

Memoria Anual **2022**

NIALEM



Contenido



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera



Capítulo 1 Introducción

Bienvenida

5

Capítulo 2 Quiénes somos

Nialem en una mirada

7

Nuestros valores

8

Nuestra historia

9

Resumen 2022

14

100 años edificio Ariztía

15

Capítulo 3 Gobierno corporativo

Gobierno Corporativo

18

Directorio

19

Estructura Administrativa

20

Colaboradores grupo inmobiliario

22

Nuestras personas

23

Nuestro equipo en cifras

24

Gestión de riesgos

25

Modelo de prevención de delitos

29

Propiedad y acciones

31

Capítulo 4 Ámbito económico

Modelo de Negocio

33

Descripción del negocio

34

Activos

35

Stakeholders

40

Principales activos

41

Capítulo 5 Información financiera

Información financiera

50

Declaración Jurada

400

Información general de la Compañía



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

- **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 2022, desde el 1 de enero al 31 de diciembre del periodo.



CAPÍTULO 1

Introducción



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Bienvenida

01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

Durante 2022 seguimos adelante con nuestra estrategia de negocio, marcada por la innovación y adaptación a los desafíos que nos plantea el nuevo escenario post pandemia.

En esta línea, reafirmamos nuestro compromiso de poner en el centro de nuestra operación al cliente, a partir de una relación de confianza muy cercana, caracterizada por la empatía y permanente escucha. Esta visión nos permitió detectar oportunidades de negocio y desarrollarlas de manera conjunta, fortaleciendo las relaciones con clientes estratégicos.

La comuna de Santiago sigue viéndose castigada por problemas de seguridad, que se prolongan desde el estallido social y el rezago post pandemia. Pese a este escenario, se observan algunas señales de recuperación, pero no con la fuerza esperada por el mercado.

Desde un inicio, nuestra historia como compañía ha estado ligada al centro de Santiago. Hoy nos enorgullece ser un actor relevante en la preservación del legado histórico cultural de la ciudad, a partir de propiedades como el edificio Ariztía, que recientemente cumplió 100 años, primer rascacielos de la ciudad. Y también Espacio M, llamado en sus orígenes "Palacio Larraín

Zañartu", inmueble que albergó al diario El Mercurio por más de 80 años.

Nuestro compromiso es seguir jugando un activo rol en la comuna y el cuidado de su patrimonio, además de respaldar iniciativas que permitan reencantar a los inversionistas con los múltiples atractivos de una de las comunas más tradicionales del país.

El año 2022, en particular, vimos una consolidación del negocio industrial con una ocupación que alcanzó niveles históricos e importantes mejoras en el área de rentas, cumpliendo con las expectativas de inversión. A su vez, el negocio de stripcenters mostró un crecimiento de hasta un 37%, incluyendo proyectos implementados junto a algunos de nuestros clientes.

Los ingresos generados en el ejercicio 2022 superaron los M\$ 17.700.000 provenientes de nuestras distintas líneas de negocios: locales comerciales, oficinas, centros comerciales, stripcenters, bodegas industriales y otros. Respecto a 2021, los ingresos tuvieron un aumento de 25% y el EBITDA mostró un alza de un 30%.

El año 2023 estará marcado por un escenario de cambios permanentes, incluyendo ajustes en materias regulatorias y económicas

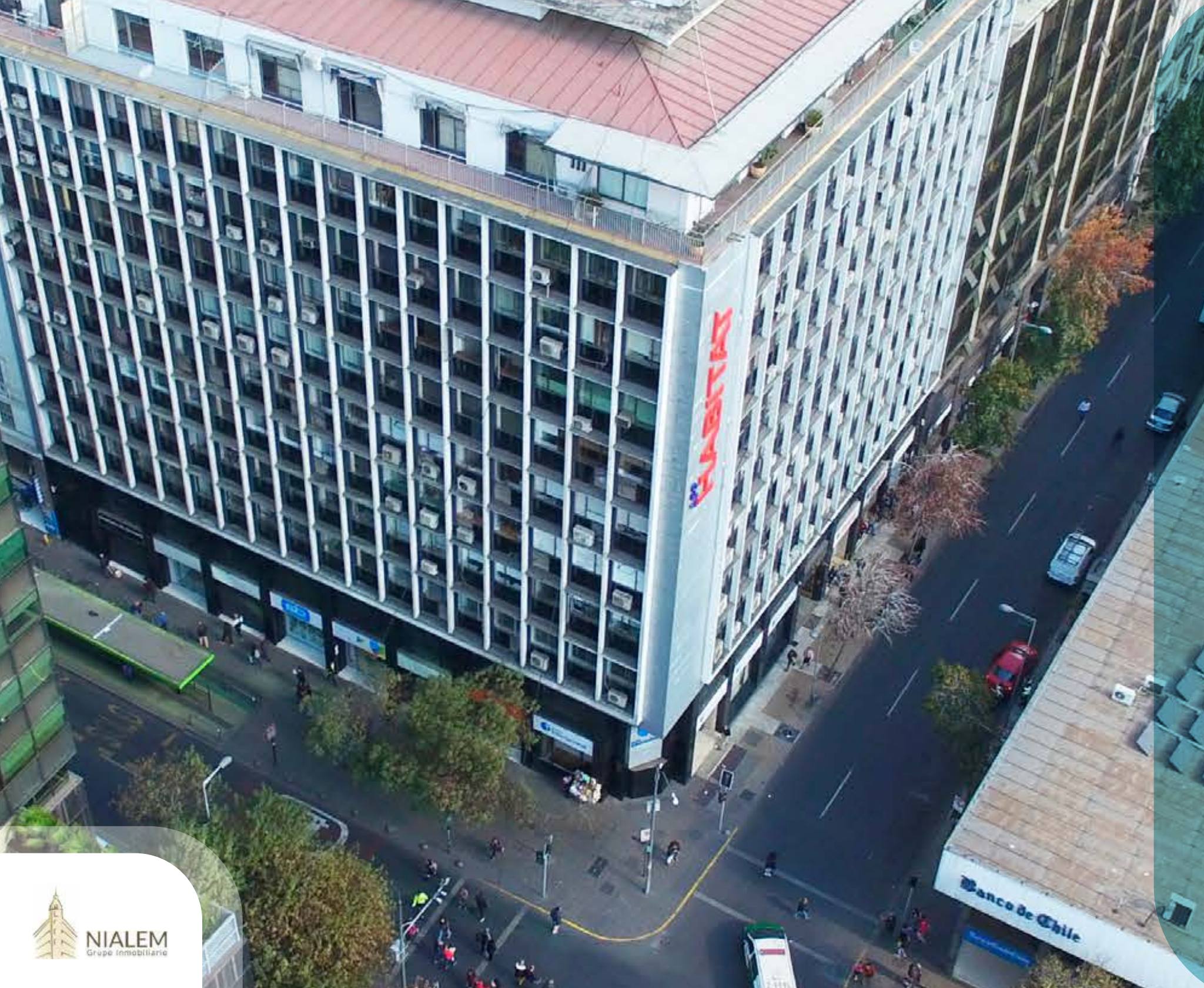


a nivel global y local. Como compañía, queremos seguir explorando oportunidades de negocios más allá del mercado local, a partir de la consolidación de nuestras líneas de negocio y el expertise construido a lo largo de nuestra historia.

Tenemos la tranquilidad de contar con el mejor equipo de profesionales, quienes han hecho de su capacidad de adaptación una de sus principales fortalezas. Y al mismo tiempo, nos enorgullece y es motivo de gran responsabilidad responder a la confianza de nuestros inversionistas y clientes, juntos hemos construido un vínculo de largo plazo el que esperamos prolongar por mucho tiempo, a partir de proyectos sólidos, rentables e innovadores.

Alberto Ureta

Gerente General
Inmobiliaria Nialem



CAPÍTULO 2

Quiénes somos



NIALEM
Grúpe Inmobiliario



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

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.

Nialem en Cifras 2022

Equipo:

5

Directores

4

Gerentes

6

Colaboradores

Ingresos

M\$ 17.764.583

Ingresos 2022

25%

umentaron los ingresos desde hace un año.

30%

alza en el EBITDA.

Superficie Arrendable:

39.121 m²

de oficinas.

20.234 m²

de locales comerciales.

16.176 m²

de centros comerciales.

9.883 m²

de stripcenter

58.522 m²

de bodegas.

Nuestros valores



Excelencia

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



Trabajo colaborativo

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



Confianza

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



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.



Profesionalismo

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



Transparencia

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



Integridad

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



01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

Nuestra historia

2002

- 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.

2002-2003

- Se incorporan los primeros Locales Comerciales, de calle Estado 82, casi esquina Moneda (Enel/All Nutrition). A estos se suman (2003) los de Agustinas 1115; Agustinas 818 (PC Factory); San Antonio 282; Maipú y 5 de Abril 165 (Preunic). Se integra además Huérfanos 1219, edificio oficinas que utiliza el SERNAM y el local comercial donde opera Claro. En tanto, en San Bernardo, incorporamos el local comercial de Eyzaguirre con Urmeneta (Mc Donald's).





01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera



2005 - 2007

- Posteriormente, adquirimos el local comercial de calle Mac-Iver y en San Bernardo, un local en calle Eyzaguirre donde hoy se ubica Mc Donald's. El crecimiento en Santiago Centro se materializó a partir de la incorporación de las oficinas de Moneda 970 (2006), y locales comerciales ubicados en Alameda esquina Meiggs, Galería Huérfanos 1052, Vicuña Mackenna comuna de San Joaquín (sucursal bancaria), La Cisterna (Supermercado) y San Antonio, además de un terreno en la comuna de Puente Alto. En 2007, en tanto, se suma SMU como cliente en la Granja, en formato mayorista (Supermercado). Este mismo año,

comienza nuestra expansión territorial con la compra de un terreno estratégico en la calle Independencia, Rancagua, arrendado hoy a la Multitiendas Hites. Además, se suman locales comerciales en esta ciudad.

2008

- Adquirimos el 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.



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera



2009

- Posteriormente (2009), se suma el local en calle Puente (Aji Seco) y el edificio en Maipú donde opera la sucursal del Banco BCI y Banco Estado, además de Aji Seco.

2011-2012

- En 2011 se incorporan las 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. Luego, se integra el piso 20 del Edificio Las Artes (2014, 622 m²), Nueva Las Condes, donde hoy se ubican las oficinas de Apple Chile.

2013

- En 2013 adquirimos Punta del Sol Shopping Center (Rancagua) y los locales comerciales de 1 Norte con 6 Poniente, Viña del Mar (Friday's). Este mismo año entramos al negocio de Stripcenters, a partir de la compra del stripcenter de la comuna de Ñuñoa, con locales del Banco Santander, Clínica Alemana, Salcobrand, Ok Market, Que Leo, entre otros.



01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera



2014

- En 2014 consolidamos nuestra participación en la industria a escala nacional, con la 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.
- Durante este ejercicio, realizamos la reconversión y rescate patrimonial del Edificio Ariztía ([ver especial 100 años](#)), a lo que se suman los trabajos en Espacio M, edificio donde operaba el diario El Mercurio, en la esquina de las calles

Morandé con Compañía. Ese mismo año, adquirimos el Centro Comercial Paseo del Puerto. Posteriormente, reconvertimos el edificio ubicado en **Moneda 812 esquina con San Antonio (Banco Internacional)**.

2015

- En 2015 se compra del edificio España, ubicado en Estado con Huérfanos (7.500 m²), donde hoy opera Tanner Servicios Financieros.



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera



2016 - 2019

- En 2016 adquirimos el edificio del Banco Internacional, más la 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.
- Este mismo año, sumamos en Melipilla un Power Center (5.000 m², Autoplanet, Sherwin Williams, Electrolux, supermercado Santa Isabel, farmacia Cruz Verde y Gimnasio Energy). En tanto, en 2018 incorporamos un segundo

stripcenter en Ñuñoa (600 m², Little Caesars Pizza y Subway, Club de Perros y Gatos, entre otros).

- Por otra parte, nos **incorporamos al negocio de bodegas**, con el fin de diversificar nuestros activos, a partir de la compra de una bodega industrial (7.500 m², Lampa).
- En 2019 adquirimos el Centro de Distribución de Nestlé (33.000 m² y más de 55.000 posiciones de rack, Quilicura), y sumamos el stripcenter de Colina (2.000 m², Santa Isabel, Salcobrand y Petrobras).

2020 - 2021

- En 2020 adquirimos el local comercial de calle Merced con Miraflores y finalmente, en 2021, compramos **dos Centros de bodegas (6.000 m², Colina y 10.000 m², Lo Echevers).**

Resumen 2022



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

Celebramos los 100 años del Edificio Ariztía, histórico inmueble de oficinas ubicado en la intersección de las calles Nueva York y La Bolsa, que es parte de la historia y legado cultural de la ciudad de Santiago.

Consolidamos el negocio de stripcenters y crecimos hasta un 37% a partir de diversas oportunidades de negocios. Por ejemplo, en aquellas ubicaciones donde ciertos clientes han cambiado su formato de venta, hemos logrado incorporar un mix de operadores de primer nivel, adaptándonos a las nuevas tendencias de consumo.

El negocio de bodegas también mostró un importante dinamismo, a partir de las inversiones realizadas los años anteriores. Al mismo tiempo, logramos una mejora en las rentas producto de los niveles históricos de ocupación generados en el segmento.

El comportamiento de los centros comerciales ha sido variable. Mientras en Espacio M se recuperó el flujo de visitas, este sigue por debajo de los niveles pre-pandemia. Los locales del Food Court han sido los más afectados, los que paulatinamente han recuperado sus ventas, dadas la disminución de las restricciones aplicadas durante la pandemia. En el caso de Paseo del Puerto,

ubicado en Valparaíso, se ha logrado mantener un alto nivel de visitas, superior a los años anteriores. A su vez, vemos una tendencia positiva de recuperación en el Supermercado y *Food Court*, lo que ha despertado un interés importante de cadenas por estar presente en este centro comercial.

En el mercado de oficinas vivimos dos realidades distintas. Por un lado, una muy buena recuperación de las ubicaciones de zona oriente. Al mismo tiempo, persiste un estancamiento en la colocación de los activos ubicados en el centro de Santiago, influido principalmente por los problemas no resueltos post “estallido social”. Sin embargo, mantenemos un pronóstico positivo para los arriendos en la comuna, dada la buena calidad de nuestras propiedades.



**01**

Introducción

02Quiénes
somos**03**Gobierno
corporativo**04**Ámbito
económico**05**Información
financiera

100 años edificio Ariztía

Es el primer rascacielos de Santiago y uno de los más emblemáticos de la ciudad, siendo parte de su patrimonio y legado histórico.

Una de sus características más icónicas, es que rompe con la estructura de la manzana y avanza para imponerse desde un vértice y dominar desde las alturas. A su vez, El inmueble divide una cuadra rectangular muy grande e introduce las calles que permiten construir la Bolsa de Comercio y el Club de la Unión.

En términos de innovación, el Edificio Ariztía corresponde a la segunda etapa en el empleo

1921año de
construcción**52 mts**de altura con 10
pisos disponibles**6.292 m²**

de superficie

**Alberto
Cruz****Montt**fue el arquitecto del
edificio

**01**

Introducción

02Quiénes
somos**03**Gobierno
corporativo**04**Ámbito
económico**05**Información
financiera

del hormigón armado en Santiago, donde comienzan a explorarse las posibilidades estructurales del material, iniciándose con este edificio las construcciones de la época.

El edificio consta de 14 pisos, dos en el sótano, diez destinado a oficinas y dos en la torre con una altura total de 52 metros. En la terraza operaba en un comienzo el café "Armenonville" - en la torre funcionaba un faro luminoso, con carácter publicitario.

El Edificio de estilo clásico, consta de un basamento (los dos primeros pisos) y de un piso ático. La fachada, por su parte, es bastante amplia, careciendo de la ornamentación recargada que todavía caracterizaba a las construcciones de ésta misma época.

Restauración

El proyecto de restauración, buscó poner en valor el concepto original del inmueble y su identidad, incluyendo una renovación de la estructura minimalista y poco invasiva, de manera de hacer notar el paso de los años y el curso de la historia. Asimismo, se determina eliminar modificaciones que el edificio sufrió durante 90 años, y mantener elementos testimoniales que dan cuenta de la historia del barrio y del país. En el interior, se dio lugar a plantas libres que permitieron ser arrendadas a un solo usuario, sentando un precedente respecto a la relación armónica entre conservación y desarrollo de la ciudad, sus barrios y edificios.

Antes de la restauración, el edificio estaba ocupado por oficinas de 50 distintos usuarios. La restauración permitió apuntar a usuarios corporativos, incluyendo cafés y tiendas de moda en la planta baja.

Alberto Cruz Montt, 1879-1955

Arquitecto y docente chileno. Nació en Valparaíso, estudió en París y fue profesor de Arquitectura de la Universidad de Chile. Junto a su cuñado, Ricardo Larraín Bravo, desarrolló diversos proyectos emblemáticos, transformándose en uno de los arquitectos más reconocidos de la época. Entre sus obras figura el Palacio Iñiguez, el Palacio Astoreca, el Palacio Ariztía, el Palacio Irarrázaval, el Club de la Unión. También fue parte del proyecto "Barrio París-Londres".



CAPÍTULO 3

Gobierno corporativo



NIALEM
Grúpe Imobiliario

**01**

Introducción

02Quiénes
somos**03**Gobierno
corporativo**04**Ámbito
económico**05**Información
financiera

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. A su vez, establece un adecuado control de la gestión, transparencia y trato igualitario a nuestros accionistas.

Está liderado por un Directorio de cinco miembros que fueron elegidos individualmente por la Junta Ordinaria de Accionistas por un período de tres años, con posibilidad de reelección en el cargo de manera indefinida, siempre y cuando, no contravengan las restricciones establecidas en la Ley de Sociedades Anónimas (artículos 35 y 36).



Directorio

Define los objetivos de corto, mediano y largo plazo de la compañía. Revisa los avances de nuestra estrategia, determina las estructuras y procesos de gestión de riesgos, controla el cumplimiento de la ética empresarial y la aplicación de los compromisos de acuerdo con las normas y reglamentaciones vigentes.



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.



Andrés Simón Hites Moscovich

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



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.



Jaime Max Hites Weber

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



Eduardo Vildósola Cincinatti

- RUT: 6.864.479-8
- Director Nialem desde agosto de 2020.
- Ingeniero Comercial PUC.
- Ex CEO de empresas de Asset Management.
- Director y asesor de Empresas Inmobiliarias, Private Equity y Gestión de Inversiones.



01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera



Estructura Administrativa



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera



Gerencia General:

Lidera al equipo ejecutivo y asegura el cumplimiento de los objetivos de negocio. Implementa la estrategia de la compañía y está a cargo de conseguir los resultados esperados en los distintos lugares y mercados 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, stripcentres 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 cumpla con el marco regulatorio.



Gerencia 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.



