	(678.925)	(12.254)	(116.998)	(4.501.786)
Resultado operacional	(134.646)	509.218	2.013.735	1.817.351	828.749	257.890	(116.998)	5.175.299
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	(2.678.609)	1.376.083	(1.223.869)	(1.270.474)	1.854.561	(1.288.948)	-	(3.231.256)
Otros ingresos (egresos)	133.975	46.046	(7.846)	(18.456)	-	(101.746)	(10.886)	41.087
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	318.190	318.190
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	(227.578)	(45.518)	(318.527)	(344.870)	(233.042)	-	(69.620)	(1.239.155)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(2.906.858)	1.885.829	463.493	183.551	2.450.268	(1.132.804)	120.686	1.064.165
Gastos por impuestos a las ganancias	794.927	(515.710)	(126.750)	(50.195)	(670.065)	309.783	(33.004)	(291.013)
Ganancia (pérdida)	(2.111.931)	1.370.119	336.744	133.356	1.780.203	(823.021)	87.683	773.152

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



De los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2021, un total de M\$1.872.733, equivalentes al 13,2% del total de ingresos (M\$1.804.282 al 31 de diciembre de 2020, equivalentes al 13,4% del total de ingresos) corresponden a ingresos percibidos del principal cliente del grupo. No existe otro cliente en particular que represente el 10% o más de los ingresos percibidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

21. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	31.12.2021		31.12.2020	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.237.589	-	10.539.926	-
\$ No Reajutable	1.732.399	-	8.930.659	-
\$ Reajutable	5.505.190	-	1.609.267	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.389.079	-	2.012.519	-
\$ No Reajutable	1.389.079	-	2.012.519	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	2.446.848	-
\$ No Reajutable	-	-	251.650	-
\$ Reajutable	-	-	2.195.198	-
Activos por impuestos corrientes	2.771.806	-	3.006.412	-
\$ No Reajutable	2.771.806	-	3.006.412	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	2.766.188	-	2.202.875	-
\$ No Reajutable	2.766.188	-	2.202.875	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Otros Activos no financieros, no corrientes	-	-	-	233.828
\$ No Reajutable	-	-	-	233.828
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	7.000	-	69.968
\$ No Reajutable	-	7.000	-	69.968
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	255.808.103	-	230.621.070
\$ No Reajutable	-	255.808.103	-	230.621.070
\$ Reajutable	-	-	-	-
Total	14.164.662	255.815.103	20.208.580	230.924.866



Pasivos al 31.12.2021	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	1.264.467	5.890.990	7.155.457	15.375.846	11.955.320	85.465.213	112.796.379
\$ No Reajutable	114.308	348.412	462.720	643.430	-	-	643.430
\$ Reajutable	1.150.159	5.542.578	6.692.737	14.732.416	11.955.320	85.465.213	112.152.949
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	327.287	-	327.287	-	-	-	-
\$ No Reajutable	327.287	-	327.287	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	315.648	-	315.648	-	-	-	-
\$ No Reajutable	315.648	-	315.648	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	694.605	159.671	168.117	1.022.393
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	694.605	159.671	168.117	1.022.393
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	2.694.440	-	-	2.694.440
\$ No Reajutable	-	-	-	2.694.440	-	-	2.694.440
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	28.364.607	28.364.607
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	28.364.607	28.364.607
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.907.402	5.890.990	7.798.392	18.764.891	12.114.991	113.997.937	144.877.819

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 M\$	corriente M\$	a 3 años M\$	a 5 años M\$	M\$	no corriente M\$
Otros pasivos financieros	1.182.573	5.986.584	7.169.158	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	983.433
\$ 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

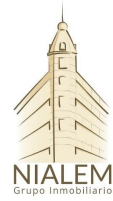
22. DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

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

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,46%
- Industrial: UF + 6,08%
- Comercial: UF + 6,35%

A su vez, la tasa utilizada al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 5,72%
- Industrial: UF + 6,09%
- Comercial: UF + 6,12%

Las tasas utilizadas para sustentar los flujos netos estimados en la valorización de los activos a nivel consolidado, es de UF + 6,33% para el año 2021 y de UF + 6,03% para el período 2020.

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



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	31.12.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inversiones en fondos mutuos nacionales	1.581.754	-	-	1.581.754
Depósitos a plazo	5.031.934	-	-	5.031.934
Inversiones en bonos nacionales	473.119	-	-	473.119
Propiedades de inversión	-	-	255.808.103	255.808.103
Total	<u>7.086.807</u>	<u>-</u>	<u>255.808.103</u>	<u>262.894.910</u>

	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	<u>10.425.707</u>	<u>-</u>	<u>230.621.070</u>	<u>241.046.777</u>

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.



Conciliación de activos financieros medidos a valor justo

Conciliación al 31.12.2021	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2021	230.621.070	230.621.070
Incorporaciones y otros	17.895.749	17.895.749
Total resultado		
En ganancia o pérdida	8.393.605	8.393.605
En resultado integral	-	-
Ventas	(539.008)	(539.008)
Transferencia a otros niveles	(563.313)	(563.313)
Saldo final al 31.12.2021	255.808.103	255.808.103
Conciliación 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	-	-
Saldo final al 31.12.2020	230.621.070	230.621.070

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

Sensibilización del valor razonable

Un aumento en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir, ya sea por un aumento en las tasas libres de riesgo, un aumento en la prima por riesgo exigida por el mercado o una combinación de ambos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Una disminución en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

A continuación se realiza un análisis del aumento y la disminución marginal de la tasa de descuento consolidada utilizada al cierre de diciembre 2021, sensibilizando el valor razonable de las propiedades de inversión y su efecto en resultados:

	<u>Tasa actual</u>	<u>Var. Puntos Base</u>	<u>Nueva tasa</u>	<u>Efecto en utilidad antes de impuesto</u>
				31.12.2021
				M\$
Aumento en la tasa de descuento	6,33%	+1 bps.	6,34%	(703.842)
Disminución en la tasa de descuento		-1 bps.	6,32%	703.842



23. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Garantías

Al 31 de diciembre de 2021, 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. En la siguiente tabla se presentan las garantías existentes al 31 de diciembre de 2021:

Sociedad	Propiedad	Banco o institución financiera	Fecha	Aval y Codeudor	Garantía
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio Las Artes	Metlife Seguros de Vida S.A.	13-07-2011	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Las Artes Ltda. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	CD Nestlé	Banco Bice	16-04-2019	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Melain SpA. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio Moneda 975	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.	Edificio Ariztia	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 Cía de Seguros.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Terreno Vespucio Sur	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA. mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Nialem S.A.	Bodegas Los Libertadores	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Nialem Rentas Industriales Los Libertadores mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Nialem S.A.	Bodegas Lo Echevers	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	01-07-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Melain SpA. mantenga con Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Miraflores 347	Banco Santander	23-03-2011	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas de calle Miraflores 347, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Huérfanos 1219	Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A.	04-07-2013	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Huérfanos 1219, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Huérfanos 1052	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Huérfanos 1052, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Mac-Iver 468-476	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Mac-Iver 468-476, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Eyzaguirre 597	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 597, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Vicuña Mackenna 3141	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Vicuña Mackenna 3141, comuna de San Joaquín.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Paseo Ahumada 101	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Ahumada 101, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Estado 82	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Estado 82, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Moneda 970	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas Moneda 970, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Agustinas 1115	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Agustinas 1115, comuna de Santiago.
Inversiones Comerciales Incom SpA.	Merced 570	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Merced 570, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Alameda 857-859	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Alameda 857-859, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Moneda 947-953-957	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de Moneda 947-953-957, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Edificio Banco Internacional	Banco Internacional	31-01-2017	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales y oficinas de calle Moneda 812 y 818, comuna de Santiago.
Inmobiliaria 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.
Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Instituto Chileno Británico	Banco Security	31-03-2021	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre terreno en Vespucio Sur 631, Las Condes
Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Bodegas Los Libertadores	Banco Santander	31-03-2021	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre complejo de bodegas en Los Libertadores, 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 2021 no existen otros juicios que deban provisionarse según la opinión de la administración y de la información proporcionada por los asesores legales.

c) Covenants y compromisos:

Al 31 de diciembre de 2021 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.

