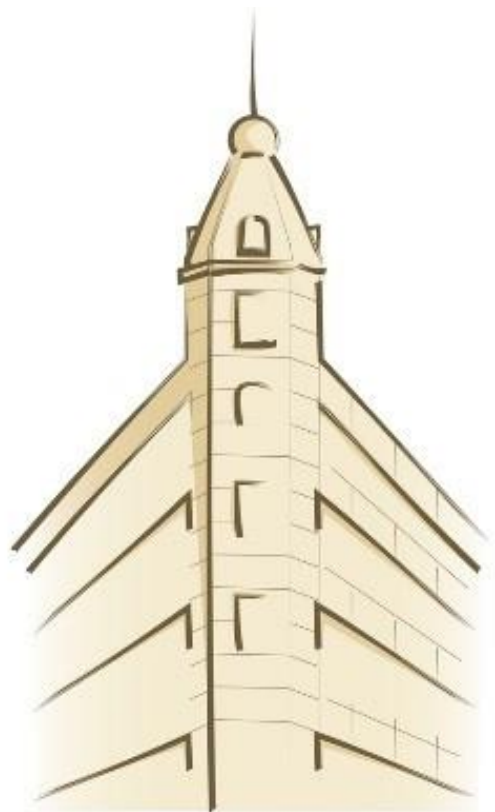


**INMOBILIARIA NIALEM S.A.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados intermedios
Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020 (No auditado)
y al 31 de diciembre de 2019



NIALEM
Grupo Inmobiliario

Estados financieros consolidados intermedios
INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS
Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020 (No auditado)
y al 31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019



ACTIVOS	Nota Nº	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	10.981.227	13.730.469
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	2.190.425	2.448.259
Activos por impuestos, corrientes	9	3.047.608	2.156.932
Total activos corrientes de la operación		16.219.260	18.335.660
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	2.153.778	2.123.925
TOTAL ACTIVOS, CORRIENTES		18.373.037	20.459.585
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	10	235.988	1.255.071
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8	2.410.671	281.229
Propiedades planta y equipos		69.968	68.954
Propiedades de inversión	11	234.413.360	227.320.349
TOTAL ACTIVOS, NO CORRIENTES		237.129.987	228.925.603
TOTAL ACTIVOS		255.503.024	249.385.188

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019



PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	6.794.390	4.456.984
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	1.189.263	1.197.363
Pasivos por impuestos, corrientes	9	266.616	2.820.148
TOTAL PASIVOS, CORRIENTES		8.250.269	8.474.495
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	101.699.290	100.852.579
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	998.361	969.343
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	178.395	178.394
Pasivos por impuestos diferidos	9	27.097.384	25.634.035
TOTAL PASIVOS, NO CORRIENTES		129.973.430	127.634.351
TOTAL PASIVOS		138.223.699	136.108.846
PATRIMONIO			
Capital pagado	18	16.158.702	16.158.702
Resultados acumulados		94.128.594	90.240.897
Otras reservas		5.039.513	5.039.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		115.326.808	111.439.112
Participaciones no controladoras		1.952.518	1.837.230
PATRIMONIO TOTAL NETO		117.279.326	113.276.342
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		255.503.024	249.385.188

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 2019



	Nota Nº	Acumulado		Trimestre	
		01.01.2020	01.01.2019	01.07.2020	01.07.2019
		30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
		M\$	M\$	M\$	M\$
Estados de resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	16 a	9.923.584	10.741.259	3.106.029	3.909.662
Costo de ventas	16 b	(1.640.908)	(1.360.953)	(565.409)	(454.914)
Ganancia bruta		8.282.676	9.380.306	2.540.620	3.454.748
Gastos de administración	16 c	(1.159.134)	(1.096.718)	(390.246)	(386.193)
Costos financieros	12 c	(3.338.713)	(3.035.847)	(1.059.731)	(1.160.552)
Ganancias de actividades operacionales		3.784.829	5.247.741	1.090.643	1.908.003
Otras ganancias (pérdidas)	16 d	2.376.355	6.008.967	21.564	1.514.541
Otros ingresos (egresos)		(8.766)	77.309	-	5.349
Ingresos financieros		238.281	183.101	43.840	57.661
Resultados por unidades de reajuste	16 e	(608.450)	(617.303)	(32.089)	(185.590)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		5.782.249	10.899.814	1.123.958	3.299.964
Gasto (ingresos) por impuestos a las ganancias	9	(1.576.973)	(3.472.243)	53.148	(1.124.507)
Ganancia del ejercicio		4.205.275	7.427.571	1.177.106	2.175.457
Ganancia atribuible a:					
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		3.887.696	7.122.965	1.032.874	2.045.018
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		317.579	304.606	144.232	130.439
Ganancia del ejercicio		4.205.275	7.427.571	1.177.106	2.175.457
Ganancia básica por acción					
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	\$ / acción	308	544	86	159
Ganancia por acción básica	\$ / acción	308	544	86	159
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación					
	Nº acciones	13.659.599	13.659.599	13.659.599	13.659.599