01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera



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

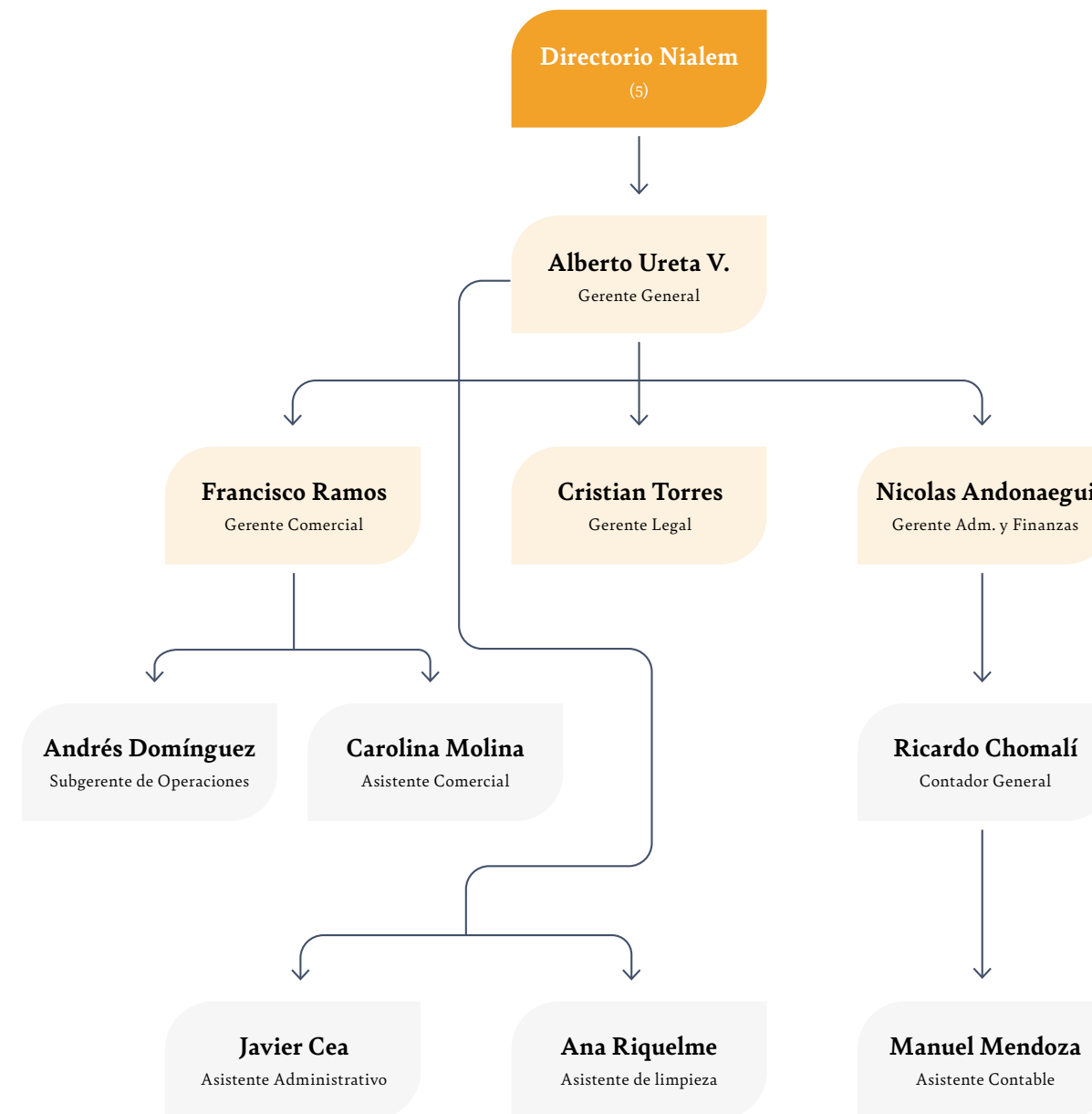
- RUT: 9.257.912-3
- Gerente Legal desde diciembre de 2014.
- Abogado.



Nicolás Andonaegui Muñoz

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

Organigrama



Colaboradores grupo inmobiliario



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera



- **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.

De izquierda a derecha

Nuestras personas

01

Introducción

02

Quiénes
somos

Somos un equipo integrado, que en conjunto persigue los objetivos trazados. Nuestro desafío es la mejora continua en todos nuestros procedimientos y tareas.

Durante 2022 retomamos la presencialidad en nuestro trabajo, adaptándonos a las necesidades y ajustes de nuestros clientes.

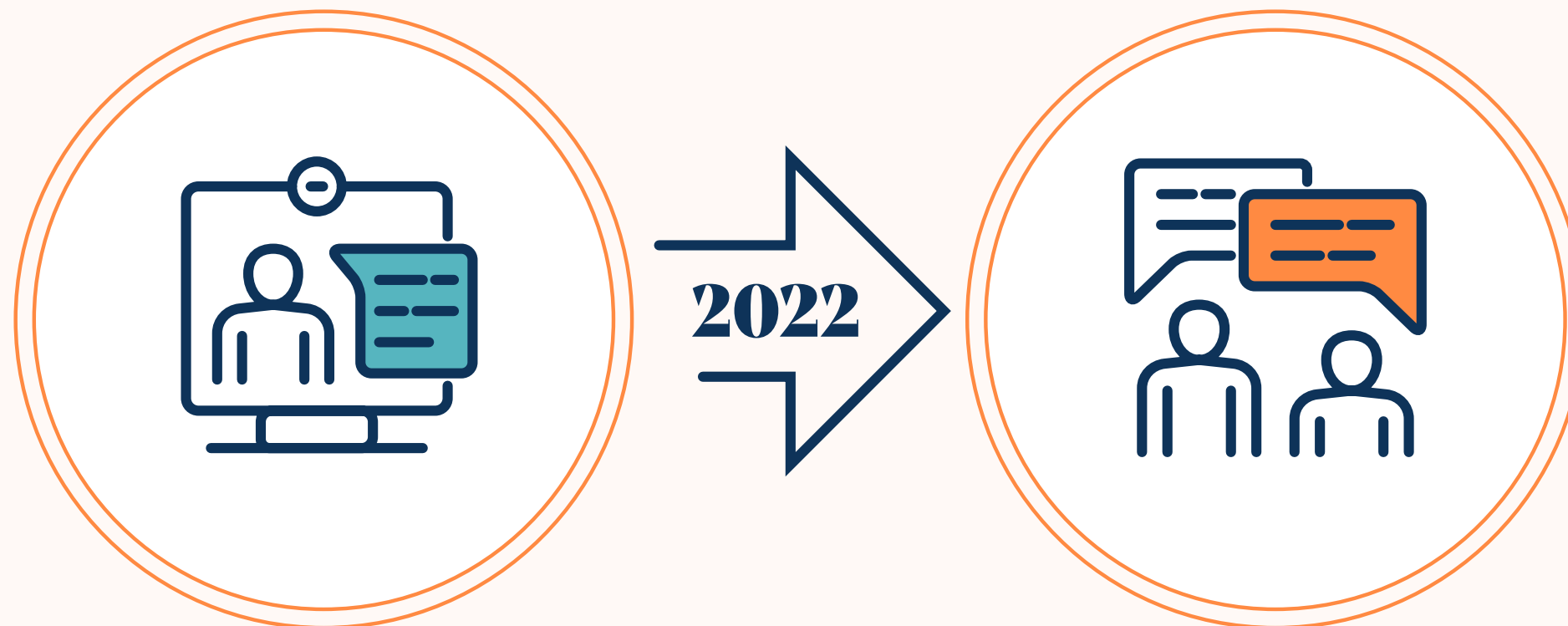
03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

Nuestro equipo en cifras

01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

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	0	1	2	1	5
GERENTES	0	1	0	2	1	4
TRABAJADORES	1	2	3	0	0	6
TOTAL	2	3	4	4	2	15

Gestión de riesgos



01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera



La gestión de riesgos se implementa a partir de 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 frente a la posibilidad de que la contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones en el plazo estipulado en los contratos de arriendo.

Para mitigar este riesgo, se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios y se realizan las siguientes acciones:

- Antes de formalizar un contrato de arriendo, se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario mediante un análisis de riesgo crediticio en base a documentos

entregados por el potencial cliente, 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

**01**

Introducción

02Quiénes
somos**03**Gobierno
corporativo**04**Ámbito
económico**05**Información
financiera

RIESGO DE LIQUIDEZ

por tramo de mora, aplicando las acciones necesarias para cada caso. 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 nuestra base de clientes, siendo los clientes que más influyen en los ingresos Nestlé, Tanner y Sernam.

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

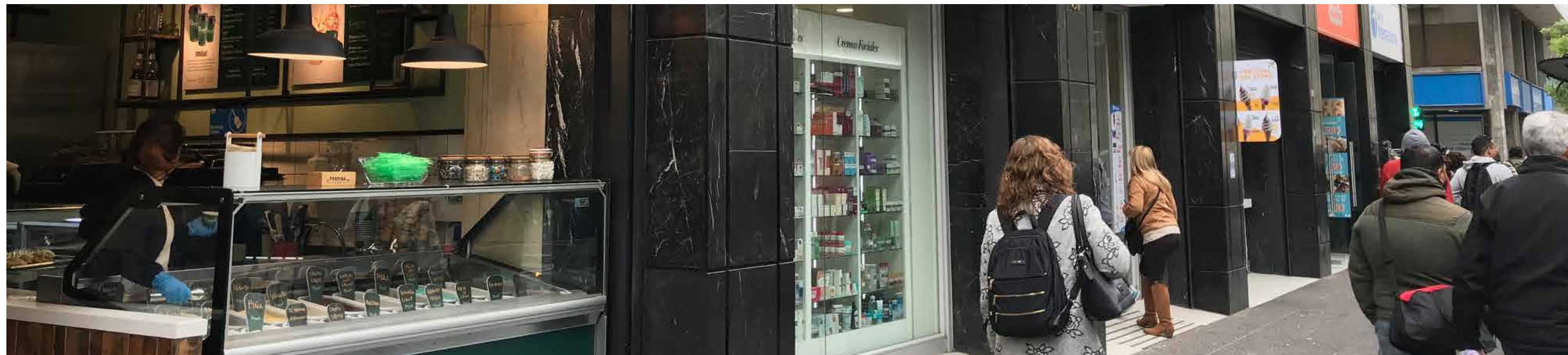
Nialem administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, a través de una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros. El flujo de rentas es calzado con los pasivos,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

Los flujos operacionales de la Sociedad provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por la duración de los contratos de arriendo, y por la alta demanda que poseen las ubicaciones de los inmuebles. La administración monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de la estructura de capitales de la Sociedad, con el objetivo principal de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento.

**01**

Introducción

02Quiénes
somos**03**Gobierno
corporativo**04**Ámbito
económico**05**Información
financiera

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 inmobiliarias se correlaciona 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 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).

**01**

Introducción

02Quiénes
somos**03**Gobierno
corporativo**04**Ámbito
económico**05**Información
financiera

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 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.

Modelo de prevención de delitos



01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera

El Modelo de Prevención de Delitos de Nialem se remonta a 2015 y busca evitar los delitos singularizados en la ley 20.393.

A partir de la confección de la **matriz de riesgos**, se elaboraron los protocolos, reglas y procedimientos, realizando capacitaciones y un arduo trabajo con distintos integrantes de la empresa, con el fin de poner en marcha el Modelo.

El año 2022 se actualizó este modelo a partir de las modificaciones a la ley, que aumentó el catálogo de delitos.

A partir de la asesoría de BCP Abogados, se actualizó la matriz de riesgos, los protocolos y documentos; y se capacitó a los diversos integrantes de la organización.

Este esfuerzo da cuenta del compromiso de Nialem y busca garantizar que, de existir algún integrante de la organización que cometa alguno de estos delitos, lo hará no sólo en contradicción con la cultura corporativa, sino que además ello ocurrirá pese a los esfuerzos desplegados por la empresa para impedirlo.

¿Qué tipo de delitos incluye la ley?

El nuevo marco regulatorio incluye el cohecho, el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, la receptación, la corrupción entre particulares, la administración desleal, la negociación incompatible, la apropiación indebida, algunos delitos de la ley general de pesca y acuicultura, la imposición prohibida de trabajo en cuarentena o aislamiento sanitario obligatorio, el tráfico ilícito de migrantes y trata de personas, y los delitos de la Ley de Control de Armas.



**01**

Introducción

02Quiénes
somos**03**Gobierno
corporativo**04**Ámbito
económico**05**Información
financiera

¿Cuál es el objetivo del Modelo de Prevención de Delitos?

El objetivo específico del modelo no es solo disuadir la comisión de delitos, sino, muy especialmente, dar cumplimiento a los deberes de dirección y supervisión que impone la ley N° 20.393.

Ejes del modelo de prevención de delitos



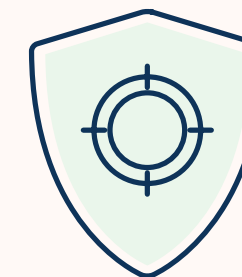
- **Designar** un Encargado de Prevención de delitos con medios y facultades para desarrollar su tarea.



- **Establecer** un sistema de prevención de delitos, en que se identifican las actividades y procesos de la empresa que generan o incrementan el riesgo de comisión de los delitos, junto a protocolos, reglas y procedimientos que permiten a las personas que intervienen en dichas actividades o procesos programar y ejecutar sus funciones de una manera que prevenga la comisión de los delitos, además de procedimientos de administración y auditoría de los recursos financieros de la empresa con este objeto.



- **Implementar** sanciones administrativas internas, así como procedimientos de denuncia o persecución de responsabilidades económicas, en contra de las personas que incumplan el sistema de prevención de delitos.



- **Una supervisión** adecuada del sistema de prevención, con el fin de asegurar la aplicación efectiva del modelo.

Propiedad y acciones



01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera

Accionistas; Al 31 de diciembre de 2022

Inmobiliaria Nialem S.A. contaba con un total de dos accionistas en su registro:

- **Inversiones Lemisul SpA.:**

Con 8.030.712 acciones, correspondientes a un 58,79% de la participación accionaria de la Sociedad.

- **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

01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

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

1

Encontrar
la oportunidad de
inversión



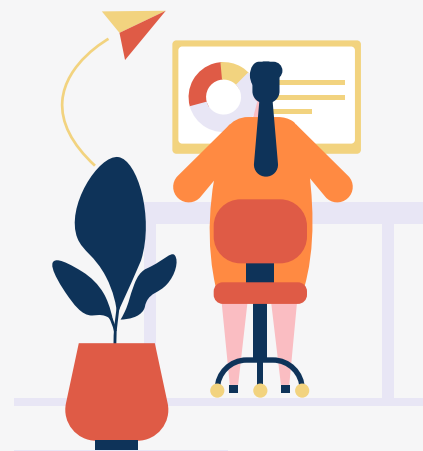
2

Contactar
al cliente adecuado para
la ubicación



3

Aplicar
una política de
financiamiento coherente.



- **Renta estabilizada:**
Aquellos negocios de renta con flujos constantes de ingresos, respaldados a través 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.



01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

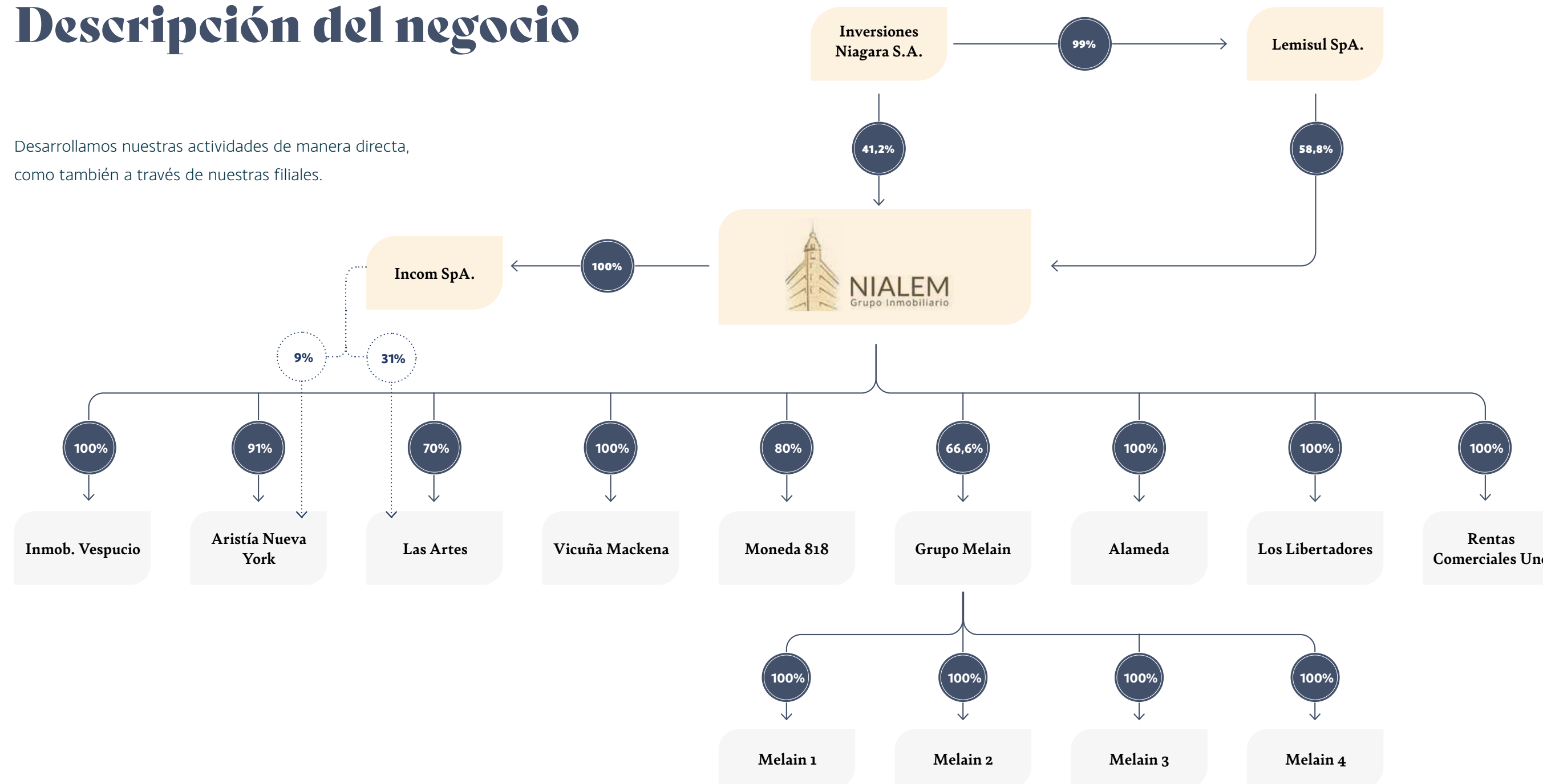
05

Información financiera



Descripción del negocio

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





01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera



Activos

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

El **Área Comercial** agrupa locales comerciales, strip-centers y centros Comerciales. En el **Área Industrial** se refiere a bodegas y centros de distribución.

Rentas comerciales

16.176 m²

de centros comerciales.

9.883 m²

de stripcenters.

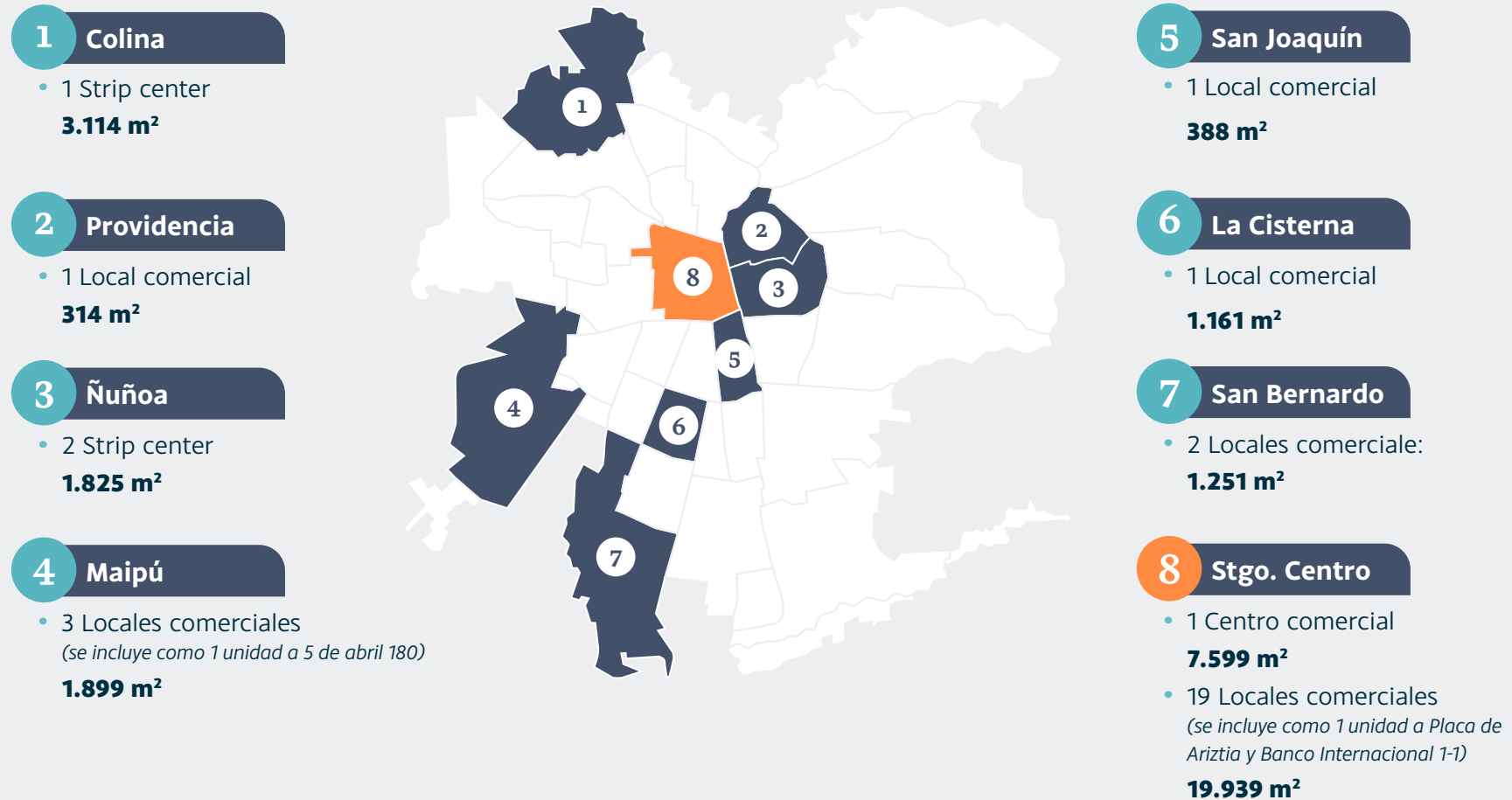
20.234 m²

de locales comerciales.