24. 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 2021 Y 2020



25. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, con fecha 4 de enero de 2022, la subsidiaria Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA., celebró un mutuo hipotecario con Metlife Chile Seguros de Vida S.A., por un monto de UF 165.000, a 25 años plazo, en el cual se dejó en garantía un Stripcenter ubicado en la comuna de Melipilla. En esta transacción, también compareció como aval y codeudor solidario la matriz Inmobiliaria Nialem S.A.

Adicionalmente a lo expuesto en el párrafo precedente, 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 2021.

* * * * *

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Nialem S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Nialem S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 21 de marzo de 2022. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la subsidiaria Inmobiliaria Las Artes Ltda. y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros que hemos auditado.

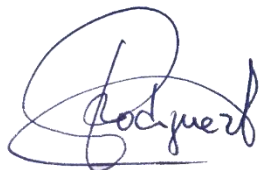
La preparación de tales estados financieros resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores” de Inmobiliaria Las Artes Ltda. adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

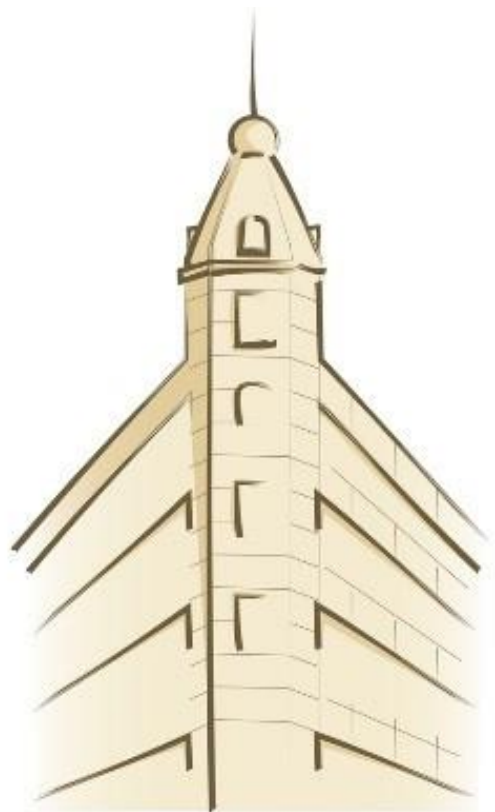
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 21, 2022
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodriguez
RUT: 10.024.147-1



NIALEM

Grupo Inmobiliario

Estados Financieros resumidos
INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.
Por los períodos terminados al
31 de diciembre de 2021 y 2020

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



ACTIVOS	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.362	1.046
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	31.025	14.112
Total activos, corrientes	33.387	15.158
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades planta y equipos	7.000	1.015
Propiedades de inversión	11.242.047	13.003.653
Total activos, no corrientes	11.249.047	13.004.668
TOTAL ACTIVOS	11.282.434	13.019.826

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

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		209.247	314.652
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		-	2.387
Pasivos por impuestos, corrientes		29.683	1.121
Total pasivos, corrientes		238.930	318.160
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		4.162.592	3.801.997
Otros pasivos no financieros, no corrientes		73.994	72.139
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	1.883.195	1.955.932
Pasivos por impuestos diferidos		1.322.354	1.869.869
Total pasivos, no corrientes		7.442.135	7.699.937
TOTAL PASIVOS		7.681.065	8.018.097
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		3.591.369	4.991.729
Patrimonio total neto		3.601.369	5.001.729
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		11.282.434	13.019.826

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

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	796.745	786.534
Costo de ventas	(80.851)	(82.429)
Ganancia bruta	715.894	704.105
Gastos de administración	(39.522)	(46.832)
Costos financieros	(239.708)	(255.364)
Ganancias de actividades operacionales	436.664	401.909
Otras ganancias (pérdidas)	(2.225.699)	593.105
Resultados por unidades de reajuste	(127.366)	(1.933)
(Pérdida) ganancia antes de impuestos	(1.916.401)	993.081
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	516.041	(290.938)
(Pérdida) ganancia del ejercicio	(1.400.360)	702.143

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

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
(Pérdida) ganancia del ejercicio	(1.400.360)	702.143
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	(1.400.360)	702.143

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

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2021	10.000	4.991.729	5.001.729
Resultado integral			
Pérdida del ejercicio	-	(1.400.360)	(1.400.360)
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2021	10.000	3.591.369	3.601.369
	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

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

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	31.12.2021	31.12.2020
	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	873.615	887.160
Otros cobros por actividades de operación	2.932	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(155.152)	(124.744)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(84.521)	(165.377)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	636.874	597.039
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(11.521)	(12.744)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(11.521)	(12.744)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos de pasivos por prestamos	(57.257)	200.000
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(196.000)	(300.389)
Pagos de pasivos por arrendamientos	(370.780)	(507.735)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(624.037)	(608.124)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	1.316	(23.829)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.046	24.875
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	2.362	1.046

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.....	13
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	17
7.	HECHOS POSTERIORES.....	19



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 2021 Y 2020, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	70%
Inversiones Comerciales Incom SpA	<u>30%</u>
Totales	<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 2021 Y 2020 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.



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 2021 y 2020.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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 Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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.



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

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33

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. 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.



3.3 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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La Sociedad 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 período 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 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;
- 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 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.

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 Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas a las normas.

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

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros 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.
- 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 25 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 6,46% al 31 de diciembre de 2021 (5,72% al 31 de diciembre de 2020) 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.

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.

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 2021, 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.

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. Es por lo anterior, la Sociedad se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales.

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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:



- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.

La renegociación de pasivos financieros, no ha tenido un efecto en resultado del ejercicio, ya que en estas renegociaciones, no ha habido cambios de tasas de interés, costos de prepago ni otros costos asociados a reestructuraciones. La reestructuración de pasivos ha tenido como objetivo, incrementar el duration de la deuda, renovando los plazos originales de contrato. Esto ha tenido un efecto positivo en la cobertura de cuota de los compromisos financieros, generando una mayor holgura de caja, impactando positivamente en el flujo operacional de la sociedad.

▪ **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 2021 Y 2020



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	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Matriz	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.883.195	-	1.955.932
Totales						-	1.883.195	-	1.955.932

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



b) Transacciones con partes relacionadas:

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2021		31.12.2020	
			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	169.301	169.301	137.070	137.070
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta Corriente	-	-	3.389	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta Corriente	196.000	-	297.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	123.263	(123.263)	-	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2022 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 2021.

**INMOBILIARIA ARIZTIA
NUEVA YORK S.A.**

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Nialem S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Nialem S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 21 de marzo de 2022. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la subsidiaria Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros que hemos auditado.

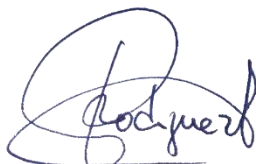
La preparación de tales estados financieros resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores” de Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre 2021 y 2020.