46.293 m²

total de superficie arrendable.

Distribución de activos en la Región Metropolitana



Distribución geográfica

19% Región de Valparaíso
8.957 m²

38% No Santiago centro Región Metropolitana
17.397 m²

43% Santiago centro Región Metropolitana
19.939 m²



01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

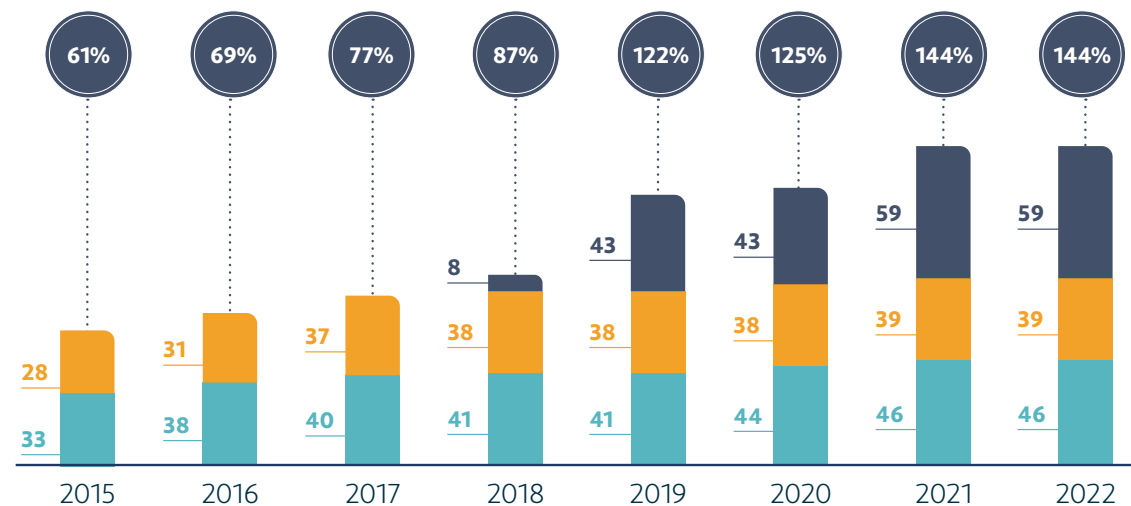
Ámbito económico

05

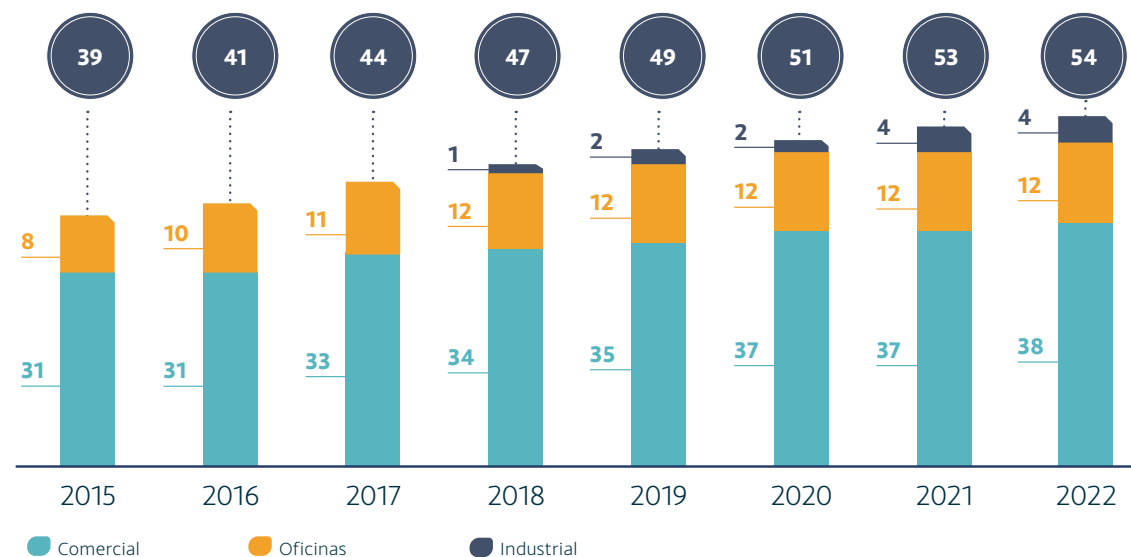
Información financiera



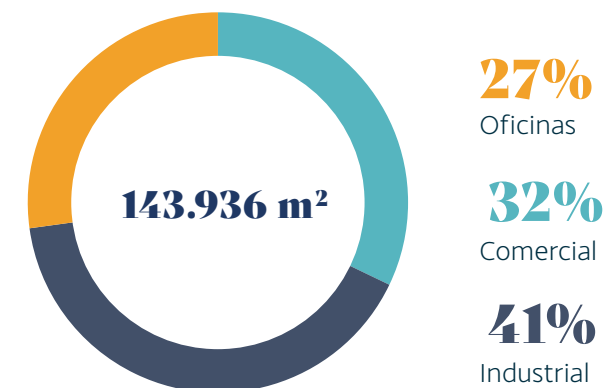
Superficie arrendable en miles de m²



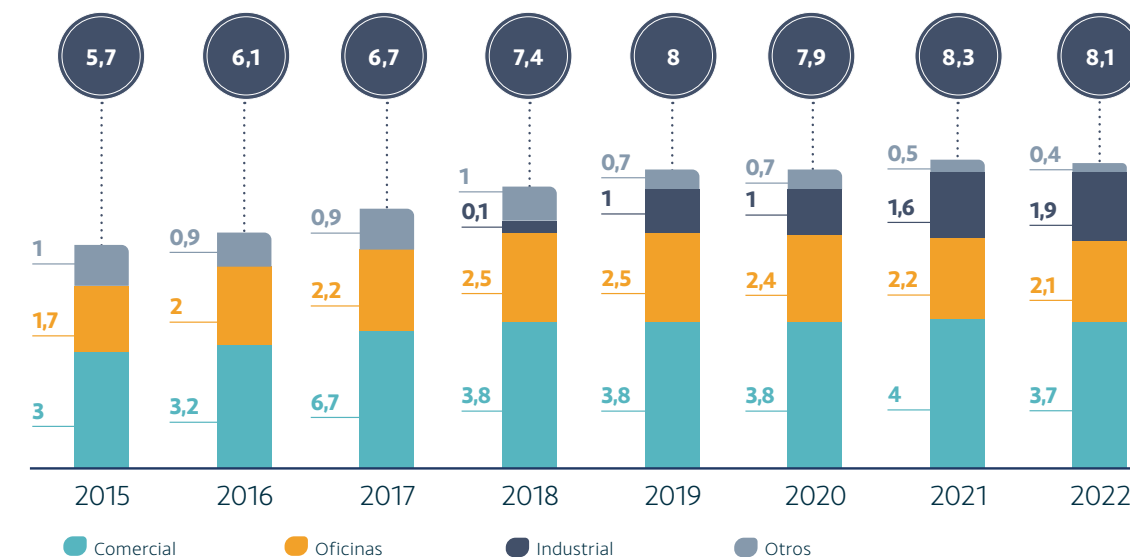
Número de activos



Superficie arrendable



Activos bajo administración en millones de UF





01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

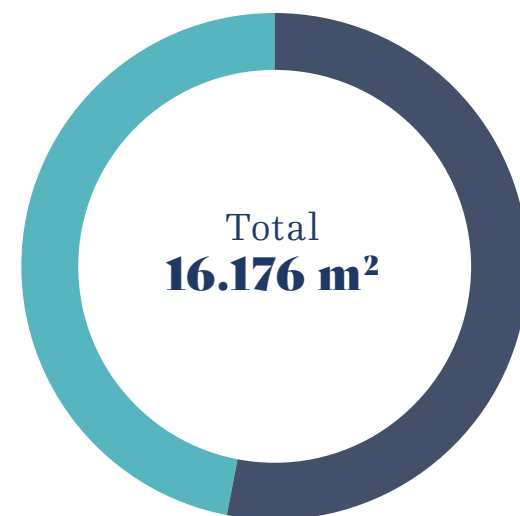
Información financiera



Centros Comerciales

Es uno de los segmentos de mayor crecimiento, pese a las nuevas formas de consumo a distancia y comercio online, impulsadas por la pandemia. Una de sus características es poder responder a la falta de tiempo de los consumidores, concentrando una oferta variada en un mismo lugar y una experiencia de compra cómoda, dando cabida a actividades gastronómicas, recreacionales, entre otras.

Superficie arrendable



53%
Paseo del Puerto

47%
Espacio M

16.176 m²
de centros comerciales
Nialem

27 malls
en la Región Metropolitana

278 centros comerciales
en Chile

Fuente: Cámara Centros Comerciales 2022





01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

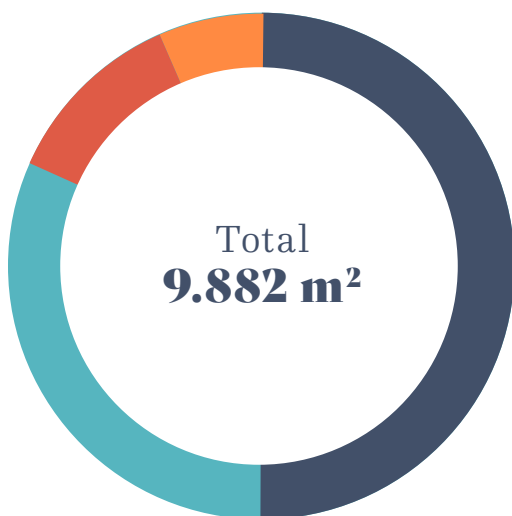
05

Información financiera

Stripcenters:

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

Superficie arrendable



50% Stripcenter Melipilla

- 4.944 m²
- 26 locales comerciales

32% Stripcenter Colina

- 3.114 m²
- 14 locales comerciales

12% Stripcenter Tobalaba

- 1.161 m²
- 16 locales comerciales

7% Stripcenter Av. Ossa

- 663 m²
- 7 locales comerciales

Locales comerciales:

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

236.215 m²
en Gran Santiago

4,2%
Participación Nialem

Fuente: Colliers International Chile 2T 2022





01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

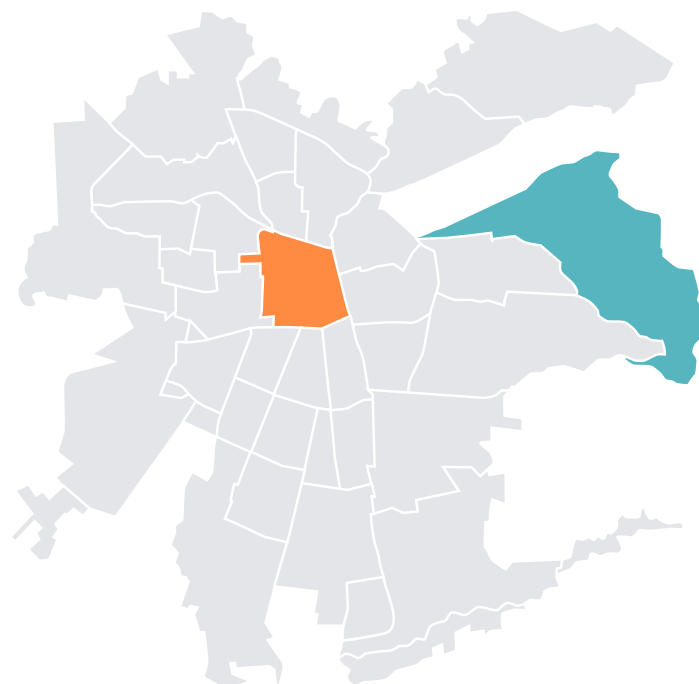
Ámbito económico

05

Información financiera

Oficinas

Se trata de un mercado diversificado donde Nialem mantiene un rol activo en los barrios más relevantes: Santiago Centro, El Bosque, Nueva las Condes y El Golf.



Las Condes

- 4 unidades
- **4.333 m²**

Stgo. Centro

- 8 unidades
- **34.788 m²**

4.213.011 m²
en Gran Santiago

0,93%
Participación Nialem

Fuente: Colliers International Chile 2T 2022

Industrial

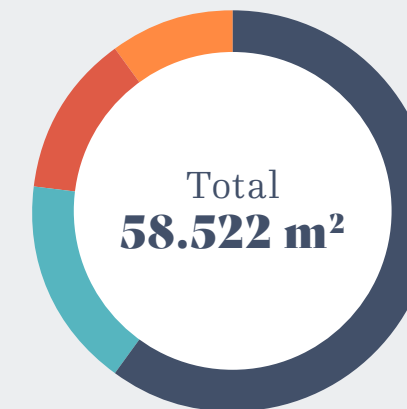
Es uno de los segmentos de mayor dinamismo y crecimiento.

5.409.4591 m²
en Gran Santiago

1,1%
Participación Nialem

Fuente: Colliers International Chile 2T 2022

Superficie arrendable



60% CD Nestlé
• **35.000 m²**

17% Lo Echevers
• **9.913 m²**

13% El Roble
• **7.595 m²**

10% Los Libertadores
• **6.051 m²**





01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera

Stakeholders:

Son el foco de nuestro trabajo, incluyendo clientes, socios, partners comerciales y financieros, corredoras, quienes año a año confían en la excelencia y trayectoria de nuestra empresa.



AFC / AFP HABITAT / AJÍ SECO / ALL NUTRITION / AMIGALES/ APPLE / AUTOPLANET /BANCO ESTADO/ BCI/ BOZZO / BURGER KING / CAJA LOS HÉROES / CASTAÑO / CERVECERÍA KROSS / CEST SI BON / CLARO / CLÍNICA ALEMANA / CONSORCIO/ CLUB PERROS Y GATOS/ CRUZ VERDE / DHL / DOGGIS / DUNKIN DONUTS / ECLASS / ECO SERVICIOS/ ELECTROLUX / EMPORIO LA ROSA / ENERGY / ENTEL / ENEX / ENEL / EVA SPA / FERIA CHILENA DEL LIBRO / FEROUCH / FRIDAY'S / HAYS / HITES/ HUNTERS INFANTI / INTIME / JUAN MAESTRO / KIA / LÁPIZ LÓPEZ / LA CHOZA DEL INKA/ LA TETERÍA / LA FÊTE / LITTLE CAESARS PIZZA LOGISTOK/ MAICAO / MAPFRE / MCDONALD'S / MEJOR NIÑEZ / MONARCH / MOVISTAR / MULTISERVICE / MR KETO / NESTLÉ OK MARKET / OXXO / PAPELARIA / PC FACTORY / PEDRO, JUAN Y DIEGO / PIZZA PAPA JOHN'S / PREUNIC / PRIME ENERGY PROCURE / QUÉ LEO / RED SALUD UC/ REUTTER/ SALCOBRAND / SANASALUD / SANTA ISABEL / SERNAM / SHERWIN WILLIAMS SMARTFIT / SPORTLIFE / STARBUCKS / SUBWAY / SURA / TARRAGONA / TELEPIZZA / TELETRAK / TIP TOP / UAF / UNIMARC UNO SALUD / WOM / YOGEN FRÜZ / ZURICH SANTANDER

Principales activos

01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

Centro de distribución Nestlé Quilicura

El inmueble adquirido en 2019 es uno de los centros de distribución más eficientes del país, a partir de sus características constructivas: se ubica en uno de los mejores sectores industriales; cuenta con 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.

Ubicación:

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

Superficie arrendables:

35.000 m².

Posiciones:

55.000 mil.



**01**

Introducción

02Quiénes
somos**03**Gobierno
corporativo**04**Ámbito
económico**05**Información
financiera

Centro Industrial Los Libertadores:

Ubicado en la esquina de Los Libertadores con Ramón Freire, cuenta con un total de 6.052 m² y 6 bodegas. Entre sus características destaca sus instalaciones eléctricas, con iluminación empotrada en oficinas e iluminación colgante en galpones, además del uso de Energía trifásica.

Ubicación:

Colina.

Superficie arrendables:

6.052 m².



Centro Industrial Lo Echevers:

Se trata de 10.000 m² y se emplaza en la comuna de Quilicura .

Ubicación:

Quilicura.

Superficie arrendables:

9.913 m².





01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera

Espacio M

El edificio, concebido como el “Palacio Larraín Zañartu”, fue adquirido en 1901 por la familia Edwards para que albergara a su nueva empresa: el Diario El Mercurio de Santiago, lugar donde permaneció por 81 años. En 1908 fue modificado, mientras que un incendio en 1910 calcinó las linotipias y parte del edificio. En 1980 el fuego destruyó nuevamente parte de la construcción y en

1985, meses después del traslado del Diario, fue azotado por el terremoto.

Espacio M es parte del sello patrimonial de Nialem. Cuenta con cuatro niveles de uso comercial, 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.

Superficie arrendables:

7.599 m²

Locales comerciales:

63



Paseo del Puerto

Otro edificio emblemático del trabajo patrimonial de nuestra empresa, pero esta vez en regiones. El inmueble perteneció a la Armada y albergó a 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.

Ubicación:

Errázuriz 629, Valparaíso

Superficie arrendables:

8.577 m²

Locales comerciales:

49





01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

Edificio Ariztía

Primer rascacielos de la ciudad, construido por Alberto Cruz Montt. En su primer nivel se ubican los locales comerciales, algunos con subterráneo, y en los niveles superiores operan oficinas en planta libre.



Ubicación:

Calle Nueva York, centro de Santiago.

Dato relevante:

7Primer Rascacielos de Santiago.

Superficie arrendables:

6.293 m²

Oficinas corporativas:

10 pisos

Moneda 812, ex Banco Internacional

Aquí operó durante muchos años al Banco Internacional. El edificio tiene 11 pisos de oficinas, 80% son de nuestra propiedad, más la placa comercial de la primera planta. Fue renovado durante 2018 y 2019, incluyendo la remodelación de las instalaciones, en particular la placa comercial del primer piso. En él operan comercios y servicios como Hábitat, Salcobrand, McDonald's y una sucursal del Banco Internacional.



Ubicación:

Moneda 812, centro de Santiago

Superficie arrendables:

7.919 m²

**01**

Introducción

02Quiénes
somos**03**Gobierno
corporativo**04**Ámbito
económico**05**Información
financiera

Edificio de Las Artes

Contamos con 3 pisos de oficinas y 91 estacionamientos en este inmueble, ubicado en un lugar estratégico, dentro de uno de los centros empresariales más prestigiosos del país.

Ubicación:

Nueva Las Condes,
Santiago Oriente

Superficie arrendable:

3.313 m²



Edificio España

En sus oficinas opera Tanner Servicios Financieros. Se trata de una ubicación estratégica, entre dos importantes paseos peatonales del centro de Santiago.

Ubicación:

Calle Estado con Huérfanos,
sobre la Galería España, centro
de Santiago

Superficie arrendable:

7.532 m²





01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera



Huérfanos 1219 Locales Comerciales



Moneda 970



Miraflores 347



Huérfanos 1052 Locales Comerciales



Moneda 975



Friday's, Viña del Mar





01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

Melipilla Powercenter

Destaca por su excelente ubicación (Melipilla) y su segunda etapa finalizó en 2018. En ella se incorporó el supermercado Santa Isabel (1500 m²), el Gimnasio Energy (1000 m²), la Farmacia Cruz Verde y Pizza Papa Johns, Starken y UC Christus, marcas que se sumaron a las de la primera etapa: Kia, Electrolux, Sherwin Williams y Autoplanet, entre otras.

Ubicación:

Melipilla.

Superficie arrendable:

4.944 m²



Colina stripcenter

Inaugurado en 2019, en la comuna de Colina, cuenta con excelente conectividad y es cercano a diversas urbanizaciones. Cuenta con un supermercado Santa Isabel (1.500 m²), una estación de servicio Petrobras, una farmacia Salcobrand, Papa John's, entre otros operadores.

Ubicación:

Colina, Región Metropolitana.

Superficie arrendable:

3.114 m²





01

Introducción

02

Quiénes
somos

03

Gobierno
corporativo

04

Ámbito
económico

05

Información
financiera

Ossa Stripcenter

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

Ubicación:

Colina, Región Metropolitana.