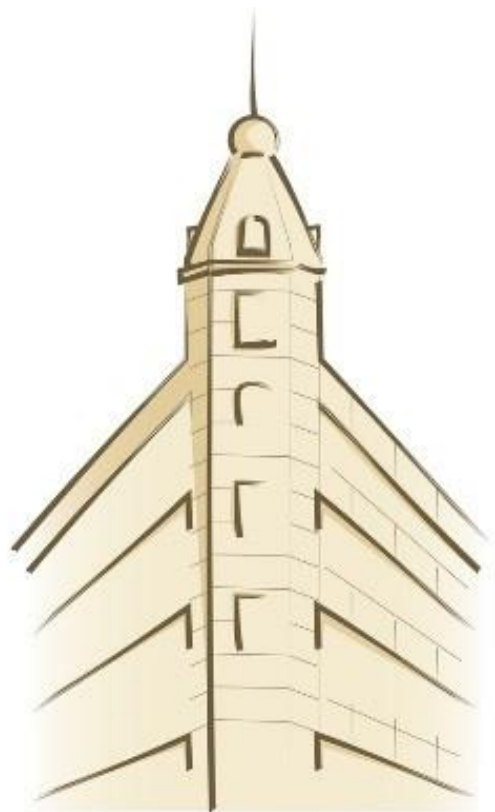
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 21, 2022
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodriguez
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros resumidos
INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.
Por los períodos terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



ACTIVOS	Nota	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		214.219	69.582
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		610.390	933.652
Activos por impuestos, corrientes		595.793	802.132
Total activos, corrientes		1.420.402	1.805.366
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes		-	28.562
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	6	-	5.117
Propiedades planta y equipos		350.918	469.503
Propiedades de inversión		66.497.453	63.977.372
Total activos, no corrientes		66.848.371	64.480.554
TOTAL ACTIVOS		68.268.773	66.285.920

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 2021 Y 2020



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		1.272.660	1.602.547
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		<u>224.001</u>	<u>425.131</u>
Total pasivos, corrientes		<u>1.496.661</u>	<u>2.027.678</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		37.474.367	36.025.644
Otros pasivos no financieros, no corrientes		379.066	368.654
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	1.212.372	1.236.585
Pasivos por impuestos diferidos		<u>5.748.324</u>	<u>5.290.520</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>44.814.129</u>	<u>42.921.403</u>
TOTAL PASIVOS		<u>46.310.790</u>	<u>44.949.081</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		215.468	215.468
Resultados acumulados		<u>21.742.515</u>	<u>21.121.371</u>
Patrimonio total neto		<u>21.957.983</u>	<u>21.336.839</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>68.268.773</u>	<u>66.285.920</u>

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

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	3.900.135	4.282.370
Costo de ventas	(826.630)	(794.647)
Ganancia bruta	3.073.505	3.487.723
Gastos de administración	(160.021)	(190.863)
Costos financieros	(1.763.801)	(1.757.683)
Ganancias de actividades operacionales	1.149.683	1.539.177
Otros ingresos (egresos)	29.361	(103.846)
Otras ganancias (pérdidas)	228.932	(1.822.352)
Ingresos financieros	287	3.704
Resultados por unidades de reajuste	(271.613)	(48.465)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	1.136.650	(431.782)
(Gasto) ingreso por impuestos a las ganancias	(515.506)	170.488
Ganancia (pérdida) del ejercicio	621.144	(261.294)
Ganancia (pérdida) básica por acción		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	561	(236)
Ganancia (pérdida) por acción básica	561	(236)
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 RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) del ejercicio	621.144	(261.294)
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	621.144	(261.294)

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

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2021	215.468	21.121.371	21.336.839
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	621.144	621.144
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2021	215.468	21.742.515	21.957.983
	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

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

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	31.12.2021	31.12.2020
	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	4.755.692	4.169.361
Otros cobros por actividades de operación	(12.698)	27.463
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.348.983)	(966.422)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	22.988	(2.896.168)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	3.416.999	334.234
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	-	(49.535)
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros	287	1.360
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	287	(48.175)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos de entidades financieras	-	250.000
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(107.325)	2.652.842
Pagos de pasivos por prestamos	(224.634)	(147.150)
Pagos de pasivos por arrendamientos	(2.940.690)	(3.171.533)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(3.272.649)	(415.841)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	144.637	(129.782)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	69.582	199.364
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	214.219	69.582

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.....	12
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	14
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	18
7.	HECHOS POSTERIORES.....	20



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 2021 y 2020, 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.	1.007	91%
Totales	1.107	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 2021 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.

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 2021 y 2020.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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 2021 y 2020.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

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:

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33

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. 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.



3.3 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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

- i) El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- ii) El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados. La Sociedad no ha designado ningún pasivo a FVTPL.



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

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La Sociedad 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.

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.

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.

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.

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 Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas a las normas.

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

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros 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.



- 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 25 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,46%
- Comercial: UF + 6,35%

A su vez, la tasa utilizada al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 5,72%
- Comercial: UF + 6,12%

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.

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 trimestralmente y al 31 de diciembre de 2021, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 1,00%
- Locales comerciales: 0,51%
- Oficinas: 0,25%

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 2021, 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.

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. Es por lo anterior, la Sociedad se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales.

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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
- Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.



La renegociación de pasivos financieros, no ha tenido un efecto en resultado del ejercicio, ya que en estas renegociaciones, no ha habido cambios de tasas de interés, costos de prepago ni otros costos asociados a reestructuraciones. La reestructuración de pasivos ha tenido como objetivo, incrementar el duration de la deuda, renovando los plazos originales de contrato. Esto ha tenido un efecto positivo en la cobertura de cuota de los compromisos financieros, generando una mayor holgura de caja, impactando positivamente en el flujo operacional de la sociedad.

- **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 2021 Y 2020



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	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Accionista en común	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	-	-	2.543
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Accionista en común	Chile	Cuenta Corriente	\$	-	-	-	2.574
Totales						-	-	-	5.117

b) Cuentas por pagar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.212.372	-	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 2021 y 2020, 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 2021, 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 2021 Y 2020



c) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2021		31.12.2020	
			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	112.442	-	2.608.325	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	86.864	(86.864)	-	-
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Arriendo de oficinas	169.301	(169.301)	137.070	(137.070)
81.675.600-6	Hites S.A.	Arriendo de oficinas	63.988	63.988	49.322	49.322
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Cuenta corriente	-	-	25.012	-
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Cuenta corriente	-	-	13.586	-
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Cuenta corriente	2.543	-	2.884	-
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Cuenta corriente	-	-	3.389	-
76.835-035-3	Inmobiliaria Melain Dos SpA.	Cuenta corriente	-	-	817	-
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Cuenta corriente	2.574	-	1.785	-
77.973.150-2	Inversiones Comerciales Incom SpA.	Cuenta corriente	-	-	614	-



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2022 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 2021.

**INMOBILIARIA
MONEDA 818 SpA**

Estados financieros resumidos
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES


A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Nialem S.A.

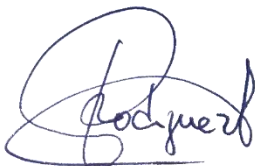
Como auditores externos de Inmobiliaria Nialem S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 21 de marzo de 2022. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la subsidiaria Inmobiliaria Moneda 818 SpA. y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

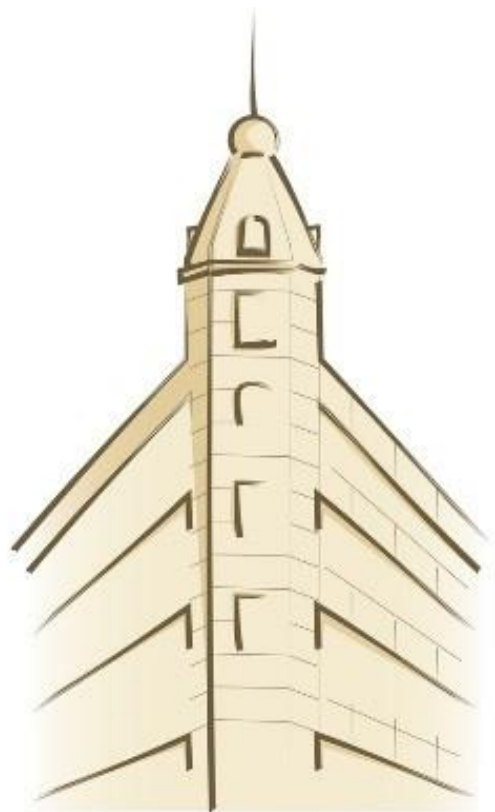
Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores” de Inmobiliaria Moneda 818 SpA. adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.