Superficie arrendable:

664 m²



Ñuñoa Stripcenter Tobalaba

Se ubica en un sector residencial. El principal cliente es Banco Santander y corresponde a una construcción de estándares superiores para la industria, con mayor altura, hormigón a la vista y excelentes terminaciones.

Ubicación:

Tobalaba 5151, Ñuñoa, Santiago Oriente.

Superficie arrendable:

1.162 m²

Locales comerciales:

16





CAPÍTULO 5

Información financiera

INMOBILIARIA NIALEM S.A.

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021 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 auditorias, 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 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).



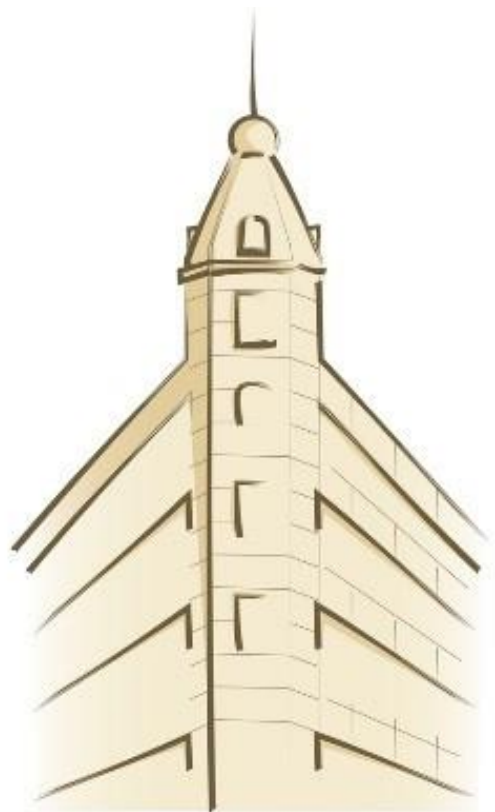
Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
Rut: 10.024.147-1

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

Estados financieros consolidados
Por los períodos terminados al
31 de diciembre de 2022 y 2021



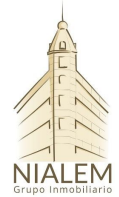
NIALEM

Grupo Inmobiliario

Estados financieros consolidados
INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS
Por los períodos terminados al
31 de diciembre de 2022 y 2021

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

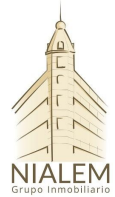


ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.178.123	7.237.589
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.387.791	1.389.078
Inventarios, corrientes	9	2.709.506	2.766.188
Activos por impuestos, corrientes	10	<u>2.621.850</u>	<u>2.771.806</u>
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		<u>9.897.270</u>	<u>14.164.661</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades planta y equipos		83.214	7.000
Propiedades de inversión	11	<u>284.619.698</u>	<u>255.808.103</u>
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		<u>284.702.912</u>	<u>255.815.103</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>294.600.182</u>	<u>269.979.764</u>

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 2022 Y 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	6.002.956	7.155.457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	416.394	327.287
Pasivos por impuestos, corrientes	10	223.650	315.648
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		6.643.000	7.798.392
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	128.577.268	112.796.379
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	1.069.508	1.022.393
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	2.694.440	2.694.440
Pasivos por impuestos diferidos	10	31.669.706	28.364.607
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		164.010.922	144.877.819
TOTAL PASIVOS		170.653.922	152.676.211
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados		95.566.061	92.260.610
Otras reservas		5.039.513	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		116.764.276	113.458.825
Participaciones no controladoras		7.181.984	3.844.728
PATRIMONIO TOTAL NETO		123.946.260	117.303.553
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		294.600.182	269.979.764

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 2022 Y 2021



	Nota Nº	Acumulado	
		01.01.2022	01.01.2021
		31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	16a	17.753.583	14.209.670
Costo de ventas	16b	(2.865.942)	(2.591.905)
Ganancia bruta		14.887.641	11.617.765
Gastos de administración	16c	(1.684.585)	(1.420.518)
Costos financieros	12c	(5.704.273)	(4.755.943)
Ganancias de actividades operacionales		7.498.783	5.441.304
Otras ganancias (pérdidas)	16d	16.915.735	8.393.605
Otros ingresos (egresos)	16f	(47.507)	(244.453)
Ingresos financieros		209.976	50.071
Diferencia de cambio		455.116	290.221
Resultados por unidades de reajuste	16e	(6.886.719)	(3.045.395)
Ganancia antes de impuestos		18.145.384	10.885.353
Gasto por impuestos a las ganancias	10	(3.377.023)	(2.862.477)
Ganancia del ejercicio		14.768.361	8.022.876
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		11.323.406	6.009.041
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		3.444.955	2.013.835
Ganancia del ejercicio		14.768.361	8.022.876
Ganancia básica por acción			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	1.081	587
Ganancia por acción básica	\$/acción	1.081	587
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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Ganancia del ejercicio	M\$ 14.768.361	M\$ 8.022.876
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	14.768.361	8.022.876
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	11.323.406	6.009.041
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	3.444.955	2.013.835
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	14.768.361	8.022.876

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Nota Nº	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 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		18.872.443	15.619.850
Otros cobros por actividades de operación		41.653	58.398
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(4.099.024)	(3.498.111)
Pagos por cuenta de los empleados		(685.981)	(604.718)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(471.609)	(327.134)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		13.657.482	11.248.285
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(2.837.075)	(13.970.075)
Venta de propiedades de inversión o de activos mantenidos para la venta		-	539.008
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		204.345	9.093
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(2.632.730)	(13.421.974)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Prestamos recibidos de entidades financieras		11.409.982	9.579.292
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas		-	5.071.719
Pagos de pasivos por arrendamientos		(5.977.987)	(5.483.971)
Pagos de pasivos por prestamos		(12.860.298)	(6.126.059)
Dividendos pagados		(8.127.834)	(4.472.924)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(15.556.137)	(1.431.943)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(4.531.385)	(3.605.632)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes		471.919	303.295
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(4.059.466)	(3.302.337)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		7.237.589	10.539.926
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	3.178.123	7.237.589

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	25
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES.....	25
8.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	28
9.	INVENTARIOS	31
10.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS.....	31
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	33
12.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	34
13.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	41
14.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	42
15.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	42
16.	INGRESOS Y GASTOS	43
17.	ARRENDAMIENTOS	45
18.	PATRIMONIO.....	46
19.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	47
20.	POSICIÓN MONEDA	49
21.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	50
22.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS.....	53
23.	MEDIO AMBIENTE.....	55
24.	HECHOS POSTERIORES.....	55

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



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 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo con el siguiente detalle:

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

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

Los presentes estados consolidados de situación financiera al 31 diciembre de 2022 y 2021 de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados según 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 año, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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



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

- i. Las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y
- ii. Las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, (pero que no son su valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36).

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y expectativas 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 2022 y 2021.
- Estados consolidados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 intermedio, 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	31.12.2022			31.12.2021		
			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.	Peso chileno	100%	-	100%	100%	-	100%
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	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%
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Peso chileno	100%	-	100%	-	-	0%

Con fecha 21 de marzo de 2021, se constituyó la sociedad Nialem Rentas Comerciales Uno SpA., con el fin de adquirir una propiedad en Calle Rancagua, Providencia. El aporte de capital de Inmobiliaria Nialem S.A. fue pagado con fecha 26 de agosto de 2022.

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>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	35.110,98	30.991,74
Dólar Estadounidense (USD)	855,86	844,69

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 intermedio.

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 con el modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y costos financieros, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados, en el rubro otras ganancias (pérdidas), que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

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

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

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión surge de las proyecciones de los resultados. Los valores de los ingresos están sustentados en los valores fijos y variables de los contratos de arriendo y, por otro lado, los costos son en base a los acuerdos de pago y contratos vigentes que mantiene la Sociedad.



3.3 Propiedades, planta y equipo

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento, según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación del emplazamiento físico donde se asienta.

Adicionalmente, se considera como costo de los elementos de propiedades, planta y equipo, los costos por intereses del financiamiento directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso. Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento se imputan a los resultados del período en que se producen. Cabe señalar, que algunos elementos de propiedades, planta y equipo del Grupo, requieren revisiones periódicas; en este sentido, los elementos objeto de sustitución son reconocidos separadamente del resto del activo y con un nivel de desagregación que permita depreciarlos en el período que medie entre la actual y la siguiente reparación.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del ejercicio.

Depreciación - Los elementos de propiedades, planta y equipo, se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada de los elementos.

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

(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 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.

Al 31 de diciembre de 2022, se han distribuido dividendos provisorios, por un total de M\$8.020.135, los cuales fueron asignados de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$4.715.038
Inversiones Niagara S.A. – M\$3.305.097

La subsidiaria Inmobiliaria Grupo Melain SpA., distribuyó dividendos definitivos con cargo a resultados del período 2021 por M\$323.184, asignados de la siguiente manera:

Inmobiliaria Nialem S.A. – M\$215.484
Inversiones AH SpA. – M\$53.850
Inversiones JH SpA. – M\$53.850

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 de uso son posteriormente medidos al costo menos depreciación y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

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

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

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

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 juntamente con el Marco Conceptual actualizado) en la misma fecha o antes.

La aplicación de esta norma no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados de la sociedad.

Propiedad, Planta y Equipos – 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 NIC 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclarar 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 consolidado de resultados integrales, los estados financieros consolidados 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 consolidado 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 consolidados en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de 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 aplicación de esta norma no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados de la sociedad.



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 periodo de reporte anual en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. La información comparativa no es reexpresada. 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 aplicación de esta norma no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados de la sociedad.

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 aplicación de estas mejoras, no han tenido un impacto en los estados financieros consolidados de la sociedad.

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 2024.
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.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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 corrientes o no corrientes 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 2024. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de esta enmienda no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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)

Las enmiendas reemplazan 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”.

La definición de un cambio en una estimación contable fue eliminada. Sin embargo, el IASB retuvo el concepto de cambios en estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable que resulta de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error
- Los efectos de un cambio en un input o en 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.

El IASB agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía sobre implementación de NIC 8, que se adjunta a la Norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) dado que podría causar confusión a la luz de las enmiendas.

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 de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de esta enmienda no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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

Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)

Las enmiendas aclaran como el vendedor-arrendador mide posteriormente las transacciones de venta con arrendamiento posterior que satisfacen los requerimientos de IFRS 15 para ser contabilizados como una venta.

Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine los 'pagos de arrendamiento' o los 'pagos de arrendamiento revisados' de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio. Las modificaciones no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. Si un arrendatario-vendedor aplica las enmiendas para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho. Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de la aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

La administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de esta enmienda no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Pasivos no corrientes con convenios de deuda ('covenants') (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas especifican que solamente los 'covenants' que una entidad debe cumplir en o antes del cierre del período de reporte afectan el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte (y, por lo tanto, deben considerarse al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Estos covenants afectan al establecer si el derecho existe al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento del covenant se evalúa solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un convenio basado en la



situación financiera de la entidad a la fecha de reporte cuyo cumplimiento se evalúa solamente después de la fecha de reporte). Las enmiendas se aplican de forma retrospectiva de acuerdo con NIC 8 para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de esta enmienda no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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-20) a 20 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
- Relación de apalancamiento; la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango 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 10 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%
- Activos comerciales: UF + 6,35%

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,19%
- Industrial: UF + 6,16%
- Activos comerciales: UF + 6,68%

Al 31 de diciembre de 2022 la tasa de descuento a nivel consolidado alcanza el 6,42% (6,33% al 31 de diciembre de 2021).

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 imprevisibles que impacten los balances de impuestos de la Sociedad.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta el detalle de la forma en que el grupo enfrenta los diversos riesgos financieros:

Factores de riesgo financiero

Las actividades del grupo, la expone a diversos riesgos financieros, tales como: riesgo de mercado (incluido el riesgo cambiario o de moneda, riesgo por tipo de interés a valor razonable, riesgo por tipo de interés de flujo de efectivo y riesgos de precio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Gerencia General del grupo.

Factores de riesgo de mercado

▪ **Riesgos de precios**

El grupo invierte principalmente en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado y que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos. Para mitigar este riesgo el grupo diversifica sus inversiones en activos inmobiliarios según la ubicación geográfica como en tipo de propiedad. Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados trimestralmente.

▪ **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. El grupo tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF o pesos chilenos, 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	
		31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Aumento en valor de la UF	+12,5%	1.610.986	1.232.398
Disminución de valor en la UF	-12,5%	(1.610.986)	(1.232.398)



▪ **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 siniestralidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestralidad 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 2022, se determinó la siguiente distribución de siniestralidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,55%
- Stripcenters: 0,20%
- Locales comerciales: 0,15%
- Oficinas: 0,10%
- Industrial: 0,01%
- Otros arrendamientos: 0,10%

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 2022, correspondiente a M\$1.387.791 (M\$1.389.078 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 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.

▪ **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 2022 Y 2021



6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Efectivo en caja y banco M/N	196.564	150.645
Efectivo en caja y banco M/X	-	137
Fondos mutuos nacionales	1.825.304	1.581.754
Inversiones en bonos y pagarés nacionales (1)	103.475	473.119
Fondos mutuos y depósitos a plazo en M/X	1.052.780	5.031.934
Total	3.178.123	7.237.589

(1) Corresponde a inversiones en bonos y pagarés bancarios 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 de baja duración financiera, 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 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 2022 y 2021 se compone de la siguiente manera:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arrendos por cobrar (1)	820.670	(528.350)	292.320	669.686	(496.548)	173.138
Documentos por cobrar (2)	219.719	-	219.719	134.567	-	134.567
Deudores varios (3)	205.625	-	205.625	307.999	-	307.999
Arrendamientos por facturar (4)	670.127	-	670.127	773.374	-	773.374
Total	1.916.141	(528.350)	1.387.791	1.885.626	(496.548)	1.389.078

(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 activos diferidos de corto plazo.

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

- b) La antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

31.12.2022		Cartera No Securitizada			
Tramos de Morosidad		N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$
Al día	54	1.165.500	-	-	
1-30 días	83	247.250	-	-	
31-60 días	35	81.223	-	-	
61-90 días	11	7.972	-	-	
91-120 días	6	8.395	-	-	
121-150 días	3	3.834	-	-	
151-180 días	4	10.891	-	-	
181-210 días	5	9.607	-	-	
211- 250 días	6	10.291	-	-	
> 250 días	69	371.178	-	-	
Total	276	1.916.141	-	-	

31.12.2021		Cartera No Securitizada			
Tramos de Morosidad		N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$
Al día	58	1.304.172	-	-	
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	1.885.626	-	-	

Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias da crédito simple hasta 30 días plazo, los cuales no devengan intereses. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias no cuenta con cartera securitizada.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	496.548	428.667
Pérdidas por deterioro de valor	31.802	67.881
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Saldo final	528.350	496.548

31.12.2022				31.12.2021			
Provisión		Castigo del periodo M\$	Recuperos del periodo M\$	Provisión		Castigo del periodo M\$	Recuperos del periodo M\$
Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$			Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$		
528.350	-	-	-	496.548	-	-	-



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 prudentiales de cobro. Los cambios en las provisiones para pérdidas por incobrabilidad fueron causados principalmente en las cuentas por cobrar de arrendamientos para las correcciones de pérdidas de valor de acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9.

No hubo un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el inicio con respecto a nuevos préstamos a terceros ni relacionados.

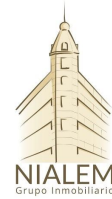
No ha habido ningún cambio significativo en los importes brutos de los activos del contrato, que haya afectado la estimación de pérdida y no dan lugar a la baja en cuentas de estos activos financieros, de acuerdo con NIIF 9.

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

		<u>Cartera No Securitizada</u>	
31.12.2022		Número de documentos	Monto Cartera
			M\$
Documentos por cobrar protestados		1	2.421
Documentos por cobrar en cobranza judicial		23	57.367
		<u>Cartera No Securitizada</u>	
31.12.2021		Número de documentos	Monto Cartera
			M\$
Documentos por cobrar protestados		-	-
Documentos por cobrar en cobranza judicial		5	7.699

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



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 pagar con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2022		31.12.2021	
						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	-	1.347.220
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.347.220	-	1.347.220
Totales						-	2.694.440	-	2.694.440

- 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 2022 y 2021, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.
- Todas las transacciones se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 Y 2021



b) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
				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	Mutuo	-	-	2.304.025	106.501
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Intereses mutuo	-	-	42.826	42.826
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Cuenta corriente mercantil	-	-	251.650	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Venta de activos financieros	5.398.970	-	-	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Dividendos	3.305.097	(3.305.097)	1.804.998	(1.804.998)
77.974.930-4	Inversiones Lemisul SpA.	Accionistas	Dividendos	4.715.038	(4.715.038)	2.575.002	(2.575.002)
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	-
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	53.850	(53.850)	46.462	(46.462)
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	53.850	(53.850)	46.462	(46.462)
81.675.600-6	Hites S.A.	Accionistas comunes	Arriendos	364.105	364.105	331.538	331.538

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.



c) 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 2022 y 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 2022 y 2021 alcanza un monto total de M\$121.290 y M\$107.522, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro Gastos de Administración del estado de resultado consolidado integral de los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022 y 2021 alcanza un monto total de M\$418.800 y M\$386.368, respectivamente.

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el inventario se compone de la siguiente manera:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Terrenos inmobiliarios	2.202.875	2.202.875
Otros	<u>506.631</u>	<u>563.313</u>
Totales	<u><u>2.709.506</u></u>	<u><u>2.766.188</u></u>

Al 31 de diciembre de 2022, se ha realizado un deterioro de inventario por un total de M\$56.682. La compañía no presenta saldos de inventarios en garantía del cumplimiento de deudas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no ha habido impactos en resultados adicionales producto de ventas de inventarios ni tampoco se han producido reversiones de deterioros de valor reconocidos en ejercicios anteriores.

Los movimientos de los inventarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldos iniciales	2.766.188	2.202.875
Reclasificaciones	-	563.313
Deterioro	<u>(56.682)</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>2.709.506</u></u>	<u><u>2.766.188</u></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 2022 y 2021:

	Acumulado	
	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	(71.924)	(414.089)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(3.305.099)</u>	<u>(2.448.388)</u>
Totales	<u><u>(3.377.023)</u></u>	<u><u>(2.862.477)</u></u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



b) La conciliación de la tasa efectiva al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	18.145.384	10.885.353
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(4.899.254)	(2.939.045)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	1.522.231	76.568
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(3.377.023)	(2.862.477)
Tasa corporativa integral	-18,6%	-26,3%

Al 31 de diciembre de 2022, las diferencias permanentes se generan principalmente por correcciones monetarias del capital propio tributario.

c) El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	1.836.441	2.257.468
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	343.996	72.925
Impuestos por recuperar (1)	441.413	441.413
Total activos por impuestos corrientes, neto	2.621.850	2.771.806
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	184.052	297.433
IVA débito fiscal	39.598	18.215
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	223.650	315.648

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

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

Activos por impuestos diferidos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales	302.699	49.253
Deuda en leasing	20.706.516	18.910.717
Deudores incobrables	35.797	42.548
Provisión de vacaciones	2.824	4.753
Otras provisiones por pagar	120.651	91.093
Totales	21.168.488	19.098.364
Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Arriendos por facturar	(180.934)	(208.811)
Propiedades de inversión	(52.545.951)	(47.110.993)
Otras provisiones por cobrar	(111.309)	(143.167)
Totales	(52.838.194)	(47.462.971)
Reclasificación para balance	21.168.488	19.098.364
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(31.669.706)	(28.364.607)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) El detalle de las propiedades de inversión destinadas al giro de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Centros Comerciales	38.199.857	35.113.663
Stripcenters	23.913.110	19.652.774
Locales comerciales	65.565.253	68.466.871
Oficinas	75.048.129	68.904.653
Industrial	66.812.236	50.734.168
Otros	12.798.983	12.935.974
Obras en curso	2.282.130	-
Totales	284.619.698	255.808.103

Las Propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos o ganancias de capital por incremento de su valor y corresponden a centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, oficinas, bodegas industriales (industrial) y terrenos (otros). Las obras en curso corresponden a terrenos destinados para el desarrollo de proyectos de renta inmobiliaria.



b) El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldos iniciales	255.808.103	230.621.070
Adiciones y otros (1)	11.895.860	17.895.749
Ventas (2)	-	(539.008)
Reclasificaciones (3)	-	(563.313)
Cambios en valor justo	<u>16.915.735</u>	<u>8.393.605</u>
Totales	<u>284.619.698</u>	<u>255.808.103</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2022, las adiciones corresponden a la compra de una propiedad en Calle Rancagua, Providencia, como también a proyectos en locales comerciales, industrial y oficinas. Al 31 de diciembre de 2021, 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.
- (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 2022, no existen restricciones de uso a las propiedades de inversión, ni cobros derivados de los mismos o de recursos obtenidos por su disposición. Las obligaciones contractuales de las propiedades de inversión se encuentran reveladas en Nota 12.

12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Préstamos bancarios (a)	3.115.444	54.615.796	57.731.240	4.806.258	45.105.886	49.912.144
Arrendamiento financiero (b)	<u>2.887.512</u>	<u>73.961.472</u>	<u>76.848.984</u>	<u>2.349.199</u>	<u>67.690.493</u>	<u>70.039.692</u>
Total	<u>6.002.956</u>	<u>128.577.268</u>	<u>134.580.224</u>	<u>7.155.457</u>	<u>112.796.379</u>	<u>119.951.836</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



A continuación, se detallan los flujos no descontados de préstamos bancarios, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

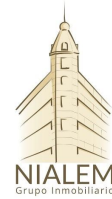
	31.12.2022			31.12.2021		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	5.147.162	(2.031.719)	3.115.443	6.448.412	(1.642.154)	4.806.258
Más de 1 hasta 5 años	24.466.529	(7.874.577)	16.591.952	22.644.144	(5.582.496)	17.061.648
Más de 5 años	53.894.987	(15.871.142)	38.023.845	38.070.306	(10.026.068)	28.044.238
Total	<u>83.508.678</u>	<u>(25.777.438)</u>	<u>57.731.240</u>	<u>67.162.862</u>	<u>(17.250.718)</u>	<u>49.912.144</u>

A continuación, se detallan los flujos no descontados de arrendamientos financieros, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.168.415	(3.280.904)	2.887.511	5.345.934	(2.996.736)	2.349.198
Más de 1 hasta 5 años	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381	21.208.843	(10.939.325)	10.269.518
Más de 5 años	88.262.697	(26.443.605)	61.819.092	83.209.877	(25.788.901)	57.420.976
Total	<u>118.458.910</u>	<u>(41.609.926)</u>	<u>76.848.984</u>	<u>109.764.654</u>	<u>(39.724.962)</u>	<u>70.039.692</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

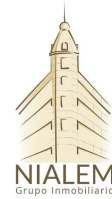
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %				
								Hasta 90 días		Más de 90 días a 1 año		Préstamos bancarios 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	Crédito Hipotecario	UF	31.104	91.247	122.351	257.686	45.088	-	302.774	425.125	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	52.583	116.158	168.741	331.362	365.326	5.959.838	6.656.525	6.825.266	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	237.528	717.247	954.775	2.042.664	2.244.077	1.409.423	5.696.164	6.650.939	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	168.871	422.465	591.336	1.195.739	1.300.702	5.508.983	8.005.424	8.596.760	Mensual	4,78% anual	4,78% anual						
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	55.492	159.326	214.818	452.216	492.329	7.088.296	8.032.841	8.247.659	Mensual	5,17% anual	2,95% anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	42.635	93.687	136.322	260.194	275.988	4.331.264	4.867.446	5.003.768	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	21.878	62.458	84.336	173.463	183.992	2.887.509	3.244.964	3.329.300	Mensual	2,95% anual	3,48% anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	59.024	179.102	238.126	204.755	-	204.755	442.881	442.881	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 Hipotecario	\$	26.304	61.887	88.091	-	-	-	88.091	88.091	Mensual	3,48% anual	3,48% anual						
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	20.964	49.510	70.474	-	-	-	-	70.474	Mensual	3,48% anual	3,48% anual						
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	12.579	29.706	42.285	-	-	-	-	42.285	Mensual	3,48% anual	2,15% anual						
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	-	2.428.136	-	2.428.136	2.428.136	Mensual	2,15% anual	2,23% anual						
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	32.199	80.734	112.931	214.964	215.013	1.994.871	2.424.848	2.537.779	Mensual	3,05% anual	3,21% anual						
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	-	335.163	-	310.887	5.783.871	5.783.871	Mensual	5,10% anual	5,20% anual					
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	1.603.254	-	-	1.603.254	1.603.254	Al vencimiento	4,38% anual	4,38% anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	\$	-	-	-	1.049.247	-	-	1.049.247	1.049.247	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual						
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	15.610	45.169	60.779	130.592	145.138	3.705.842	3.981.573	4.042.352	Mensual	5,20% anual	5,29% anual						
Totales								833.996	2.281.448	3.115.444	8.585.275	8.006.677	38.023.845	54.615.796	57.731.240									

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %		
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	Total Flujo no descontado				Total intereses	Total valor presente
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	136.326	13.976	122.351	318.095	15.321	302.774	-	-	454.422	47.297	425.125	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	483.484	314.743	168.741	1.933.936	1.237.248	696.688	9.145.904	3.186.066	5.959.838	11.563.323	4.738.057	6.825.266	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	1.243.845	289.070	954.775	4.975.379	688.638	4.286.741	1.451.275	41.853	1.409.423	7.670.499	1.019.560	6.650.939	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	909.101	317.765	591.336	3.636.405	1.139.663	2.496.441	6.363.878	854.896	5.508.983	10.909.384	2.312.624	8.596.760	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	239.540	9.461	230.079	939.348	5.371	333.976	-	-	578.888	14.832	564.055	Mensual	2,10% anual	2,10% anual	
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	551.608	336.790	214.818	2.206.432	1.261.887	944.544	10.158.780	3.070.484	7.088.296	12.916.630	4.669.162	8.247.658	Mensual	5,17% anual	2,95% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	270.047	133.725	136.322	1.080.186	544.004	536.182	5.873.513	1.542.249	4.331.264	7.223.745	2.219.978	5.003.768	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	180.031	95.695	84.336	720.124	362.669	357.455	3.915.075	1.028.166	2.887.509	4.815.830	1.486.530	3.329.300	Mensual	2,95% anual	3,48% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	249.674	11.548	238.126	208.061	3.306	204.755	-	-	457.735	14.854	442.881	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 Hipotecario	\$	89.664	1.373	88.091	-	-	-	-	-	89.664	1.373	88.091	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Limitada	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	71.572	1.098	70.474	-	-	-	-	-	71.572	1.098	70.474	Mensual	3,48% anual	3,48% anual	
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	\$	42.944	659	42.285	-	-	-	-	-	42.944	659	42.285	Mensual	3,48% anual	2,15% anual	
77.311.986-4	Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	53.576	53.576	-	2.553.342	125.206	2.428.136	-	-	2.608.918	178.782	2.428.136	Mensual	2,15% anual	2,23% anual	
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	187.035	74.104	112.931	214.470	284.493	429.977	2.409.762	414.891	1.994.871	3.311.267	773.488	2.537.779	Mensual	3,05% anual	3,21% anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackena SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	170.644	170.644	-	1.865.332	1.219.282	646.050	8.004.255	2.866.434	5.137.821	10.040.231	4.256.360	5.783.871	Mensual	5,10% anual	5,20% anual
77.367.628-3	Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	-	-	1.685.145	81.891	1.603.254	-	-	1.685.145	81.891	1.603.254	Al vencimiento	4,38% anual	4,38% anual	
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Comercial	\$	-	-	-	1.156.945	107.698	1.049.247	-	-	1.156.945	107.698	1.049.247	Al vencimiento	9,96% anual	9,96% anual	
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Chile	99.289.000-2	Mettlife	Chile	Crédito Hipotecario	UF	268.273	207.494	60.779	1.073.329	797.598	275.731	6.571.944	2.866.103	3.705.842	7.913.547	3.871.195	4.042.352	Mensual	5,20% anual	5,29% anual
Totales								5.147.162	2.031.719	3.115.443	24.466.529	7.874.577	16.591.952	53.894.987	15.871.142	38.023.845	83.508.678	25.777.438	57.731.240			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



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

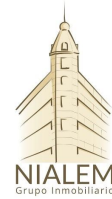
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Restamos bancarios corriente	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Prestamos bancarios no corriente	Total préstamos bancarios					
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	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	1.720.499	1.830.145	2.257.663	5.868.307	6.070.264	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	Credito Comercial	UF	-	-	-	2.948.575	-	-	2.948.575	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	Credito 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	Credito 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 Moreña S18 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 Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	17.582	53.530	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	Credito Comercial	S	56.728	172.825	229.553	442.674	-	-	442.674	672.227	Mensual	3,48% anual	3,48% anual		
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	S	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 Ltda.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Credito Comercial	S	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	Credito Comercial	S	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 Hipotecario	UF	-	-	-	-	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 Hipotecario	UF	23.412	71.234	94.646	189.632	189.674	1.855.754	2.235.060	2.329.706	Mensual	3,05% anual	3,21% anual		
Totales								649.670	4.156.589	4.806.259	10.461.824	6.599.824	28.044.237	45.105.886	49.912.144					

iv. 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										Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %		
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	Total Flujo no descontado				Total Intereses	Total valor presente
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	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	2.378.937	121.264	2.257.663	7.868.508	1.158.943	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	326.673	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	Credito 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	Credito 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	Credito 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 Moreña S18 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	9.653.840	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	131.697	106.668	953.458	493.922	459.536	5.422.793	1.476.077	6.614.616	2.101.096	4.512.920	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	158.910	87.798	71.112	635.639	329.281	306.357	3.615.195	984.051	2.631.144	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	S	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 Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	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 Ltda.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	85.886	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 302 SpA.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	S	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 Hipotecario	UF	47.290	47.290	2.332.845	157.678	2.125.167	-	-	2.330.135	204.968	2.125.167	Mensual	2,15% anual	2,23% anual		
77.303.224-6	Nialem Rentas Industriales Los Libertadores SpA.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	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	3,05% anual	3,21% 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 2022 Y 2021



b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

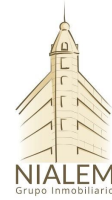
RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Arrendamientos no corrientes	Total arrendamientos	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años					
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	226.663	525.924	752.587	1.470.137	1.574.060	19.132.399	22.176.596	22.929.183	Mensual	3,42% anual	3,42% anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	152.768	467.980	620.748	1.321.963	1.437.007	895.376	3.654.346	4.275.095	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	72.159	173.946	246.105	498.078	548.413	8.798.127	9.844.618	10.090.723	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	123.324	271.009	394.333	772.999	852.069	8.393.586	10.018.654	10.412.987	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	7.261	18.290	25.551	51.789	56.488	296.078	404.355	429.906	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	23.988	60.430	84.418	171.108	186.632	978.220	1.335.960	1.420.378	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	3.036	7.648	10.684	21.655	23.620	123.804	169.079	179.763	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	40.241	101.377	141.618	287.047	313.089	1.641.037	2.241.173	2.382.791	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	466	1.174	1.640	3.325	3.625	19.007	25.957	27.597	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	4.425	11.147	15.572	31.564	34.427	180.450	246.441	262.013	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	27.781	69.988	97.769	198.168	216.147	1.132.920	1.547.235	1.645.004	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	57.172	139.749	196.921	405.046	451.842	11.034.108	11.890.996	12.087.917	Mensual	5,20% anual	5,20% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	19.091	42.413	61.504	122.011	135.461	1.375.584	1.633.056	1.694.560	Mensual	5,35% anual	5,35% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	10.497	23.180	33.677	66.760	74.235	758.694	899.689	933.366	Mensual	5,15% anual	5,15% anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	22.575	48.530	71.105	140.485	157.283	1.653.276	1.951.044	2.022.149	Mensual	5,66% anual	5,66% anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	45.248	88.032	133.280	247.812	268.034	5.406.426	5.922.272	6.055.553	Mensual	4,00% anual	4,00% anual
Totales								836.695	2.050.819	2.887.512	5.809.947	6.332.432	61.819.092	73.961.471	76.848.983			

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Total intereses	Total valor presente	Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	Flujo no descontado					
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.524.030	771.443	752.587	5.878.807	2.834.610	3.044.197	24.565.820	5.433.421	19.132.399	31.968.657	9.039.474	22.929.183	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	787.624	166.876	620.748	3.150.495	391.525	2.758.970	918.894	23.518	895.376	4.857.013	581.919	4.275.094	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	714.504	468.399	246.105	2.804.404	1.757.913	1.046.491	13.320.919	4.522.792	8.798.127	16.839.827	6.740.104	10.090.723	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	892.745	498.412	394.333	3.430.323	1.805.255	1.625.068	11.434.409	3.040.823	8.393.586	15.757.477	5.344.491	10.412.987	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	43.716	18.165	25.551	169.683	61.406	108.277	353.507	57.430	296.078	566.906	137.001	429.906	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	144.433	60.015	84.418	560.623	202.882	357.740	1.167.964	189.744	978.220	1.873.020	452.641	1.420.379	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	18.280	7.586	10.684	70.953	25.677	45.276	147.818	24.014	123.804	337.050	57.286	179.764	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	242.298	100.680	141.618	940.486	340.350	600.136	1.959.346	318.309	1.641.037	3.142.130	759.339	2.382.791	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	2.806	1.166	1.640	10.893	3.942	6.951	22.693	3.687	19.007	36.392	8.795	27.598	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	26.643	11.071	15.572	103.416	37.425	65.991	215.451	35.002	180.450	345.510	83.497	262.013	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	167.275	69.506	97.769	649.282	234.967	414.315	1.352.671	219.751	1.132.920	2.169.227	524.224	1.645.004	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	825.469	628.548	196.921	3.266.028	2.409.140	856.888	19.187.913	8.153.804	11.034.108	23.279.409	11.191.492	12.087.917	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	147.140	85.636	61.504	568.864	314.392	257.472	1.908.065	532.481	1.375.584	2.624.069	929.509	1.694.560	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	81.548	47.871	33.677	315.183	174.188	140.995	1.057.177	298.482	758.694	1.453.908	520.542	933.366	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	181.471	110.366	71.105	700.517	402.748	297.769	2.849.650	696.374	1.653.275	3.231.637	1.209.488	2.022.149	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Leasing	UF	368.434	235.156	133.278	1.407.841	891.996	515.845	8.300.400	2.893.974	5.406.426	10.076.675	4.021.126	6.055.549	Mensual	4,00% Anual	4,00% Anual
Totales								6.168.416	3.280.904	2.887.511	24.027.798	11.885.417	12.142.381	88.262.696	26.443.605	61.819.092	118.458.908	41.609.927	76.848.983			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



iii. 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							Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %	
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Arrendamientos no corrientes				Total arrendamientos
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$			
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	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 Nialem 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 Nialem 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	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	16.658	55.074	67.733	144.616	157.736	1.249.963	1.317.696	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	158.195	166.768	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 Ltda.	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 Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	6.501	19.409	25.910	55.935	62.198	703.300	821.433	847.343	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	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	5.330.568	5.429.704	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			

iv. El detalle de 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							Tipo de amortización	Tasa nominal %	Tasa efectiva %					
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años				Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	Total Flujo no descontado	Total intereses	Total valor presente
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$					
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	8.680.587	20.786.811	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem 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 Nialem 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	3.027.875	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	16.943	20.501	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	1.068	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	2.882.856	2.165.249	717.606	17.657.490	7.713.251	9.944.239	21.261.059	10.444.806	10.819.253	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	225.531	78.089	47.442	502.125	286.236	215.888	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 Ltda.	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 Ltda.	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			

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

c) El detalle de los costos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Intereses leasing	(3.300.003)	(2.752.971)
Intereses créditos	(2.404.270)	(2.002.972)
Total costos financieros	(5.704.273)	(4.755.943)

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 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	6.002.956	7.155.457
Total pasivos financieros corrientes	6.002.956	7.155.457
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	128.577.268	112.796.379
Total pasivos financieros no corrientes	128.577.268	112.796.379
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	134.580.224	119.951.836
Total pasivos financieros	134.580.224	119.951.836

e) La conciliación de actividades de financiamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Saldo al 01.01.2022 M\$	Cobros M\$	Pagos M\$	Reajustabilidad UF M\$	Intereses M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
Conciliación de actividades de financiamiento							
Préstamos bancarios	49.912.144	11.409.982	(12.860.298)	7.115.632	2.404.270	(250.490)	57.731.240
Arrendamientos financieros	70.039.692	-	(5.977.987)	-	3.300.003	9.487.276	76.848.984
Cuentas por pagar empresas relacionadas	2.694.440	-	-	-	-	-	2.694.440
Total	122.646.276	11.409.982	(18.838.285)	7.115.632	5.704.273	9.236.786	137.274.664
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 pagar empresas relacionadas	178.394	2.516.046	-	-	-	-	2.694.440
Total	109.497.943	12.095.338	(11.610.030)	3.276.492	4.755.943	4.630.590	122.646.276

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) La composición del presente rubro es la siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Proveedores nacionales	40.799	24.773
Documentos y otras cuentas por pagar (1)	<u>375.595</u>	<u>302.514</u>
Total	<u>416.394</u>	<u>327.287</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 2022 es la siguiente:

Proveedores Pagos al Día		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	40.799	-	-	-	-	-	40.799	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	<u>40.799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.799</u>	
Proveedores Plazos Vencidos		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	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>40.799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.799</u>	

c) 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		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	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		Montos Según Plazos de Pago en Días						
Tipo de Proveedor	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	
	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>	

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Garantías recibidas de clientes por arriendos (1)	<u>1.069.508</u>	<u>1.022.393</u>

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

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta una comparación del valor libro y el valor razonable de los instrumentos financieros, en este sentido a juicio de la administración a la fecha de los presentes estados financieros consolidados no hay diferencias entre el valor libro y el valor razonable de los activos y pasivos financieros:

	Valor Libro 31.12.2022 M\$	Valor Razonable 31.12.2022 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.178.123	3.178.123
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	<u>1.387.791</u>	<u>1.387.791</u>
Total	<u>4.565.914</u>	<u>4.565.914</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	416.394	416.394
Otros pasivos financieros, corrientes	6.002.956	6.002.956
Otros pasivos financieros, no corrientes	<u>128.577.268</u>	<u>128.577.268</u>
Total	<u>137.691.058</u>	<u>137.691.058</u>
	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	<u>1.389.078</u>	<u>1.389.078</u>
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>122.973.563</u>

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Ingresos centros comerciales	2.846.857	1.815.369
Ingresos stripcenters	1.541.512	1.124.091
Ingresos locales comerciales	5.101.107	4.537.634
Ingresos oficinas	4.422.284	3.859.110
Ingresos industriales	3.108.333	2.315.315
Otros ingresos por arriendo (1)	733.490	558.151
Total ingresos de actividades ordinarias	17.753.583	14.209.670

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

b) El costo de ventas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Contribuciones	(1.663.626)	(1.429.706)
Contribuciones sobretasa (1)	(342.151)	(295.487)
Seguros	(235.308)	(187.171)
Gastos comunes operacionales	(327.165)	(357.118)
Gastos propiedades	(168.866)	(168.014)
Comercialización y corretaje	(83.979)	(69.392)
Provisión deudores incobrables	(31.802)	(67.881)
Otros costos directos	(13.045)	(17.136)
Total costo de ventas	(2.865.942)	(2.591.905)

(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 2022 y 2021, todas las propiedades de inversión del grupo generaron ingresos de actividades ordinarias, por lo que no existen gastos asociados a propiedades que no produjeron renta.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Remuneraciones	(699.426)	(616.456)
Finiquitos	(9.610)	(6.267)
Gastos de oficina	(123.374)	(130.858)
Patentes	(110.660)	(26.556)
Asesorías y honorarios	(741.515)	(640.381)
Total gastos de administración y ventas	(1.684.585)	(1.420.518)

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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Ingresos por rev. de propiedades de inversión	16.915.735	8.393.605

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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Reajustabilidad obligaciones financieras (préstamos)	(7.115.632)	(3.276.492)
Otras reajustabilidades	228.913	231.097
Totales	(6.886.719)	(3.045.395)

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

	Acumulado	
	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Pérdida por venta de activo fijo	-	(130.510)
Otros gastos proyectos	-	101.746
Deterioro de activos	(56.682)	(70.680)
Ingresos (pérdidas) por linealización de ingresos	(103.248)	(62.065)
Donaciones	(10.000)	(7.880)
Otros ingresos (egresos) no operacionales	122.423	(75.064)
Totales	(47.507)	(244.453)

17. ARRENDAMIENTOS

La siguiente tabla muestra los flujos no descontados asociados a contratos de arrendamientos financieros y el valor presente de los mismos presentado en el estado de situación financiera consolidado, como otros pasivos financieros (Nota 12b), el detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$	Flujo no descontado M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Hasta 1 Año	6.168.417	(3.280.905)	2.887.512	5.345.934	(2.996.735)	2.349.199
Más de 1 hasta 5 años	24.027.798	(11.885.417)	12.142.381	21.208.843	(10.939.325)	10.269.518
Más de 5 años	88.262.695	(26.443.604)	61.819.091	83.209.877	(25.788.902)	57.420.975
Total	118.458.910	(41.609.926)	76.848.984	109.764.654	(39.724.962)	70.039.692