Marzo 21, 2022
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodriguez
RUT: 10.024.147-1



NIALEM

Grupo Inmobiliario

Estados Financieros resumidos
INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



ACTIVOS	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.037	6.585
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	18.103	18.136
Activos por impuestos, corrientes	232.464	227.507
Total activos, corrientes	256.604	252.228
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	15.315.220	14.132.773
Total activos, no corrientes	15.315.220	14.132.773
TOTAL ACTIVOS	15.571.824	14.385.001

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		176.142	183.749
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		<u>3.021</u>	<u>51.876</u>
Total pasivos, corrientes		<u>179.163</u>	<u>235.625</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		7.210.191	6.821.477
Otros pasivos no financieros, no corrientes		87.853	88.304
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	2.276.138	2.278.336
Pasivos por impuestos diferidos		<u>1.536.922</u>	<u>1.323.213</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>11.111.104</u>	<u>10.511.330</u>
TOTAL PASIVOS		<u>11.290.267</u>	<u>10.746.955</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		<u>4.271.557</u>	<u>3.628.046</u>
Patrimonio total neto		<u>4.281.557</u>	<u>3.638.046</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>15.571.824</u>	<u>14.385.001</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	885.064	790.256
Costo de ventas	<u>(195.667)</u>	<u>(194.763)</u>
Ganancia bruta	<u>689.397</u>	<u>595.493</u>
Gastos de administración	(12.673)	(1.615)
Costos financieros	<u>(309.674)</u>	<u>(230.259)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>367.050</u>	<u>363.619</u>
Otras ganancias (pérdidas)	1.172.778	(2.665.979)
Resultados por unidades de reajuste	<u>(653.280)</u>	<u>(296.862)</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	<u>886.548</u>	<u>(2.599.222)</u>
(Gasto) ingreso por impuestos a las ganancias	<u>(243.037)</u>	<u>713.375</u>
Ganancia (pérdida) del ejercicio	<u><u>643.511</u></u>	<u><u>(1.885.847)</u></u>

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

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) del ejercicio	643.511	(1.885.847)
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	643.511	(1.885.847)

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

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2021	10.000	3.628.046	3.638.046
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	643.511	643.511
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2021	10.000	4.271.557	4.281.557
	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

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

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	31.12.2021	31.12.2020
	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	899.548	821.484
Otros cobros por actividades de operación	1.502	9.009
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(189.348)	(222.861)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(27.444)	(15.071)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	684.258	592.561
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(45.595)	(128.058)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(45.595)	(128.058)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(138.000)	(120.804)
Pagos de pasivos por prestamos	(501.211)	(345.730)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(639.211)	(466.534)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(548)	(2.031)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	6.585	8.616
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6.037	6.585

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.....	13
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	17
7.	HECHOS POSTERIORES.....	18

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 2021 y 2020, 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	<u>1.000</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 2021 y 2020 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:

- 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 2021 y 2020.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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 2021.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

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

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33

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. 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.



3.3 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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

- i) El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- ii) El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados. La Sociedad no ha designado ningún pasivo a FVTPL.

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La Sociedad 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.

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;
- 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”.

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 Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.
--	---

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas a las normas.

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

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros 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.
- 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 25 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,46%
- Comercial: UF + 6,35%

A su vez, la tasa utilizada al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 5,72%
- Comercial: UF + 6,12%

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.

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.

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 2021, 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.

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. Es por lo anterior, la Sociedad se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales

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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.

▪ **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 2021 Y 2020



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	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	2.097.743	-	2.099.942
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						-	2.276.138	-	2.278.336

b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2021		31.12.2020	
			Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados	Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados
			M\$	M\$	M\$	M\$
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta corriente	-	-	13.586	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	138.000	-	107.218	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	135.801	(135.801)	-	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, 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 2021 Y 2020



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2022 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 2021.

**INMOBILIARIA VICUÑA
MACKENNA 302 SpA**

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Nialem S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Nialem S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 21 de marzo de 2022. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la subsidiaria Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA. y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros que hemos auditado.

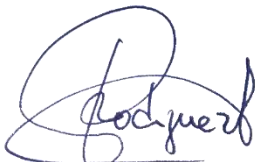
La preparación de tales estados financieros resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores” de Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA. adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

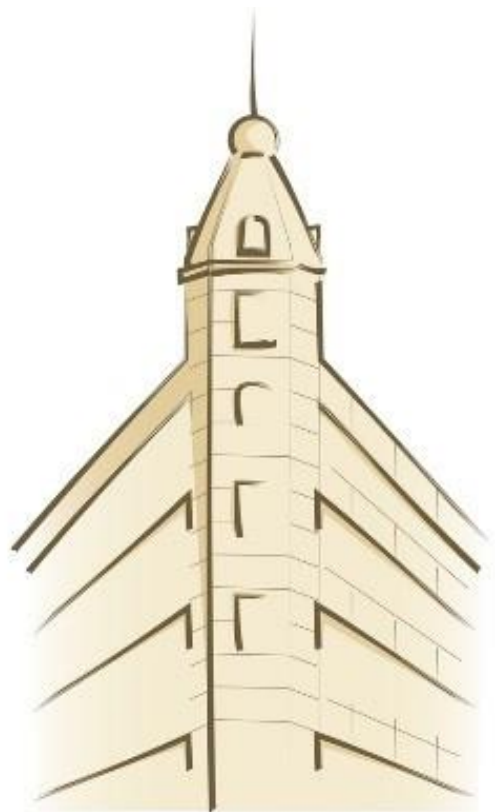
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 21, 2022
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros resumidos
INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



ACTIVOS	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.603	17.659
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	135.337	115.081
Activos por impuestos, corrientes	390.170	426.140
Total activos, corrientes	532.110	558.880
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	8.197.228	6.842.865
Total activos, no corrientes	8.197.228	6.842.865
TOTAL ACTIVOS	8.729.338	7.401.745

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		49.088	30.449
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		<u>2.367</u>	<u>22.206</u>
Total pasivos, corrientes		<u>51.455</u>	<u>52.655</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		42.265	91.353
Otros pasivos no financieros, no corrientes		56.229	42.235
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	5.955.473	5.869.316
Pasivo por impuestos diferidos		<u>528.657</u>	<u>247.503</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>6.582.624</u>	<u>6.250.407</u>
TOTAL PASIVOS		<u>6.634.079</u>	<u>6.303.062</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		<u>2.085.259</u>	<u>1.088.683</u>
Patrimonio total neto		<u>2.095.259</u>	<u>1.098.683</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>8.729.338</u>	<u>7.401.745</u>

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	470.442	407.280
Costo de ventas	(67.209)	(46.510)
Ganancia bruta	403.233	360.770
Gastos de administración	(17.185)	(29.418)
Costos financieros	(4.235)	(39.634)
Ganancias de actividades operacionales	381.813	291.718
Otras ganancias (pérdidas)	1.330.271	(330.988)
Resultados por unidades de reajuste	(349.631)	(5.794)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	1.362.453	(45.064)
(Gasto) ingreso por impuestos a las ganancias	(365.877)	43.870
Ganancia (pérdida) del ejercicio	996.576	(1.194)

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) del ejercicio	996.576	(1.194)
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	996.576	(1.194)

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2021	10.000	1.088.683	1.098.683
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	996.576	996.576
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2021	10.000	2.085.259	2.095.259
	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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	31.12.2021 M\$	31.12.2020 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	472.987	446.694
Otros cobros por actividades de operación	13.592	5.264
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(89.460)	(41.203)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(60.100)	(31.168)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	337.019	379.587
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(22.177)	(224.415)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(22.177)	(224.415)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(291.543)	914.116
Préstamos recibidos de entidades financieras	-	120.000
Pagos de pasivos por préstamos	(34.355)	(1.188.841)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(325.898)	(154.725)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(11.056)	447
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	17.659	17.212
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6.603	17.659

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.....	12
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	13
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	17
7.	HECHOS POSTERIORES.....	18



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 2021 y 2020, 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 2021 Y 2020 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:



- 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 2021 y 2020.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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 2021 y 2020.

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.



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

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33

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.

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.



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. 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.

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

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

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

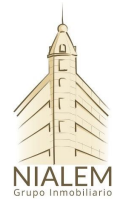
(i) Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican ya sea como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la situación del acuerdo contractual.

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

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

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

- i) El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- ii) El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados. La Sociedad no ha designado ningún pasivo a FVTPL.



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

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La Sociedad 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.

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;
- 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”.

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 Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas a las normas.



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

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros 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.

- 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 25 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 6,35% al 31 de diciembre de 2021 (6,12% al 31 de diciembre de 2020) 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.

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.

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 2021, 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.



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. Es por lo anterior, la Sociedad se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales.

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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.

▪ **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 MACKENNA 302 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



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	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.973.150-2	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Matriz Común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	2.543
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	5.955.473	-	5.866.773
						-	5.955.473	-	5.869.316

Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2021		31.12.2020	
			Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados	Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados
			M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	289.000	-	917.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	377.700	(377.700)	-	-
76.973.150-2	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta corriente	2.543	-	2.884	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



7. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 4 de enero de 2022 la Sociedad celebró un mutuo hipotecario con Metlife Chile Seguros de Vida S.A., por un monto de UF 165.000, a 25 años plazo, en el cual se dejó en garantía un Stripcenter ubicado en la comuna de Melipilla. En esta transacción, también compareció como aval y codeudor solidario la matriz Inmobiliaria Nialem S.A.

Entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros resumidos, no existen otros hechos posteriores que pudiesen afectar significativamente la situación financiera y/o resultados de la sociedad al 31 de diciembre de 2021.

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SPA.

Estados financieros por el año
terminado el 31 de diciembre de 2021
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Nialem S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Nialem S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 21 de marzo de 2022. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la subsidiaria Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros que hemos auditado.

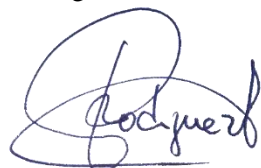
La preparación de tales estados financieros resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores” de Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

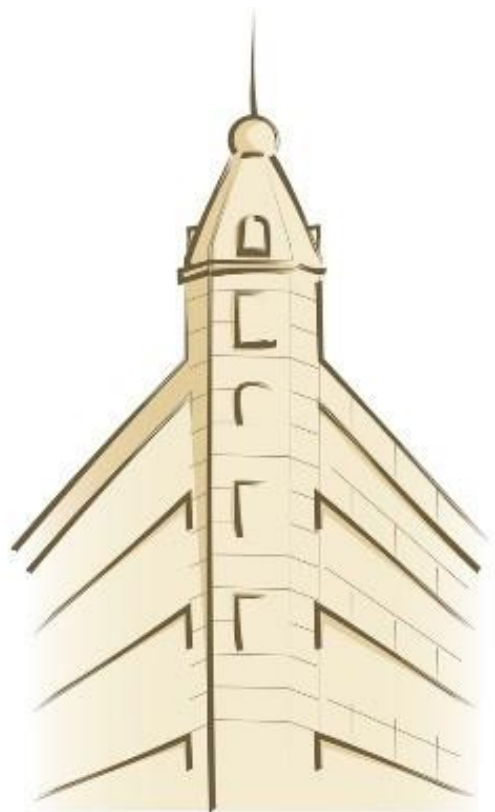
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 21, 2022
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodriguez
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Resumidos
NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



ACTIVOS	Nota	31.12.2021
		M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>4.178</u>
Total activos, corrientes		<u>4.178</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión		<u>4.599.557</u>
Total activos, no corrientes		<u>4.599.557</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>4.603.735</u></u>

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

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021
		M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes		94.646
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		3.442
Pasivos por impuestos, corrientes		1.008
Total pasivos, corrientes		99.096
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes		2.235.060
Otros pasivos no financieros, no corrientes		24.460
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	1.126.782
Pasivos por impuestos diferidos		329.696
Total pasivos, no corrientes		3.715.998
TOTAL PASIVOS		3.815.094
PATRIMONIO		
Capital pagado		10.000
Resultados acumulados		778.641
Patrimonio total neto		788.641
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		4.603.735

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

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR EL PERÍODO DE 344 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



	Acumulado
	21.01.2021
	31.12.2021
	M\$
Estados de resultados	
Ingresos de actividades ordinarias	174.851
Costo de ventas	(25.762)
	<hr/>
Ganancia bruta	149.089
	<hr/>
Gastos de administración	(15.261)
Costos financieros	(70.664)
	<hr/>
Ganancias de actividades operacionales	63.164
	<hr/>
Otras ganancias (pérdidas)	1.241.259
Resultados por unidades de reajuste	(180.512)
	<hr/>
Ganancia antes de impuestos	1.123.911
Gasto por impuestos a las ganancias	(345.270)
	<hr/>
Ganancia del ejercicio	778.641
	<hr/> <hr/>

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

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR EL PERÍODO DE 344 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



	Acumulado
	21.01.2021
	31.12.2021
	M\$
Ganancia del ejercicio	778.641
Otros resultados integrales	-
Otros resultados integrales, total	778.641

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR EL PERÍODO DE 344 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 21.01.2021	10.000	-	-	10.000
Resultado integral				
Ganancia del ejercicio	-	-	778.641	778.641
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Saldo final 31.12.2021	10.000	-	778.641	788.641

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

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
POR EL PERÍODO DE 344 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



31.12.2021

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 176.195

Otros cobros por actividades de operación 24.929

Clases de pagos

Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (35.679)

Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) (1.568)

Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación 163.877

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión

Compras y mejoras de propiedades de inversión (3.398.054)

Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión (3.398.054)

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento

Prestamos recibidos de entidades financieras 2.272.690

Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas 1.070.000

Pagos de pasivos por prestamos (114.335)

Capital pagado 10.000

Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación 3.238.355

Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo 4.178

Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período -

Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período 4.178

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



1. INFORMACIÓN GENERAL

Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA, fue constituida como sociedad anónima por acciones, por escritura pública de fecha 21 de enero de 2021..

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 2021, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Número de Acciones	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	<u>1.000</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 2021 de Nialem Rentas Industriales Los Libertadores 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 Nialem Rentas Industriales Los Libertadores 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 el período terminado al 31 de diciembre de 2021.
- Estado de resultados integrales por función por el período de 344 días terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de cambios en el patrimonio neto por el período de 344 días terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de flujo de efectivo directo por el período de 344 días terminado al 31 de diciembre de 2021.

2.3 Aprobación de los estados financieros resumidos

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA. al 31 de diciembre de 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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 Nialem Rentas Industriales Los Libertadores 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 2021.

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Nialem Rentas Industriales Los Libertadores 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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Los activos y pasivos en moneda extranjera de la Sociedad se presentan ajustados según la siguiente equivalencia:

	31.12.2021
	\$
Unidad de fomento	30.991,74

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.



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



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



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.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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.

3.9 Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas a las normas.



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

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- 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 25 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 6,08% al 31 de diciembre de 2021 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.

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.

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 2021, 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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. Es por lo anterior, la Sociedad se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales.

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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.

▪ **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.

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



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	31.12.2021	
						Corriente	No corriente
						M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.126.782

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2021	
			Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados
			M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	1.070.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	56.782	(56.782)

- Los saldos al 31 de diciembre de 2021, 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 2021, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2022 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 2021.

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SPA.

Estados financieros por el año
terminado el 31 de diciembre de 2021
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Nialem S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Nialem S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 21 de marzo de 2022. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la subsidiaria Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros que hemos auditado.