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 2022 y 2021 son los siguientes:

Flujos comprometidos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Hasta 1 año	17.938.011	16.402.808
Entre 1 y 3 años	25.046.614	22.544.137
Entre 3 y 5 años	14.919.425	15.713.753
Más de 5 años	24.100.028	23.791.895
Totales	82.004.078	78.452.593

La Sociedad como arrendatario

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

Importes reconocidos en resultado	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(3.300.003)	(2.752.971)
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	8.720.708	6.787.899
Totales	5.420.705	4.034.928

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



18. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

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

Al 31 de diciembre de 2022, se han distribuido dividendos provisorios, por un total de M\$8.020.135, los cuales fueron asignados de la siguiente manera:

Inversiones Lemisul SpA. – M\$4.715.038

Inversiones Niagara S.A. – M\$3.305.097

Al 31 de diciembre de 2022, la subsidiaria Grupo Melain SpA., distribuyó dividendos definitivos con cargo a resultados del período 2021 por M\$323.184, asignados de la siguiente manera:

Inmobiliaria Nialem S.A. – M\$215.484

Inversiones AH SpA. – M\$53.850

Inversiones JH SpA. – M\$53.850

c) Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022 Y 2021



19. SEGMENTOS DE OPERACIONES

La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar la operación por línea de negocio, identificando las unidades en centros comerciales, stripcenters, locales comerciales, oficinas, otros arrendamientos (terrenos) y corporativo. El detalle de activos y pasivos por línea de negocio y el estado de resultado por línea de negocio es el siguiente:

31.12.2022	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Corporativo	Total
Estado de Situación Financiera								
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	38.199.857	23.913.110	65.565.253	75.048.129	66.812.236	12.798.983	2.282.130	284.619.698
Inventarios	-	-	-	-	-	-	2.709.506	2.709.506
Otros activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	7.270.978	7.270.978
Total Activos	38.199.857	23.913.110	65.565.253	75.048.129	66.812.236	12.798.983	12.262.614	294.600.182
Otros pasivos financieros, corrientes	553.806	211.456	1.951.840	1.813.664	935.895	-	536.295	6.002.956
Otros pasivos financieros, no corrientes	21.842.466	13.039.487	27.199.232	30.651.146	30.546.602	2.412.277	2.886.058	128.577.268
Otros pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	-	-	36.073.698	36.073.698
Total Pasivos	22.396.272	13.250.943	29.151.072	32.464.810	31.482.497	2.412.277	39.496.051	170.653.922
31.12.2021	Centros Comerciales	Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros arrendamientos	Corporativo	Total
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	-	-	-	-	-	-	11.405.473	11.405.473
Total Activos	35.113.663	19.652.774	68.466.871	68.904.653	50.734.168	12.935.974	14.171.661	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	27.376.877	30.145.867	28.572.496	2.130.077	38.984.709	152.676.211

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



31.12.2022	Centros Comerciales		Stripcenters	Locales comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	2.846.857	1.541.512	5.101.107	4.422.284	3.108.333	733.490	-	-	17.753.583
Costo de ventas	(452.015)	(157.126)	(539.380)	(1.069.416)	(220.986)	(427.019)	-	-	(2.865.942)
Contribuciones	(261.157)	(102.480)	(389.843)	(521.129)	(124.661)	(264.356)	-	-	(1.663.626)
Contribuciones sobretasa	(62.563)	(11.685)	(87.659)	(114.048)	(19.387)	(46.809)	-	-	(342.151)
Gastos propiedades	(6.767)	(4.994)	(14.293)	(42.310)	(5.833)	(94.669)	-	-	(168.866)
Provisión deudores incobrables	(15.658)	(3.083)	(7.652)	(4.422)	(254)	(733)	-	-	(31.802)
Seguros	(44.695)	(19.673)	(34.489)	(69.495)	(55.434)	(11.522)	-	-	(235.308)
Gastos comunes operacionales	(40.416)	(10.803)	1.333	(264.150)	(13.129)	-	-	-	(327.165)
Comercialización y corretaje	(20.759)	(4.408)	(6.777)	(40.817)	(2.288)	(8.930)	-	-	(83.979)
Otros costos directos	-	-	-	(13.045)	-	-	-	-	(13.045)
Ganancia Bruta	2.394.842	1.384.386	4.561.727	3.352.868	2.887.347	306.471	-	-	14.887.641
Gastos de administración	(270.130)	(146.270)	(484.029)	(419.617)	(294.941)	(69.598)	-	-	(1.684.585)
Costos financieros	(1.162.176)	(457.869)	(1.279.312)	(1.521.244)	(1.123.645)	(5.704.273)	(106.056)	-	(5.704.273)
Resultado operacional	962.536	780.247	2.798.386	1.412.007	1.468.761	182.902	(106.056)	(106.056)	7.498.783
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	411.641	4.228.462	(3.482.097)	3.342.476	12.490.172	(74.919)	-	-	16.915.735
Otros ingresos (egresos)	(55.251)	(12.764)	(28.469)	-	-	(6.763)	-	55.740	(47.507)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	209.976	209.976
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	-	-	455.116	455.116
Resultados por unidades de reajuste	(1.171.453)	(564.012)	(1.551.972)	(1.720.453)	(1.650.521)	(124.637)	(103.671)	-	(6.886.719)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	147.473	4.431.933	(2.264.152)	3.034.030	12.308.412	(23.417)	511.105	511.105	18.145.384
Gastos por impuestos a las ganancias	(27.446)	(824.823)	421.380	(564.661)	(2.290.708)	4.357	-	(95.122)	(3.377.023)
Ganancia (pérdida)	120.027	3.607.110	(1.842.772)	2.469.369	10.017.704	(19.060)	415.983	415.983	14.768.361

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\$	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)	(1.420.518)	(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)	(134.226)	5.441.304
Ingresos (pérdidas) por rev. de propiedades de inversión	129.339	2.554.950	551.569	(3.098.639)	9.157.658	(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	(261.249)	3.111.259	2.224.836	(2.984.358)	9.562.758	(703.089)	(64.803)	(64.803)	10.885.353
Gastos por impuestos a las ganancias	68.700	(818.155)	(585.056)	784.785	(2.514.680)	184.888	-	17.042	(2.862.477)
Ganancia (pérdida)	(192.549)	2.293.104	1.639.780	(2.199.573)	7.048.078	(518.201)	(47.761)	(47.761)	8.022.876

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



De los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2022, un total de M\$2.072.553, equivalentes al 11,7% del total de ingresos (M\$1.393.280 al 31 de diciembre de 2021, equivalentes al 13,9% del total de ingresos) corresponden a ingresos percibidos del principal cliente del grupo. No existe otro cliente en particular que represente el 10% o más de los ingresos percibidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	31.12.2022		31.12.2021	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.178.123	-	7.237.589	-
\$ No Reajutable	2.125.343	-	1.732.399	-
\$ Reajutable	1.052.780	-	5.505.190	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.387.791	-	1.389.079	-
\$ No Reajutable	1.387.791	-	1.389.079	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	2.621.850	-	2.771.806	-
\$ No Reajutable	2.621.850	-	2.771.806	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inventarios	2.709.506	-	2.766.188	-
\$ No Reajutable	2.709.506	-	2.766.188	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades planta y equipos	-	83.214	-	7.000
\$ No Reajutable	-	83.214	-	7.000
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	284.619.698	-	255.808.103
\$ No Reajutable	-	284.619.698	-	255.808.103
\$ Reajutable	-	-	-	-
Total	9.897.270	284.702.912	14.164.662	255.815.103



Pasivos al 31.12.2022	Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Total corriente	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Total no corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros	1.670.691	4.332.267	6.002.957	14.395.223	14.339.111	99.842.934	128.577.268
\$ No Reajutable	118.771	320.205	438.976	1.254.002	-	-	1.254.002
\$ Reajutable	1.551.920	4.012.062	5.563.981	13.141.221	14.339.111	99.842.934	127.323.266
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	416.394	-	416.394	-	-	-	-
\$ No Reajutable	416.394	-	416.394	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	223.650	-	223.650	-	-	-	-
\$ No Reajutable	223.650	-	223.650	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	560.611	194.581	314.316	1.069.508
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	560.611	194.581	314.316	1.069.508
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	-	-	-	-	-	33.421.120	33.421.120
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	33.421.120	33.421.120
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.310.735	4.332.267	6.643.001	17.650.274	14.533.692	133.578.370	165.762.336
Pasivos al 31.12.2021	Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Total corriente	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Total no corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros	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

21. DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE

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

Propiedades de Inversión

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

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



Tasa de interés usada para determinar el valor razonable

La tasa segregada por segmento operacional al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,19%
- Industrial: UF + 6,16%
- Activos comerciales: UF + 6,68%

La tasa consolidada, según el peso específico de los activos por segmento operacional, llega a UF + 6,42%.

Jerarquía del valor razonable

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

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

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2022 M\$
Inversiones en fondos mutuos	1.825.304	-	-	1.825.304
Depósitos a plazo	1.052.780	-	-	1.052.780
Inversiones en bonos y pagarés nacionales	103.475	-	-	103.475
Propiedades de inversión	-	-	284.619.698	284.619.698
Total	2.981.559	-	284.619.698	287.601.257

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2021 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	7.086.807	-	255.808.103	262.894.910

A efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 en función del grado en que se observan las entradas a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la entidad pueda acceder a la fecha de medición;
- Nivel 2 son entradas que no sean los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- Nivel 3 son datos no observables en mercado para el activo o pasivo, sino mediante técnicas de valorización.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



Conciliación de activos financieros medidos a valor justo

	Nivel 3 M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	255.808.103	255.808.103
Incorporaciones y otros	11.895.860	11.895.860
Total resultado		
En ganancia o pérdida	16.915.735	16.915.735
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
Saldo final al 31.12.2022	<u>284.619.698</u>	<u>284.619.698</u>
Conciliación al 31.12.2021		
	Nivel 3 M\$	Totales 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	<u>255.808.103</u>	<u>255.808.103</u>

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

Sensibilización del valor razonable

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

A continuación, se realiza un análisis del aumento y la disminución marginal de la tasa de descuento consolidada utilizada al 31 de diciembre de 2022, sensibilizando el valor razonable de las propiedades de inversión y su efecto en resultados:

	Tasa actual	Var. Puntos Base	Nueva tasa	Efecto en utilidad antes de impuesto 31.12.2022 M\$
Aumento en la tasa de descuento	6,42%	+1 bps.	6,43%	(722.449)
Disminución en la tasa de descuento		-1 bps.	6,41%	726.381

22. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Garantías

Al 31 de diciembre de 2022, existen garantías y/o gravámenes en las Sociedades del Grupo Nialem, que son exigidas por las instituciones bancarias para garantizar pasivos adquiridos y están relacionados con una porción de las propiedades de inversión. A continuación, el detalle:

Sociedad	Propiedad	Banco o institución financiera	Fecha	Aval y Codeudor	Garantía
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio Las Artes	Metlife Seguros de Vida S.A.	13-07-2011	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Las Artes Ltda. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	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 España	Banco Bice	29-12-2015	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Nialem S.A.	Paseo del Puerto	Penta Vida Cia. De Seguros	29-09-2014	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Penta Vida Cia de Seguros.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Edificio Ariztia	Principal Cia. de Seguros de Vida Chile	04-07-2013	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Principal Cia. de Seguros de Vida Chile
Inmobiliaria Nialem S.A.	Terreno Vespucio Sur	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Vespucio Sur 631 SpA. mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Nialem S.A.	Bodegas Los Libertadores	Banco Security	31-03-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Nialem Rentas Industriales Los Libertadores mantenga con Banco Security
Inmobiliaria Nialem S.A.	Bodegas Lo Echevers	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	01-07-2021	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Melain SpA. mantenga con Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Stripcenter Melipilla	Metlife Seguros de Vida S.A.	04-01-2022	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Terreno Calle Rancagua	Banco Santander	04-09-2022	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Nialem Rentas Comerciales Uno SpA. mantenga con Banco Santander.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Miraflores 347	Banco Santander	23-03-2011	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas de calle Miraflores 347, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Nialem S.A.	Huérfanos 1219	Principal Cia. de Seguros de Vida Chile	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	Metlife Seguros de Vida S.A.	04-01-2022	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de calle Vicuña Mackenna 302, comuna de Melipilla.
Nialem Rentas Comerciales Uno SpA.	Terreno Calle Rancagua	Banco Santander	04-09-2022	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre terreno ubicado en Calle Rancagua 687, comuna de Providencia.
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	07-09-2022	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 Security	31-03-2021	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre complejo de bodegas en Los Libertadores, comuna de Colina



b) Juicios y arbitrajes

Adicionalmente a los juicios propios del giro de la Sociedad y sus subsidiarias por deudores incobrables, al 31 de diciembre de 2022 no existen otros juicios que deban provisionarse según la opinión de la administración y de la información proporcionada por los asesores legales.

Sin perjuicio de lo anterior, existe un proceso judicial vigente con la sociedad retail Hites S.A. El proceso es conocido en el Centro de Arbitraje y Mediación por el señor árbitro don Sergio Arellano Iturriaga, bajo el rol A-5138-2022 y su etapa de discusión se encuentra agotada, no considerándose etapa de prueba. El arbitraje tiene relación con la obligación del pago de contribuciones por el terreno y construcción de la propiedad Paseo Independencia, en Rancagua.

c) Covenants y compromisos:

Al 31 de diciembre de 2022 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

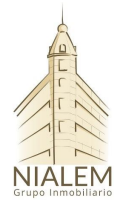
c.2) Contratos de préstamo entre Banco BICE e Inmobiliaria Nialem S.A., suscritos por escrituras públicas de fecha 27 de febrero de 2014 y 1 de diciembre de 2014:

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.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



23. MEDIO AMBIENTE

En relación con lo establecido en la circular N°1901 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual CMF), la actividad de la Sociedad y sus subsidiarias no se encuentran dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

24. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, no existen hechos posteriores que pudiesen afectar significativamente la situación financiera y/o resultados consolidados i de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022.

* * * * *

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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.

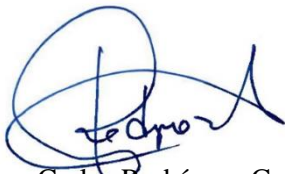
La preparación de tales estados financieros resumidos que incluye los criterios contables aplicados, gestión de riesgos financieros, las transacciones con partes relacionadas y hechos posteriores, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nialem S.A.

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 2022 y 2021.

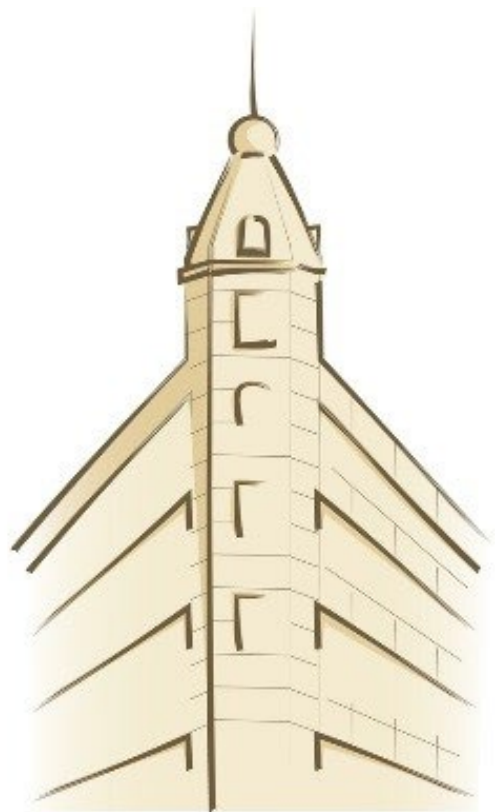
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero,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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1



NIALEM

Grupo Inmobiliario

Estados Financieros resumidos
INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.
Por los períodos terminados al
31 de diciembre de 2022 y 2021

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



ACTIVOS	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.566	2.362
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	<u>25.489</u>	<u>31.025</u>
Total activos, corrientes	<u>29.055</u>	<u>33.387</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades planta y equipos	3.390	7.000
Propiedades de inversión	<u>12.366.390</u>	<u>11.242.047</u>
Total activos, no corrientes	<u>12.369.780</u>	<u>11.249.047</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>12.398.835</u></u>	<u><u>11.282.434</u></u>

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

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		236.760	209.247
Pasivos por impuestos, corrientes		<u>289</u>	<u>29.683</u>
Total pasivos, corrientes		<u>237.049</u>	<u>238.930</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		4.483.789	4.162.592
Otros pasivos no financieros, no corrientes		101.988	73.994
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	1.965.054	1.883.195
Pasivos por impuestos diferidos		<u>1.463.824</u>	<u>1.322.354</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>8.014.655</u>	<u>7.442.135</u>
TOTAL PASIVOS		<u>8.251.704</u>	<u>7.681.065</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		<u>4.137.131</u>	<u>3.591.369</u>
Patrimonio total neto		<u>4.147.131</u>	<u>3.601.369</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u><u>12.398.835</u></u>	<u><u>11.282.434</u></u>

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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	928.824	796.745
Costo de ventas	<u>(99.764)</u>	<u>(80.851)</u>
Ganancia bruta	<u>829.060</u>	<u>715.894</u>
Gastos de administración	(82.652)	(39.522)
Costos financieros	<u>(254.827)</u>	<u>(239.708)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>491.581</u>	<u>436.664</u>
Otras ganancias (pérdidas)	526.901	(2.225.699)
Resultados por unidades de reajuste	<u>(331.249)</u>	<u>(127.366)</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	<u>687.233</u>	<u>(1.916.401)</u>
Gasto (ingreso) por impuestos a las ganancias	<u>(141.471)</u>	<u>516.041</u>
Ganancia (pérdida) del ejercicio	<u><u>545.762</u></u>	<u><u>(1.400.360)</u></u>

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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) del ejercicio	545.762	(1.400.360)
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	545.762	(1.400.360)

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 2022 Y 2021



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2022	10.000	3.591.369	3.601.369
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	545.762	545.762
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2022	10.000	4.137.131	4.147.131
	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

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 2022 Y 2021



	31.12.2022	31.12.2021
	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	1.018.640	873.615
Otros cobros por actividades de operación	5.412	2.932
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(182.443)	(155.152)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(82.365)	(84.521)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	759.244	636.874
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(55.965)	(11.521)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(55.965)	(11.521)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos de pasivos por préstamos	(85.886)	(57.257)
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(238.000)	(196.000)
Pagos de pasivos por arrendamientos	(378.189)	(370.780)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(702.075)	(624.037)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	1.204	1.316
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	2.362	1.046
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3.566	2.362

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 2022 Y 2021, 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 2022 Y 2021 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 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento	35.110,98	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.