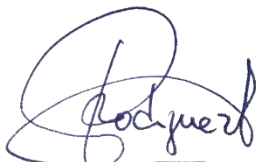
La preparación de tales estados financieros resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores” de Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

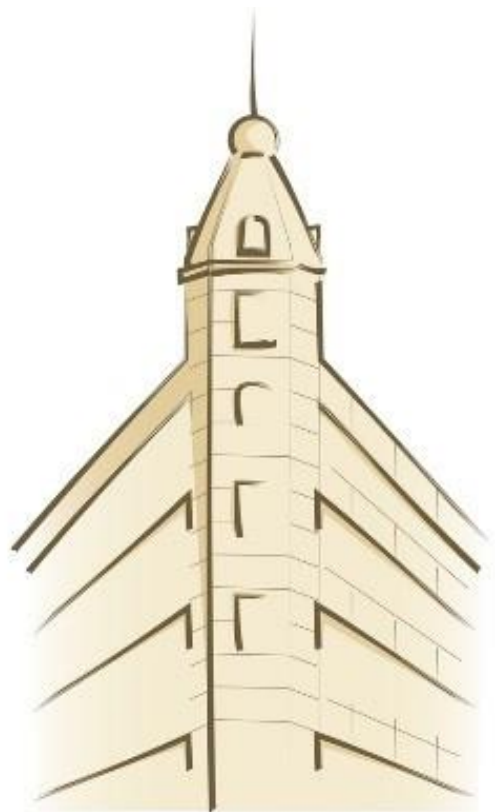
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 21, 2022
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodriguez
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Resumidos
INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



ACTIVOS	Nota	31.12.2021
		M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>2.515</u>
Total activos, corrientes		<u>2.515</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión		<u>3.058.916</u>
Total activos, no corrientes		<u>3.058.916</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>3.061.431</u></u>

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

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021
		M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Pasivos por impuestos, corrientes		<u>6.151</u>
Total pasivos, corrientes		<u>6.151</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes		2.125.167
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	844.317
Pasivos por impuestos diferidos		<u>15.012</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>2.984.496</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.990.647</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado		10.000
Resultados acumulados		<u>60.784</u>
Patrimonio total neto		<u>70.784</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u><u>3.061.431</u></u>

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

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR EL PERÍODO DE 344 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



	21.01.2021
	31.12.2021
	M\$
Estados de resultados	
Ingresos de actividades ordinarias	145.046
Costo de ventas	-
	<hr/>
Ganancia bruta	145.046
	<hr/>
Gastos de administración	(14.298)
Costos financieros	(49.531)
	<hr/>
Ganancias de actividades operacionales	81.217
	<hr/>
Otras ganancias (pérdidas)	161.173
Resultados por unidades de reajuste	(159.124)
	<hr/>
Ganancia antes de impuestos	83.266
Gasto por impuestos a las ganancias	(22.482)
	<hr/>
Ganancia del ejercicio	60.784
	<hr/> <hr/>

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

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR EL PERÍODO DE 344 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



	Acumulado
	21.01.2021
	31.12.2021
	M\$
Ganancia del ejercicio	60.784
Otros resultados integrales	-
Otros resultados integrales, total	60.784

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL PERÍODO DE 344 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

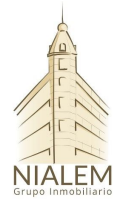


	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 21.01.2021	10.000	-	-	10.000
Resultado integral				
Ganancia del ejercicio	-	-	60.784	60.784
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Saldo final 31.12.2021	10.000	-	60.784	70.784

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

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
POR EL PERÍODO DE 344 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



31.12.2021

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 145.046

Clases de pagos

Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (13.609)

Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) (1.126)

Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación 130.311

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión

Compras y mejoras de propiedades de inversión (2.940.587)

Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión (2.940.587)

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento

Prestamos recibidos de entidades financieras 2.039.330

Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas 796.691

Pagos de pasivos por prestamos (33.230)

Capital pagado 10.000

Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación 2.812.791

Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo 2.515

Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período -

Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período 2.515

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA fue constituida como sociedad anónima por acciones, por escritura pública de fecha 21 de enero de 2021.

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 2021, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Número de Acciones	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	<u>1.000</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 2021 de Inmobiliaria Vespucio Sur 631 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 Vespucio Sur 631 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 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 el período terminado al 31 de diciembre de 2021.
- Estado de resultados integrales por función por el período de 344 días terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de cambios en el patrimonio neto por el período de 344 días terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de flujo de efectivo directo por el período de 344 días terminado al 31 de diciembre de 2021.

2.3 Aprobación de los estados financieros resumidos

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA. al 31 de diciembre de 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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 Vespucio Sur 631 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 2021.

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inmobiliaria Vespucio Sur 631 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.



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

	31.12.2021
	\$
Unidad de fomento	30.991,74

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.



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



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



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.

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.



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.



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.

3.9 Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas a las normas.

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

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros 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.



- 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 25 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,46%
- Comercial: UF + 6,35%

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.

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.

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 2021, 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.

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. Es por lo anterior, la Sociedad se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales.

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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.

▪ **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 VESPUCIO SUR 631 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



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	31.12.2021	
						Corriente	No corriente
						M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	844.317

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2021	
			Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados
			M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	796.691	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	47.626	(47.626)

- Los saldos al 31 de diciembre de 2021, 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 2021, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2022 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 2021.

INVERSIONES ALAMEDA SPA

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Nialem S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Nialem S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 21 de marzo de 2022. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la subsidiaria Inversiones Alameda SpA y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros que hemos auditado.

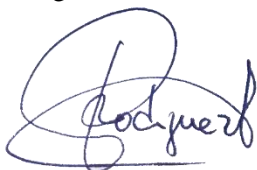
La preparación de tales estados financieros resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores” de Inversiones Alameda SpA. adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

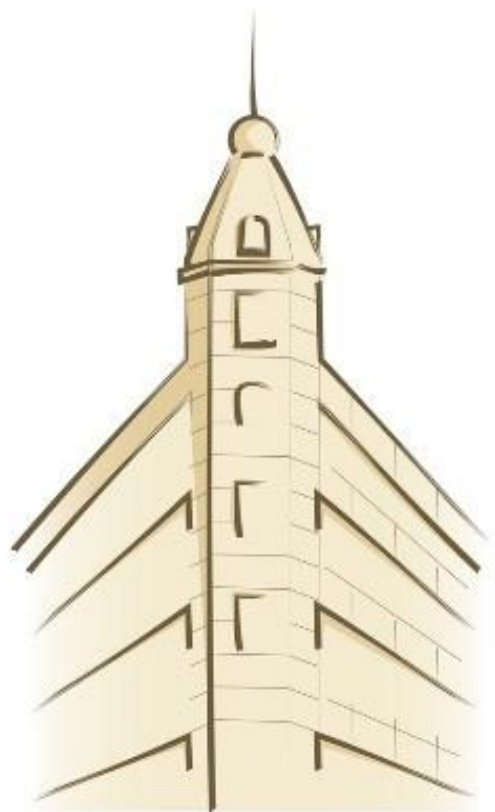
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 21, 2022
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodriguez
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Resumidos
INVERSIONES ALAMEDA SpA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



ACTIVOS	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>691</u>	<u>2.030</u>
Total activos, corrientes	<u>691</u>	<u>2.030</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	<u>1.496.201</u>	<u>1.320.665</u>
Total activos, no corrientes	<u>1.496.201</u>	<u>1.320.665</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>1.496.892</u></u>	<u><u>1.322.695</u></u>

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

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



DÉFICIT DE PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	1.406.533	1.317.441
Pasivos por impuesto diferidos		<u>156.356</u>	<u>134.791</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>1.562.889</u>	<u>1.452.232</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.562.889</u>	<u>1.452.232</u>
DÉFICIT DE PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		<u>(75.997)</u>	<u>(139.537)</u>
Déficit de Patrimonio total neto		<u>(65.997)</u>	<u>(129.537)</u>
TOTAL DÉFICIT DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u><u>1.496.892</u></u>	<u><u>1.322.695</u></u>

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

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de ventas	(361)	(6.092)
Ganancia bruta	(361)	(6.092)
Gastos de administración	(1.561)	(1.759)
Costos financieros	(1.417)	(1.235)
Pérdidas de actividades operacionales	(3.339)	(9.086)
Otras ganancias (pérdidas)	175.536	(13.276)
Resultados por unidades de reajuste	(87.092)	-
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	85.105	(22.362)
(Gasto) ingreso por impuestos a las ganancias	(21.565)	5.520
Ganancia (pérdida) del ejercicio	63.540	(16.842)

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

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) del ejercicio	63.540	(16.842)
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	63.540	(16.842)

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

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total déficit de patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2021	10.000	(139.537)	(129.537)
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	63.540	63.540
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2021	10.000	(75.997)	(65.997)
	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)

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

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.577)	(7.340)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1.577)	(7.340)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	-	(29.527)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	(29.527)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	2.000	39.000
Pagos de pasivos por prestamos	(1.762)	(1.945)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	238	37.055
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.339)	188
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	2.030	1.842
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	691	2.030

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

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 2021 y 2020, 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 2021 Y 2020 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.



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 2021 y 2020.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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 2021 y 2020.

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.



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

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33

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.



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

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

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.

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.



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.

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.

3.9 Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas a las normas.

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

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros 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.

- 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 25 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 6,35% al 31 de diciembre de 2020 (6,12% 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.

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.

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 2021, 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.



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. Es por lo anterior, la Sociedad se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales.

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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.

▪ **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 ALAMEDA SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



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	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.406.533	-	1.317.441

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2021		31.12.2020	
			Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados	Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados
			M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	2.000	-	39.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	87.092	(87.092)	-	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, 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 2021 Y 2020



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2022 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 2021.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Nialem S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Nialem S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 21 de marzo de 2022. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la subsidiaria Inversiones Comerciales Incom SpA. y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros que hemos auditado.

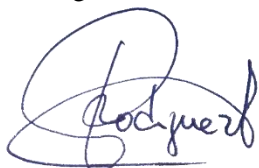
La preparación de tales estados financieros resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores” de Inversiones Comerciales Incom SpA. adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

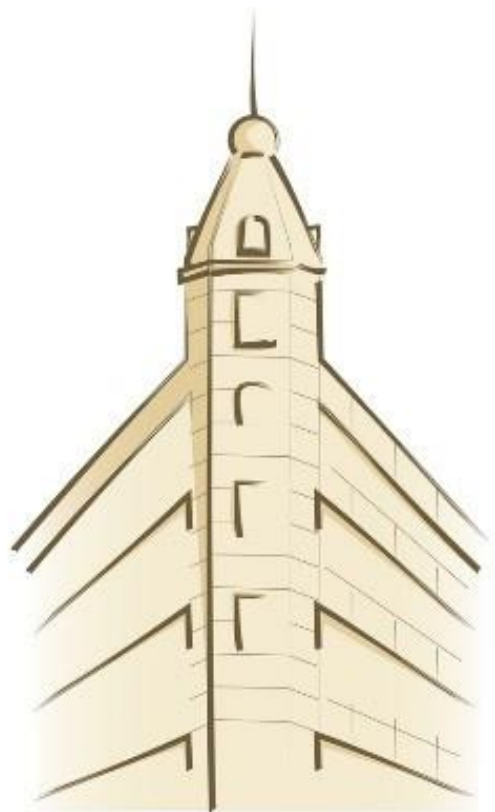
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 21, 2022
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodriguez
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Resumidos
INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



ACTIVOS	Nota	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		693	7.658
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		-	937
Activos por impuestos, corrientes		108.905	88.552
Total activos, corrientes		109.598	97.147
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	6	525.061	445.061
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		3.056.629	3.420.834
Propiedades de inversión		2.410.012	2.188.618
Total activos, no corrientes		5.991.702	6.054.513
TOTAL ACTIVOS		6.101.300	6.151.660

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

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		-	1.520
Total pasivos, corrientes		<u>-</u>	<u>1.520</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos no financieros, no corrientes		15.823	14.842
Pasivos por impuestos diferidos		528.219	473.184
Total pasivos, no corrientes		<u>544.042</u>	<u>488.026</u>
TOTAL PASIVOS		<u>544.042</u>	<u>489.546</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		360.360	360.360
Otras reservas		242.106	242.106
Resultados acumulados		4.954.792	5.059.648
Patrimonio total neto		<u>5.557.258</u>	<u>5.662.114</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>6.101.300</u>	<u>6.151.660</u>

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

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Estados de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	151.222	161.292
Costo de ventas	<u>(4.984)</u>	<u>(5.398)</u>
Ganancia bruta	<u>146.238</u>	<u>155.894</u>
Gastos de administración	<u>(42.604)</u>	<u>(36.660)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>103.634</u>	<u>119.234</u>
Otras ganancias (pérdidas)	220.789	103.750
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(364.205)	187.126
Resultados por unidades de reajuste	<u>6.244</u>	<u>2.316</u>
(Pérdida) ganancia , antes de impuestos	<u>(33.538)</u>	<u>412.426</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(71.318)</u>	<u>(60.193)</u>
(Pérdida) ganancia del ejercicio	<u><u>(104.856)</u></u>	<u><u>352.233</u></u>

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

INVERSIONES COMERCIAL INCOM SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
(Pérdida) ganancia del ejercicio	(104.856)	352.233
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	(104.856)	352.233

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos

INVERSIONES COMERCIAL INCOM SpA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2021	360.360	242.106	5.059.648	5.662.114
Resultado integral				
Pérdida del ejercicio	-	-	(104.856)	(104.856)
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Saldo final 31.12.2021	360.360	242.106	4.954.792	5.557.258
	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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos

INVERSIONES COMERCIAL INCOM SpA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	31.12.2021 M\$	31.12.2020 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	151.721	161.292
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(48.462)	(41.121)
Pagos por cuenta de los empleados	-	(18.754)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(30.224)	(4.470)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	73.035	96.947
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	-	(4.906)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(80.000)	(87.985)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(80.000)	(87.985)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(6.965)	4.056
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	7.658	3.602
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	693	7.658

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.....	12
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	13
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	17
7.	HECHOS POSTERIORES.....	18



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 2021 Y 2020, 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 2021 y 2020 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).



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 2021 y 2020.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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 2021 y 2020.

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.

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

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33

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.

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.

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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La Sociedad 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 lo 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 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:

- 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.

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.

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 Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas a las normas.

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

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros 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.

- 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 25 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 6,46% al 31 de diciembre de 2021 (6,12% al 31 de diciembre de 2020) 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.

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.

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 2021, 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.



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. Es por lo anterior, la Sociedad se ha encontrado expuesto a un cierre parcial de establecimientos comerciales.

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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.