3.3 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 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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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 6,19% al 31 de diciembre de 2022 (6,46% 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 2022, 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 2022 Y 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	31.12.2022		31.12.2021	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Matriz	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.965.054	-	1.883.195
Totales						-	1.965.054	-	1.883.195

INMOBILIARIA LAS ARTES LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



b) Transacciones con partes relacionadas:

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
			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	187.366	187.366	169.301	169.301
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta Corriente	238.000	-	196.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	319.858	(319.858)	123.263	(123.263)

- Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022, 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 2022 Y 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

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

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

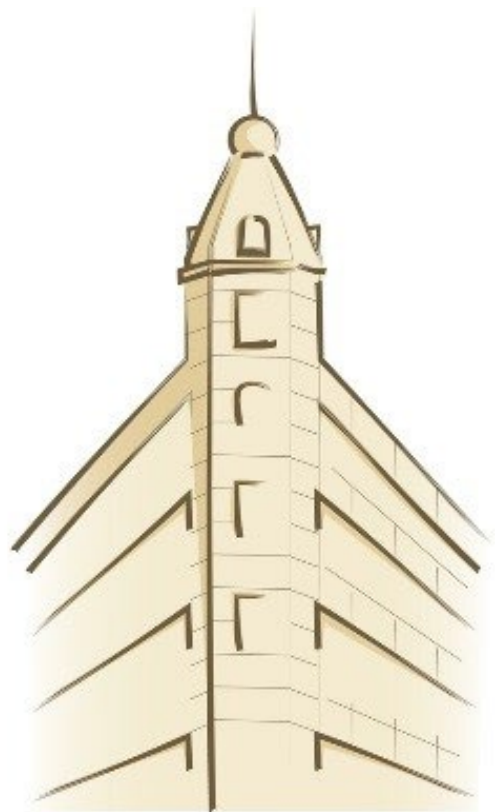
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero,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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
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 2022 y 2021

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



ACTIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		576.456	214.219
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		506.534	610.390
Activos por impuestos, corrientes		367.011	595.793
Total activos, corrientes		1.450.001	1.420.402
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades planta y equipos		-	350.918
Propiedades de inversión		72.366.209	66.497.453
Total activos, no corrientes		72.366.209	66.848.371
TOTAL ACTIVOS		73.816.210	68.268.773

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 2022 Y 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		1.387.040	1.272.660
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		<u>300.632</u>	<u>224.001</u>
Total pasivos, corrientes		<u>1.687.672</u>	<u>1.496.661</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		40.969.431	37.474.367
Otros pasivos no financieros, no corrientes		265.128	379.066
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	203.834	1.212.372
Pasivos por impuestos diferidos		<u>6.103.791</u>	<u>5.748.324</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>47.542.184</u>	<u>44.814.129</u>
TOTAL PASIVOS		<u>49.229.856</u>	<u>46.310.790</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		215.468	215.468
Resultados acumulados		<u>24.370.886</u>	<u>21.742.515</u>
Patrimonio total neto		<u>24.586.354</u>	<u>21.957.983</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>73.816.210</u>	<u>68.268.773</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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	5.572.427	3.900.135
Costo de ventas	<u>(925.930)</u>	<u>(826.630)</u>
Ganancia bruta	<u>4.646.497</u>	<u>3.073.505</u>
Gastos de administración	(187.629)	(160.021)
Costos financieros	<u>(1.977.627)</u>	<u>(1.763.801)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>2.481.241</u>	<u>1.149.683</u>
Otros egresos (ingresos)	(123.253)	29.361
Otras ganancias	1.222.867	228.932
Ingresos financieros	24.780	287
Resultados por unidades de reajuste	<u>(546.410)</u>	<u>(271.613)</u>
Ganancia antes de impuestos	<u>3.059.225</u>	<u>1.136.650</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(430.854)</u>	<u>(515.506)</u>
Ganancia del ejercicio	<u>2.628.371</u>	<u>621.144</u>
Ganancia básica por acción		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	<u>2.374</u>	<u>561</u>
Ganancia por acción básica	<u>2.374</u>	<u>561</u>
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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	2.628.371	621.144
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	2.628.371	621.144

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 2022 Y 2021



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2022	215.468	21.742.515	21.957.983
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	2.628.371	2.628.371
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2022	215.468	24.370.886	24.586.354
	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

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 2022 Y 2021



	31.12.2022	31.12.2021
	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	5.934.003	4.755.692
Otros cobros por actividades de operación	19.146	(12.698)
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.121.437)	(1.348.983)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(142.018)	22.988
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.689.694	3.416.999
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	54.215	-
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros	-	287
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	54.215	287
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros	24.780	-
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(1.142.001)	(107.325)
Pagos de pasivos por préstamos	(277.328)	(224.634)
Pagos de pasivos por arrendamientos	(2.987.123)	(2.940.690)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(4.381.672)	(3.272.649)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	362.237	144.637
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	214.219	69.582
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	576.456	214.219

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

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 2022 y 2021, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Número de acciones	Participación %
Inversiones Comerciales Incom SpA	100	9%
Inmobiliarias Nialem S.A.	<u>1.007</u>	<u>91%</u>
Totales	<u>1.107</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 2022 y 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 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.



2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A., se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona, tal como lo indica la NIC 21, en este caso el peso chileno. Las transacciones en una moneda distinta a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convertirán a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se volverán a convertir a las tasas de cambio de cierre de los estados financieros. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento	35.110,98	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.

3.3 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 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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.



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 2022 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,19%
- Comercial: UF + 6,68%

A su vez, la tasa utilizada 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 expuesta 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 siniestralidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestralidad 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 2022, se determinó la siguiente distribución de siniestralidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,55%
- Locales comerciales: 0,15%
- Oficinas: 0,10%

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 2022, 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 2022 Y 2021



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	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2022		31.12.2021	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	203.834	-	1.212.372

- 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 2022 y 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 2022, 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 2022 Y 2021



b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
			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	1.135.187	-	112.442	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	126.649	(126.649)	86.864	(86.864)
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes Ltda.	Arriendo de oficinas	187.366	(187.366)	169.301	(169.301)
81.675.600-6	Hites S.A.	Arriendo de oficinas	84.214	(84.214)	63.988	63.988
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Cuenta corriente	-	-	2.543	-
76.835.044-2	Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Cuenta corriente	-	-	2.574	-

INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

**INMOBILIARIA
MONEDA 818 SpA**

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

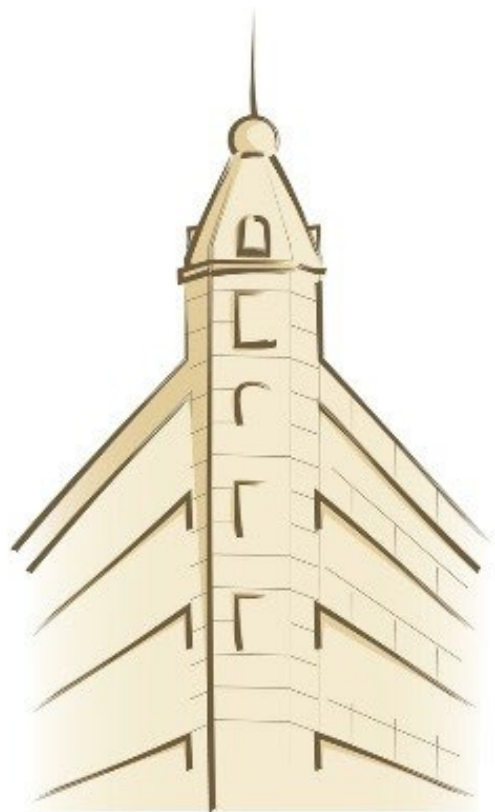
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero,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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1



NIALEM

Grupo Inmobiliario

Estados Financieros resumidos
INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



ACTIVOS	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	64.761	6.037
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	41.889	18.103
Activos por impuestos, corrientes	261.986	232.464
Total activos, corrientes	368.636	256.604
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	18.575.464	15.315.220
Total activos, no corrientes	18.575.464	15.315.220
TOTAL ACTIVOS	18.944.100	15.571.824

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		214.818	176.142
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		9.284	3.021
Total pasivos, corrientes		224.102	179.163
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		8.032.841	7.210.191
Otros pasivos no financieros, no corrientes		91.660	87.853
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	2.559.502	2.276.138
Pasivos por impuestos diferidos		2.127.954	1.536.922
Total pasivos, no corrientes		12.811.957	11.111.104
TOTAL PASIVOS		13.036.059	11.290.267
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		5.898.041	4.271.557
Patrimonio total neto		5.908.041	4.281.557
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		18.944.100	15.571.824

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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	960.400	885.064
Costo de ventas	<u>(238.174)</u>	<u>(195.667)</u>
Ganancia bruta	<u>722.226</u>	<u>689.397</u>
Gastos de administración	(12.470)	(12.673)
Costos financieros	<u>(330.185)</u>	<u>(309.674)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>379.571</u>	<u>367.050</u>
Otras ganancias (pérdidas)	3.252.775	1.172.778
Ingresos financieros	2.514	-
Resultados por unidades de reajuste	<u>(1.417.343)</u>	<u>(653.280)</u>
Ganancia antes de impuestos	<u>2.217.517</u>	<u>886.548</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(591.033)</u>	<u>(243.037)</u>
Ganancia del ejercicio	<u><u>1.626.484</u></u>	<u><u>643.511</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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	1.626.484	643.511
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	1.626.484	643.511

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 2022 Y 2021



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2022	10.000	4.271.557	4.281.557
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	1.626.484	1.626.484
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2022	10.000	5.898.041	5.908.041

	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

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 2022 Y 2021



	31.12.2022	31.12.2021
	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	950.319	899.548
Otros cobros por actividades de operación	3.291	1.502
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(256.332)	(189.348)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(43.660)	(27.444)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	653.618	684.258
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(1.132)	(45.595)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.132)	(45.595)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros	2.514	-
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(75.000)	(138.000)
Pagos de pasivos por prestamos	(521.276)	(501.211)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(593.762)	(639.211)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	58.724	(548)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	6.037	6.585
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	64.761	6.037

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.....	4
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	12
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	14
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	18
7.	HECHOS POSTERIORES.....	19

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022.

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.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento	35.110,98	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.

3.3 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 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 especie 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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.



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 2022 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,19%
- Comercial: UF + 6,68%

A su vez, la tasa utilizada 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 expuesta 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 2022, 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.

INMOBILIARIA MONEDA 818 SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



- **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 2022 Y 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	31.12.2022		31.12.2021	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	2.381.108	-	2.097.743
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						-	2.559.502	-	2.276.138

b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
			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	75.000	-	138.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	358.364	(358.364)	135.801	(135.801)

- Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022, 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 2022 Y 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

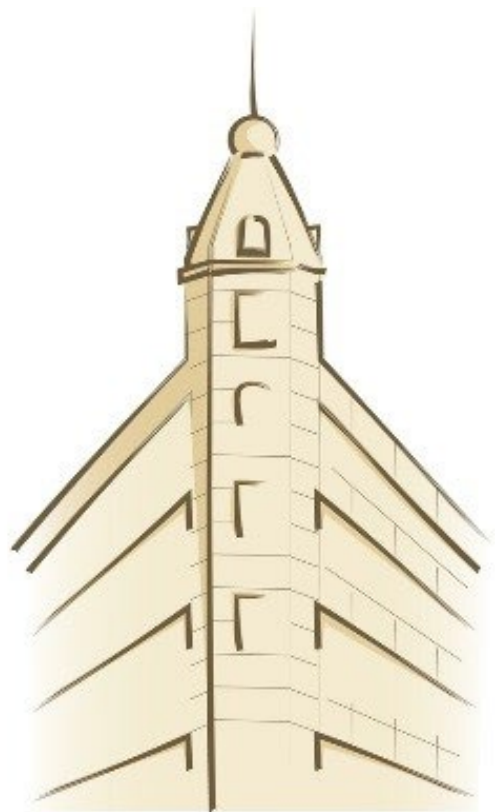
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero,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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
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 2022 y de 2021

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA 302 SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



ACTIVOS	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	30.533	6.603
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	106.066	135.337
Activos por impuestos, corrientes	472.292	390.170
Total activos, corrientes	608.891	532.110
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	10.403.918	8.197.228
Total activos, no corrientes	10.403.918	8.197.228
TOTAL ACTIVOS	11.012.809	8.729.338

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 2022 Y 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		42.285	49.088
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		<u>21</u>	<u>2.367</u>
Total pasivos, corrientes		<u>42.306</u>	<u>51.455</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		5.783.870	42.265
Otros pasivos no financieros, no corrientes		63.703	56.229
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	1.237.609	5.955.473
Pasivo por impuestos diferidos		<u>838.575</u>	<u>528.657</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>7.923.757</u>	<u>6.582.624</u>
TOTAL PASIVOS		<u>7.966.063</u>	<u>6.634.079</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		<u>3.036.746</u>	<u>2.085.259</u>
Patrimonio total neto		<u>3.046.746</u>	<u>2.095.259</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>11.012.809</u>	<u>8.729.338</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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	619.206	470.442
Costo de ventas	<u>(59.506)</u>	<u>(67.209)</u>
Ganancia bruta	<u>559.700</u>	<u>403.233</u>
Gastos de administración	(37.097)	(17.185)
Costos financieros	<u>(252.337)</u>	<u>(4.235)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>270.266</u>	<u>381.813</u>
Otras ganancias (pérdidas)	2.172.976	1.330.271
Ingresos financieros	72.589	-
Resultados por unidades de reajuste	<u>(1.254.425)</u>	<u>(349.631)</u>
Ganancia antes de impuestos	<u>1.261.406</u>	<u>1.362.453</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(309.919)</u>	<u>(365.877)</u>
Ganancia del ejercicio	<u><u>951.487</u></u>	<u><u>996.576</u></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 DE 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	951.487	996.576
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	951.487	996.576

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 2022 Y 2021



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2022	10.000	2.085.259	2.095.259
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	951.487	951.487
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2022	10.000	3.036.746	3.046.746
	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

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 2022 Y 2021



	31.12.2022	31.12.2021
	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	690.930	472.987
Otros cobros por actividades de operación	-	13.592
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(204.203)	(89.460)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(85.443)	(60.100)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	401.284	337.019
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(27.716)	(22.177)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(27.716)	(22.177)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(89.121)	(291.543)
Préstamos recibidos de entidades financieras	-	-
Pagos de pasivos por préstamos	(260.517)	(34.355)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(349.638)	(325.898)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	23.930	(11.056)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	6.603	17.659
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	30.533	6.603

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 2022 y 2021, 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 2022 Y 2021 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 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento	35.110,98	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, 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 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 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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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 6,68% al 31 de diciembre de 2022 (6,35% 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 2022, 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 2022 Y 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	31.12.2022		31.12.2021	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.237.609	-	5.955.473
						-	1.237.609	-	5.955.473

Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
			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	5.278.517	-	289.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	560.653	(560.653)	377.700	(377.700)
76.973.150-2	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Cuenta corriente	-	-	2.543	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022, 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 2022 Y 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SPA.

Estados financieros resumidos por los periodos
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

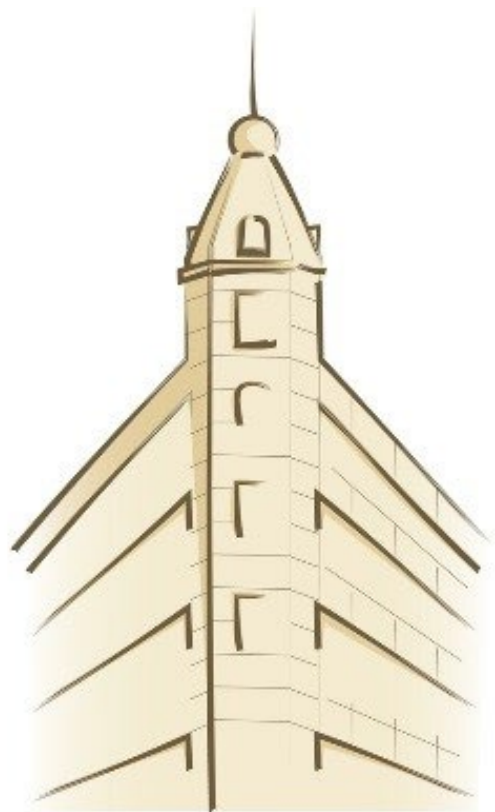
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Resumidos
NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021



ACTIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		4.540	4.178
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		3.006	-
Activos por impuestos, corrientes		3.023	-
Total activos, corrientes		10.569	4.178
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión		5.753.502	4.599.557
Total activos, no corrientes		5.753.502	4.599.557
TOTAL ACTIVOS		5.764.071	4.603.735

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 2022 y 2021

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		112.931	94.646
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		4.001	3.442
Pasivos por impuestos, corrientes		-	1.008
Total pasivos, corrientes		116.932	99.096
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		2.424.848	2.235.060
Otros pasivos no financieros, no corrientes		25.701	24.460
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	1.296.040	1.126.782
Pasivos por impuestos diferidos		501.229	329.696
Total pasivos, no corrientes		4.247.818	3.715.998
TOTAL PASIVOS		4.364.750	3.815.094
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		1.389.321	778.641
Patrimonio total neto		1.399.321	788.641
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		5.764.071	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 LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	31.12.2022	21.01.2021
	M\$	M\$
Estados de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	290.528	174.851
Costo de ventas	<u>(37.882)</u>	<u>(25.762)</u>
Ganancia bruta	<u>252.646</u>	<u>149.089</u>
Gastos de administración	(14.490)	(15.261)
Costos financieros	<u>(83.191)</u>	<u>(70.664)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>154.965</u>	<u>63.164</u>
Otras ganancias (pérdidas)	1.130.256	1.241.259
Resultados por unidades de reajuste	<u>(502.442)</u>	<u>(180.512)</u>
Ganancia antes de impuestos	<u>782.779</u>	<u>1.123.911</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(172.099)</u>	<u>(345.270)</u>
Ganancia del ejercicio	<u><u>610.680</u></u>	<u><u>778.641</u></u>

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

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	21.01.2021
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	610.680	778.641
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	610.680	778.641

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

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2022	10.000	-	778.641	788.641
Resultado integral				
Ganancia del ejercicio	-	-	610.680	610.680
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Saldo final 31.12.2022	10.000	-	1.389.321	1.399.321
	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 LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	31.12.2022	31.12.2021
	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	295.621	176.195
Otros cobros por actividades de operación	(1.687)	24.929
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(62.000)	(35.679)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.139)	(1.568)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	230.795	163.877
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(22.078)	(1.125.364)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(22.078)	(1.125.364)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(30.018)	1.070.000
Pagos de pasivos por prestamos	(178.337)	(114.335)
Capital pagado	-	10.000
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(208.355)	965.665
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	362	4.178
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	4.178	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4.540	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 2022 y 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 2022 y 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 2022 Y 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 2022 y 2021.
- Estado de resultados integrales por función por el período terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estado de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estado de flujo de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 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 2022 Y 2021

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

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento	35.110,98	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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

- 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 remediado 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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 2022 Y 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 6,16% al 31 de diciembre de 2022 (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.

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 2022, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Centros comerciales: 0,55%
- Stripcenters: 0,20%
- Locales comerciales: 0,15%
- Oficinas: 0,10%
- Industrial: 0,01%
- Otros arrendamientos: 0,10%

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 2022, 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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.

NIALEM RENTAS INDUSTRIALES LOS LIBERTADORES SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 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	31.12.2022		31.12.2021	
						Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.296.040	-	1.126.782

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
			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	29.136	-	1.070.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	198.394	(198.394)	56.782	(56.782)

- Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022, 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 2022 Y 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SPA.