▪ **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 COMERCIAL INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



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	Relacion	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	525.061	-	445.061

b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2021		31.12.2020	
			Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados	Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados
			M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	80.000	-	87.371	-
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta corriente	-	-	614	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INVERSIONES COMERCIAL INCOM SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2022 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 2021.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Nialem S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Nialem S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 21 de marzo de 2022. Los estados financieros consolidados en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la subsidiaria Inmobiliaria Grupo Melain SpA y subsidiarias y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

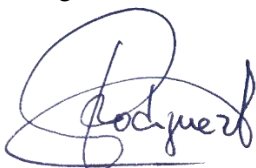
La preparación de tales estados financieros consolidados resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros consolidados en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados”, “gestión de riesgos financieros”, “transacciones con partes relacionadas” y “hechos posteriores” de Inmobiliaria Grupo Melain SpA y subsidiarias adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Nialem S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

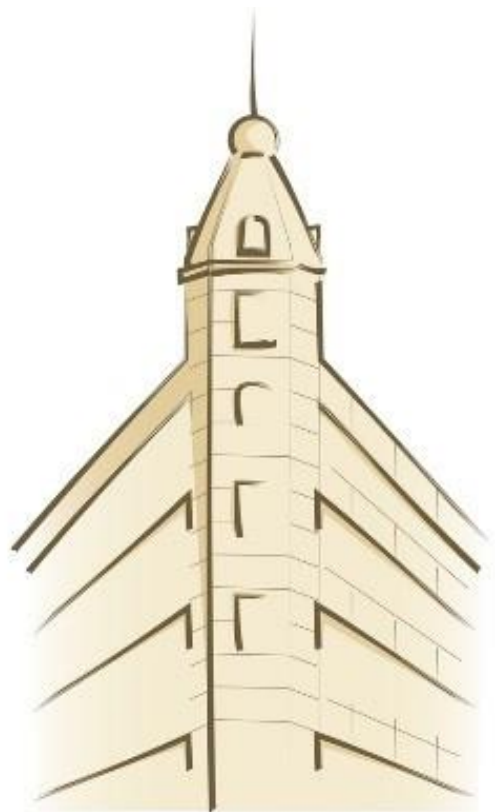
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 21, 2022
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodriguez
RUT: 10.024.147-1

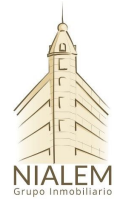


NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Consolidados Resumidos
INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA Y SUBSIDIARIAS
Por los períodos terminados al 31 diciembre de 2021 y
2020

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



ACTIVOS	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	337.354	100.509
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	73.294	75.989
Activos por impuestos, corrientes	<u>1.363.028</u>	<u>1.353.801</u>
Total activos, corrientes	<u>1.773.676</u>	<u>1.530.299</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	<u>56.909.274</u>	<u>40.989.116</u>
Total activos, no corrientes	<u>56.909.274</u>	<u>40.989.116</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>58.682.950</u>	<u>42.519.415</u>

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		694.781	587.588
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		5.860	58.845
Pasivos por impuestos, corrientes		134.030	107.898
Total pasivos, corrientes		834.671	754.331
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		25.521.733	19.498.081
Otros pasivos no financieros, no corrientes		73.119	36.037
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	19.915.154	17.172.182
Pasivos por impuestos diferidos		3.369.438	1.468.724
Total pasivos, no corrientes		48.879.444	38.175.024
TOTAL PASIVOS		49.714.115	38.929.355
PATRIMONIO			
Capital pagado		60.467	60.467
Resultados acumulados		8.908.368	3.529.593
Patrimonio total neto		8.968.835	3.590.060
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		58.682.950	42.519.415

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	2.793.971	2.202.973
Costo de ventas	(214.497)	(164.862)
Ganancia bruta	2.579.474	2.038.111
Gastos de administración	(202.145)	(166.158)
Costos financieros	(781.442)	(685.136)
Ganancias de actividades operacionales	1.595.887	1.186.817
Otras ganancias (pérdidas)	7.167.963	1.874.129
Ingresos financieros	2.422	2.167
Resultados por unidades de reajuste	(1.039.919)	6.352
Ganancia antes de impuestos	7.726.353	3.069.465
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.068.689)	(789.608)
Ganancia del ejercicio	5.657.664	2.279.857

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	5.657.664	2.279.857
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	<u>5.657.664</u>	<u>2.279.857</u>

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2021	60.467	3.529.593	3.590.060
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	5.657.664	5.657.664
Dividendos	-	(278.889)	(278.889)
Saldo final 31.12.2021	60.467	8.908.368	8.968.835

	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

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

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA. y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



	31.12.2021	31.12.2020
	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	3.232.186	2.558.629
Otros cobros por actividades de operación	34.362	16.197
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(457.585)	(246.942)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(136.800)	(19.483)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2.672.163	2.308.401
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(7.579.303)	(3.721.550)
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros	2.422	1.868
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(7.576.881)	(3.719.682)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos de entidades financieras	5.267.272	-
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	1.618.471	3.414.347
Pagos de pasivos por arrendamientos	(1.334.415)	(1.282.275)
Pagos de pasivos por prestamos	(130.876)	-
Dividendos pagados	(278.889)	(888.028)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	5.141.563	1.244.044
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	236.845	(167.237)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	100.509	267.746
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	337.354	100.509

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

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.....	21



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 2021 y 2020, 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	<u>100%</u>

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 2021 y 2020 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.



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 2021 y 2020.
- Estados de resultados integrales consolidados por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2022. 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 2021 y 2020.



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.



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	31.12.2021			31.12.2020		
			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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

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 y sus subsidiarias se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33

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.



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.

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”.



(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).



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 lo 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,



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.



- 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.



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 Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan en una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.



La administración de la Sociedad, anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas a las normas.

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

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros 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.

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 25 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,46%
- Industrial: UF + 6,08%
- Comercial: UF + 6,35%

A su vez, la tasa utilizada al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 5,72%
- Industrial: UF + 6,09%
- Comercial: UF + 6,12%

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 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.

▪ 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 trimestralmente y al 31 de diciembre de 2021, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Stripcenters: 0,75%
- Locales comerciales: 0,51%
- Oficinas: 0,25%
- Industrial: 0,25%

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 2021, 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 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.

▪ **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, la Sociedad 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 financieras. A continuación, se presentan las medidas que ha tomado la Administración para combatir los efectos de la pandemia:

- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



- **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 CONSOLIDADOS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



6. 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 pagar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2021		31.12.2020	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.454.541-9	Inversiones JH SpA	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.258.022	-	-
76.558.441-8	Inversiones AH SpA	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.258.022	-	-
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Matriz común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	2.574
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	17.399.109	-	17.169.608
Totales						-	19.915.154	-	17.172.182

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2021		31.12.2020	
			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	895.000	-	3.621.899	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	1.110.795	(1.110.795)		
76.558.441-8	Inversiones AH SpA	Cuenta corriente	1.258.022	-	-	-
76.454.541-9	Inversiones JH SpA	Cuenta corriente	1.258.022	-	-	-
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta corriente	2.574	-	24.044	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Dividendos	185.963	(185.963)	592.136	(592.136)
76.558.441-8	Inversiones AH SpA	Dividendos	46.463	(46.463)	147.946	(147.946)
76.454.541-9	Inversiones JH SpA	Dividendos	46.463	(46.463)	147.946	(147.946)

- 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 2021 y 2020, 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 2021, el Grupo no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2022 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 2021.



DECLARACIÓN JURADA

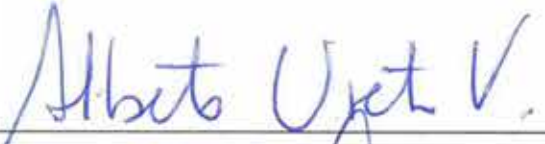





RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARAI NIALEM S.A.

RUT: 99.530.420-1

Por medio del presente documento, quienes suscriben, declaran que en la sesión de Directorio de fecha 21 de marzo de 2022, tomaron conocimiento de la información financiera de la Sociedad y aprobaron sus Estados Financieros, asegurando la veracidad respecto de la información incorporada a estos al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y se hacen responsables de toda la información incorporada, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Estados de situación financiera consolidados.
- Estados de resultados integrales consolidados.
- Estados de flujo de efectivo directo consolidados.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado.
- Notas explicativas a los estados financieros.
- Análisis razonado al 31 de diciembre de 2021.

Santiago, 22 de marzo de 2022

Nombre	Rut	Cargo	Firma
Alberto Ureta Vial	10.745.807-7	Gerente General	
Enrique Bone Soto	6.056.216-4	Presidente	
Andrés Hites	8.351.727-1	Director	
Jaime Hites	6.376.695-K	Director	
Eduardo Vildósola	6.864.479-8	Director	
Gonzalo Castro	7.615.990-4	Director	

* Esta declaración es efectuada en cumplimiento de la Norma de Carácter General Número 30, Sección II, Literal A.4.1, Letra G



NIALEM
Grupo Inmobiliario