Estados financieros resumidos por los periodos
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

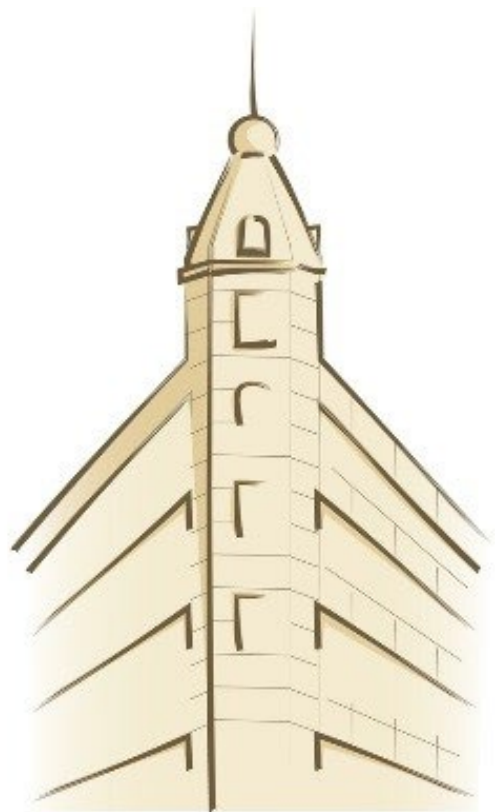
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Resumidos
INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021



ACTIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>1.025</u>	<u>2.515</u>
Total activos, corrientes		<u>1.025</u>	<u>2.515</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión		<u>3.556.238</u>	<u>3.058.916</u>
Total activos, no corrientes		<u>3.556.238</u>	<u>3.058.916</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3.557.263</u>	<u>3.061.431</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 2022 y 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivos por impuestos, corrientes		<u>1.726</u>	<u>6.151</u>
Total pasivos, corrientes		<u>1.726</u>	<u>6.151</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		2.428.136	2.125.167
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	843.568	844.317
Pasivos por impuestos diferidos		<u>60.126</u>	<u>15.012</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>3.331.830</u>	<u>2.984.496</u>
TOTAL PASIVOS		<u>3.333.556</u>	<u>2.990.647</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		<u>213.707</u>	<u>60.784</u>
Patrimonio total neto		<u>223.707</u>	<u>70.784</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>3.557.263</u>	<u>3.061.431</u>

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

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	21.01.2021
	M\$	M\$
Estados de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	212.679	145.046
Costo de ventas	-	-
Ganancia bruta	212.679	145.046
Gastos de administración	(7.657)	(14.298)
Costos financieros	(70.615)	(49.531)
Ganancias de actividades operacionales	134.407	81.217
Otras ganancias (pérdidas)	497.322	161.173
Resultados por unidades de reajuste	(424.298)	(159.124)
Ganancia antes de impuestos	207.431	83.266
Gasto por impuestos a las ganancias	(54.508)	(22.482)
Ganancia del ejercicio	152.923	60.784

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

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	21.01.2021
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	152.923	60.784
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	152.923	60.784

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

INMOBILIARIA VESPUCIO SUR 631 SpA



ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	31.12.2022	31.12.2021
	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	212.679	145.046
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7.658)	(13.609)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(13.781)	(1.126)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	191.240	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	(142.620)	796.691
Pagos de pasivos por prestamos	(50.110)	(33.230)
Capital pagado	-	10.000
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(192.730)	2.812.791
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.490)	2.515
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	2.515	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	1.025	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 2022 y 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 2022 y 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 2022 y 2021.
- Estado de resultados integrales por función por el período de 344 días terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estado de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estado de flujo de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 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 la siguiente equivalencia:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento	35.110,98	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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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 2022 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,19%
- Comercial: UF + 6,68%

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 2022, 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 2022 Y 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	31.12.2022		31.12.2021	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	843.568	-	844.317

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
			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	142.620	-	796.691	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	141.871	(141.871)	47.626	(47.626)

- Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022, 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 2022 Y 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

INVERSIONES ALAMEDA SPA

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

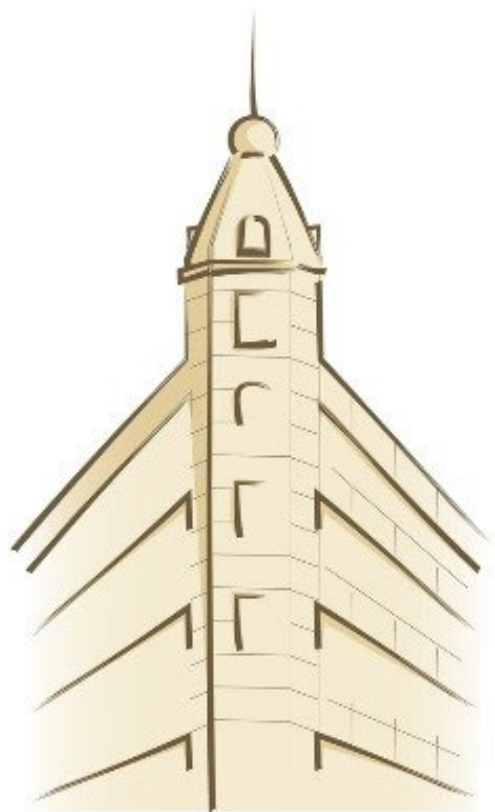
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Resumidos
INVERSIONES ALAMEDA SpA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

INVERSIONES ALAMEDA SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



ACTIVOS	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>877</u>	<u>691</u>
Total activos, corrientes	<u>877</u>	<u>691</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	<u>1.287.299</u>	<u>1.496.201</u>
Total activos, no corrientes	<u>1.287.299</u>	<u>1.496.201</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>1.288.176</u></u>	<u><u>1.496.892</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 2022 Y 2021



DÉFICIT DE PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	1.662.435	1.406.533
Pasivos por impuesto diferidos		<u>25.241</u>	<u>156.356</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>1.687.676</u>	<u>1.562.889</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.687.676</u>	<u>1.562.889</u>
DÉFICIT DE PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		<u>(409.500)</u>	<u>(75.997)</u>
Déficit de Patrimonio total neto		<u>(399.500)</u>	<u>(65.997)</u>
TOTAL DÉFICIT DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u><u>1.288.176</u></u>	<u><u>1.496.892</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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de ventas	(5.110)	(361)
Pérdida bruta	(5.110)	(361)
Gastos de administración	(3.704)	(1.561)
Costos financieros	-	(1.417)
Pérdidas de actividades operacionales	(8.814)	(3.339)
Otras pérdidas (ganancias)	(208.903)	175.536
Resultados por unidades de reajuste	(246.902)	(87.092)
Pérdida (ganancia) antes de impuestos	(464.619)	85.105
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	131.116	(21.565)
Pérdida (ganancia) del ejercicio	(333.503)	63.540

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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2021	31.12.2021
	M\$	M\$
Pérdida (ganancia) del ejercicio	(333.503)	63.540
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	(333.503)	63.540

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 2022 Y 2021



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total déficit de patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2022	10.000	(75.997)	(65.997)
Resultado integral			
Pérdida del ejercicio	-	(333.503)	(333.503)
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2022	10.000	(409.500)	(399.500)
	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)

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 2022 Y 2021



	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(8.814)	(1.577)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(8.814)	(1.577)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	-	-
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	9.000	2.000
Pagos de pasivos por prestamos	-	(1.762)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	9.000	238
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	186	(1.339)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	691	2.030
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	877	691

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 2022 y 2021, 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 2022 Y 2021 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 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento	35.110,98	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 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 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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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 6,68% al 31 de diciembre de 2022 (6,35% 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 2022, 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 2022 Y 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	31.12.2022		31.12.2021	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionista	Chile	Cuenta corriente	\$		1.662.435	-	1.406.533

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
			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	9.000	-	2.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	246.902	(246.902)	87.092	(87.092)

- Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022, 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 2022 Y 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

Estados financieros resumidos por los períodos
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

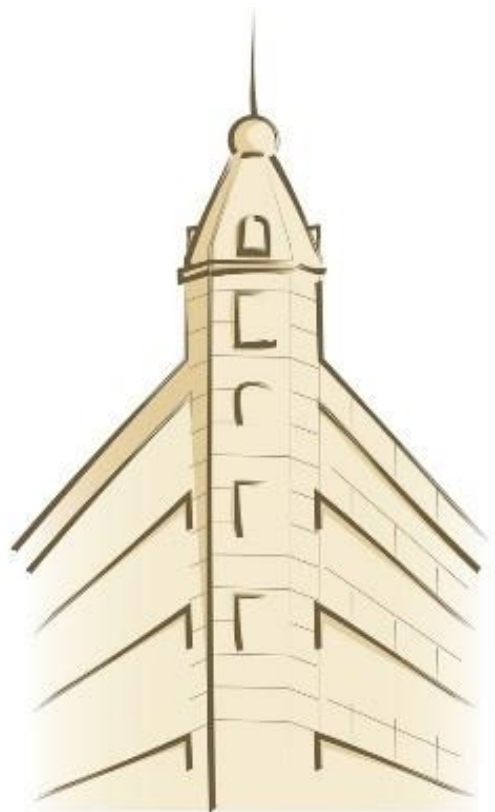
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero,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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Resumidos
INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



ACTIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		385	693
Activos por impuestos, corrientes		<u>112.857</u>	<u>108.905</u>
Total activos, corrientes		<u>113.242</u>	<u>109.598</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	6	723.470	525.061
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		3.456.911	3.056.629
Propiedades de inversión		<u>2.059.210</u>	<u>2.410.012</u>
Total activos, no corrientes		<u>6.239.591</u>	<u>5.991.702</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>6.352.833</u></u>	<u><u>6.101.300</u></u>

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

INVERSIONES COMERCIALES INCOM SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		-	-
Total pasivos, corrientes		<u>-</u>	<u>-</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos no financieros, no corrientes		17.926	15.823
Pasivos por impuestos diferidos		420.424	528.219
Total pasivos, no corrientes		<u>438.350</u>	<u>544.042</u>
TOTAL PASIVOS		<u>438.350</u>	<u>544.042</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		360.360	360.360
Otras reservas		242.106	242.106
Resultados acumulados		5.312.017	4.954.792
Patrimonio total neto		<u>5.914.483</u>	<u>5.557.258</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>6.352.833</u>	<u>6.101.300</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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Estados de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	163.721	151.222
Costo de ventas	<u>(5.322)</u>	<u>(4.984)</u>
Ganancia bruta	<u>158.399</u>	<u>146.238</u>
Gastos de administración	<u>(37.294)</u>	<u>(42.604)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>121.105</u>	<u>103.634</u>
Otras pérdidas (ganancias)	(350.802)	220.789
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	400.282	(364.205)
Resultados por unidades de reajuste	<u>105.661</u>	<u>6.244</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	<u>276.246</u>	<u>(33.538)</u>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	<u>80.979</u>	<u>(71.318)</u>
Ganancia (pérdida) del ejercicio	<u><u>357.225</u></u>	<u><u>(104.856)</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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) del ejercicio	357.225	(104.856)
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	357.225	(104.856)

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 2022 Y 2021



	31.12.2022	31.12.2021
	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	163.721	151.721
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(38.138)	(48.462)
Pagos por cuenta de los empleados	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(21.891)	(30.224)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	103.692	73.035
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	-	-
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	(104.000)	(80.000)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(104.000)	(80.000)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(308)	(6.965)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	693	7.658
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	385	693

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.....	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 2022 Y 2021, 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento	35.110,98	30.991,74

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 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 impositivas, 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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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 6,68% al 31 de diciembre de 2022 (6,46% 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 imprevisibles 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 2022, 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 2022 Y 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 cobrar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31.12.2022		31.12.2021	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	723.470	-	525.061

b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
			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	104.000	-	80.000	-
76.116.433-3	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	94.409	(94.409)	-	-

- Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022, 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 2022 Y 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados resumidos por los
períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

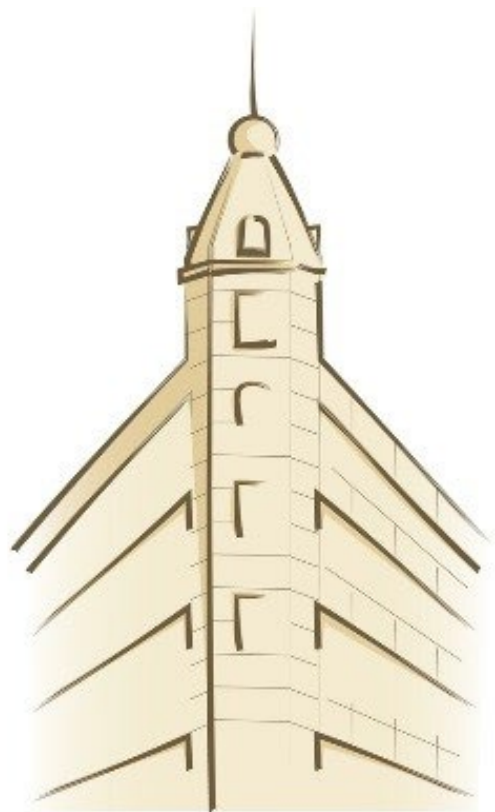
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero,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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
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 2022 y
2021

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



ACTIVOS	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	620.091	337.354
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	104.556	73.294
Activos por impuestos, corrientes	1.100.847	1.363.028
Total activos, corrientes	1.825.494	1.773.676
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	74.257.949	56.909.274
Total activos, no corrientes	74.257.949	56.909.274
TOTAL ACTIVOS	76.083.443	58.682.950

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 2022 Y 2021



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes		946.646	694.781
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		5.285	5.860
Pasivos por impuestos, corrientes		114.459	134.030
Total pasivos, corrientes		1.066.390	834.671
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		32.080.441	25.521.733
Otros pasivos no financieros, no corrientes		98.298	73.119
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	18.021.226	19.915.154
Pasivos por impuestos diferidos		6.808.757	3.369.438
Total pasivos, no corrientes		57.008.722	48.879.444
TOTAL PASIVOS		58.075.112	49.714.115
PATRIMONIO			
Capital pagado		60.467	60.467
Resultados acumulados		17.947.864	8.908.368
Patrimonio total neto		18.008.331	8.968.835
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		76.083.443	58.682.950

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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	3.723.860	2.793.971
Costo de ventas	<u>(214.825)</u>	<u>(214.497)</u>
Ganancia bruta	<u>3.509.035</u>	<u>2.579.474</u>
Gastos de administración	(220.662)	(202.145)
Costos financieros	<u>(1.102.990)</u>	<u>(781.442)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>2.185.383</u>	<u>1.595.887</u>
Otras ganancias (pérdidas)	13.753.233	7.167.963
Ingresos financieros	37.948	2.422
Resultados por unidades de reajuste	<u>(3.094.117)</u>	<u>(1.039.919)</u>
Ganancia antes de impuestos	<u>12.882.447</u>	<u>7.726.353</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(3.519.725)</u>	<u>(2.068.689)</u>
Ganancia del ejercicio	<u><u>9.362.722</u></u>	<u><u>5.657.664</u></u>

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 2022 Y 2021



	Acumulado	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	9.362.722	5.657.664
Otros resultados integrales	-	-
Otros resultados integrales, total	9.362.722	5.657.664

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 2022 Y 2021



	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2022	60.467	8.908.368	8.968.835
Resultado integral			
Ganancia del ejercicio	-	9.362.722	9.362.722
Dividendos	-	(323.226)	(323.226)
Saldo final 31.12.2022	60.467	17.947.864	18.008.331
	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

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 2022 Y 2021



	31.12.2022	31.12.2021
	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	4.263.543	3.232.186
Otros cobros por actividades de operación	15.673	34.362
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(554.142)	(457.585)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(132.741)	(136.800)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	3.592.333	2.672.163
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(115.198)	(7.579.303)
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros	37.948	2.422
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(77.250)	(7.576.881)
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	(1.085.494)	1.618.471
Pagos de pasivos por arrendamientos	(1.823.626)	(1.334.415)
Pagos de pasivos por prestamos	-	(130.876)
Dividendos pagados	(323.226)	(278.889)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(3.232.346)	5.141.563
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	282.737	236.845
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	337.354	100.509
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	620.091	337.354

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 2022 y 2021, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Participación %
Inmobiliaria Nialem S.A.	66,68%
Inversiones AH SpA	16,66%
Inversiones JH SpA	16,66%
Totales	100%

2. BASES DE PREPARACIÓN

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

Los presentes estados consolidados resumidos de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales consolidados por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.



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	31.12.2022			31.12.2021		
			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 2022 Y 2021

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento	35.110,98	30.991,74

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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.



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 2022 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,19%
- Industrial: UF + 6,16%
- Comercial: UF + 6,68%

A su vez, la tasa utilizada al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

- Oficinas: UF + 6,46%
- Industrial: UF + 6,08%
- 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 imprevisibles 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 2022, se determinó la siguiente distribución de siniestrabilidad esperada por segmento operacional:

- Stripcenters: 0,20%
- Locales comerciales: 0,15%
- Oficinas: 0,10%
- Industrial: 0,01%

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 2022, 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.

▪ **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 2022 Y 2021



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	31.12.2022		31.12.2021	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.454.541-9	Inversiones JH SpA	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.258.022	-	1.258.022
76.558.441-8	Inversiones AH SpA	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	1.258.022	-	1.258.022
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	15.505.182	-	17.399.109
Totales						-	18.021.226	-	19.915.154

INMOBILIARIA GRUPO MELAIN SpA y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021



b) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
			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	8.228.947	-	895.000	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	3.030.022	(3.030.022)	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	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Dividendos	215.527	(215.527)	185.963	(185.963)
76.558.441-8	Inversiones AH SpA	Dividendos	53.850	(53.850)	46.463	(46.463)
76.454.541-9	Inversiones JH SpA	Dividendos	53.850	(53.850)	46.463	(46.463)

- 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 2022 y 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 2022, 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 2022 Y 2021



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SPA.

Estados financieros resumidos por el año
terminado el 31 de diciembre de 2022
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2023. 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 Comerciales Uno 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 Comerciales Uno 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 2022 y 2021.

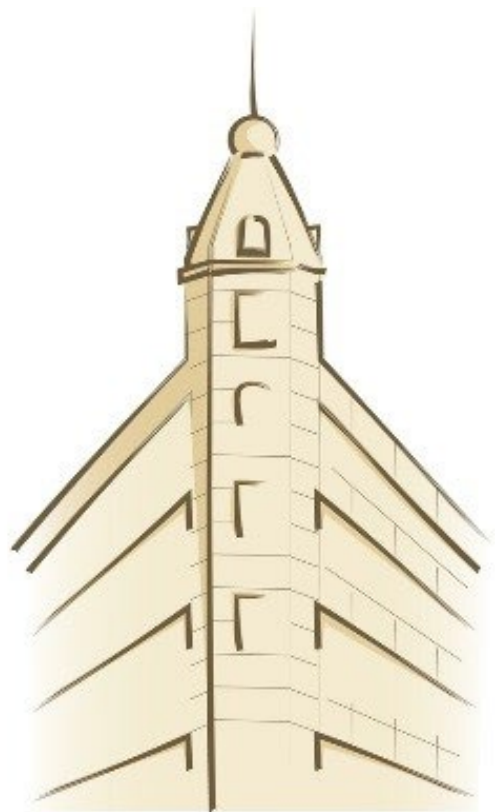
Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Nialem S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por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



Marzo 27, 2023
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1

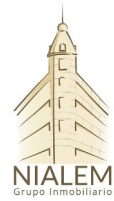


NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados Financieros Resumidos
NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SpA
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SpA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



ACTIVOS	Nota	31.12.2022
		M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>673</u>
Total activos, corrientes		<u>673</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión		2.282.130
Activos por impuestos diferidos		<u>13.225</u>
Total activos, no corrientes		<u>2.295.355</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>2.296.028</u></u>

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

NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SpA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022
		M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes		-
Total pasivos, corrientes		<u>-</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, no corrientes		1.603.254
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	<u>773.530</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>2.376.784</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.376.784</u>
DÉFICIT DE PATRIMONIO		
Capital pagado		10.000
Resultados acumulados		<u>(90.756)</u>
Déficit de Patrimonio total neto		<u>(80.756)</u>
TOTAL DÉFICIT DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u><u>2.296.028</u></u>

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

NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SpA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



	31.12.2022
	M\$
Estados de resultados	
Ingresos de actividades ordinarias	-
Costo de ventas	<u>(1.984)</u>
Pérdida bruta	<u>(1.984)</u>
Gastos de administración	(1.107)
Costos financieros	<u>(35.452)</u>
Pérdidas de actividades operacionales	<u>(38.543)</u>
Resultados por unidades de reajuste	<u>(65.438)</u>
Pérdida antes de impuestos	(103.981)
Ingreso por impuestos a las ganancias	<u>13.225</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(90.756)</u>

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

NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SpA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



	31.12.2022
	M\$
Pérdida del ejercicio	(90.756)
Otros resultados integrales	<u>-</u>
Otros resultados integrales, total	<u><u>(90.756)</u></u>

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

NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SpA



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total déficit de patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2022	-	-	-	-
Resultado integral				
Pérdida del ejercicio	-	-	(90.756)	(90.756)
Aporte de capital	<u>10.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.000</u>
Saldo final 31.12.2022	<u>10.000</u>	<u>-</u>	<u>(90.756)</u>	<u>(80.756)</u>

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

NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SpA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



	31.12.2022
	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	-
Clases de pagos	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.014)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(3.014)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	
Compras y mejoras de propiedades de inversión	(769.569)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(769.569)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas	763.256
Capital pagado	10.000
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	773.256
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	673
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	673

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 Comerciales Uno SpA, fue constituida como sociedad anónima por acciones, por escritura pública de fecha 29 de marzo de 2021, no generando movimientos en el periodo 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 2022, 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 2022 de Nialem Rentas Comerciales Uno 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 Comerciales Uno 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 2022.
- Estado de resultados integrales por función por el período terminado al 31 de diciembre de 2022.
- Estado de cambios en el patrimonio neto por el período terminado al 31 de diciembre de 2022.
- Estado de flujo de efectivo directo por el período terminado al 31 de diciembre de 2022.

2.3 Aprobación de los estados financieros resumidos

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Nialem Rentas Comerciales Uno SpA. al 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2023. 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 Comerciales Uno 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 2022.

2.5 Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Nialem Rentas Comerciales Uno 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 la siguiente equivalencia:

	31.12.2022
	\$
Unidad de fomento	35.110,98

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 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 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
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 NIIF, 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.

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 2024.
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 de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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 6,68% al 31 de diciembre de 2022 (6,35% 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.

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: 0,55%
- Stripcenters: 0,20%
- Locales comerciales: 0,15%
- Oficinas: 0,10%
- Industrial: 0,01%
- Otros arrendamientos: 0,10%



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 2022, 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.

NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



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	31.12.2022	
						Corriente	No corriente
						M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Accionistas	Chile	Cuenta corriente	\$	-	773.530

b) Transacciones con partes relacionadas:

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

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2022	
			Monto de la transacción	Abono (cargo) a resultados
			M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Cuenta corriente	764.077	-
99.530.420-1	Inmobiliaria Nialem S.A.	Reajustabilidad cuenta corriente	9.453	(9.453)

- Los saldos al 31 de diciembre de 2022, 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 2022, la Sociedad no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

NIALEM RENTAS COMERCIALES UNO SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



7. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 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 2022.

Declaración Jurada



01

Introducción

02

Quiénes somos

03

Gobierno corporativo

04

Ámbito económico

05

Información financiera

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 27 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021 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.

Nombre	RUT	Cargo	Firma
Alberto Ureta Vial	10.745.807-7	Gerente General	
Enrique Bono 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 del Río	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