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 2019



	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Ganancia del ejercicio	4.205.275	7.427.571	1.177.106	2.175.457
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Otros resultados integrales, total	4.205.275	7.427.571	1.177.106	2.175.457
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	3.887.696	7.122.965	1.032.874	2.045.018
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	317.579	304.606	144.232	130.439
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	4.205.275	7.427.571	1.177.106	2.175.457

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 2019



	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2020	16.158.702	5.039.513	90.240.897	111.439.112	1.837.230	113.276.342
Resultado integral						
Utilidad del año	-	-	3.887.696	3.887.696	317.579	4.205.275
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Incremento neto (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(202.291)	(202.291)
Saldo final 30.09.2020	16.158.702	5.039.513	94.128.593	115.326.808	1.952.518	117.279.326
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2019	16.158.702	5.039.513	80.719.241	101.917.456	1.015.046	102.932.502
Resultado integral						
Utilidad del año	-	-	7.122.965	7.122.965	304.606	7.427.571
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Incremento neto (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	467	467	-	467
Dividendos	-	-	-	-	(44.282)	(44.282)
Saldo final 30.09.2019	16.158.702	5.039.513	87.842.673	109.040.888	1.275.370	110.316.258

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 2019

	Nota Nº	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		10.523.122	11.240.075
Otros cobros por actividades de operación		53.790	38.362
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.056.200)	(2.227.448)
Pagos por cuenta de los empleados		(416.135)	(302.981)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(3.339.024)	(423.370)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		4.765.553	8.324.638
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras y mejoras de propiedades de inversión		(3.508.265)	(26.920.485)
Intereses recibidos de inversiones en instrumentos financieros		227.764	181.744
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(3.280.501)	(26.738.741)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Prestamos recibidos de entidades financieras		4.854.278	32.586.673
Pagos e importes recibidos de entidades relacionadas		(2.121.034)	253.591
Pagos de pasivos por arrendamientos		(4.331.155)	(3.700.554)
Pagos de pasivos por prestamos		(2.434.090)	(9.591.514)
Dividendos pagados		(202.291)	(44.282)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(4.234.293)	19.503.914
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(2.749.242)	1.089.811
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		13.730.469	3.545.595
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	10.981.227	4.635.406

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

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	BASES DE PREPARACIÓN	1
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	5
4.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	19
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	21
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	26
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES.....	26
8.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	30
9.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS.....	33
10.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	34
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	35
12.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	37
13.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	43
14.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	44
15.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	45
16.	INGRESOS Y GASTOS	46
17.	ARRENDAMIENTOS	48
18.	PATRIMONIO.....	49
19.	SEGMENTOS DE OPERACIONES	50
20.	POSICIÓN MONEDA	52
21.	DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE	53
22.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS.....	56
23.	MEDIO AMBIENTE	57
24.	HECHOS POSTERIORES.....	57

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

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

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 intermedios

Los presentes estados consolidados intermedios de situación financiera al 30 de septiembre de 2020 de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con NIC 34 Información Financiera Intermedia según Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o IFRS en su sigla en inglés), emitidos por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB").

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

Los estados financieros consolidados intermedios han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada 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 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

Los presentes estados financieros consolidados intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera consolidados intermedios por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estados de resultados integrales consolidados por función intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedios por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados intermedios por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

2.3 Aprobación de los estados financieros consolidados intermedios

Estos estados financieros consolidados intermedios, reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron aprobados por el directorio en sesión celebrada con fecha 24 de noviembre de 2020. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados intermedios, representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en el punto 2.1. Los estados financieros consolidados intermedios son presentados en miles de pesos y han sido preparados a partir de registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y sus subsidiarias.

2.4 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados intermedios incorporan los estados financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- a) Poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la Sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.);



- b) Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- c) Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

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

- a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto; (b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- b) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- c) 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 intermedios de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

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

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados intermedios, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros consolidados intermedios para asegurar la uniformidad con las políticas contables de Inmobiliaria Nialem S.A.

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

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado 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	30.09.2020			31.12.2019		
			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%
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%

2.5 Moneda funcional y presentación

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



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

	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.09.2019</u>
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	28.707,85	28.309,94	28.048,53
Dólar estadounidense (USD)	788,15	748,74	728,21

2.6 Compensación de saldos y transacciones

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

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

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

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

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

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 al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

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

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

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

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

**3.3 Propiedades, planta y equipo**

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Activos y pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Medidos al costo amortizado
- Medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral,
- Medidos al valor razonable con cambios en resultados

La clasificación y medición para los activos financieros refleja el modelo de negocios de la Sociedad en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.



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

Préstamos y cuentas por cobrar: Se registran a su costo amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos y al valor actual de las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance los que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera consolidado 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.

ii. Impuestos diferidos

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias y por lo beneficios de pérdidas tributarias entre el estado de situación financiera y el balance tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso. Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido; o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro.



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

3.7 Dividendos

El artículo N°79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General Ordinaria de Accionistas respectiva, por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores. Para los estados financieros consolidados intermedios presentados al 30 de septiembre de 2020 Inmobiliaria Niallem S.A. no ha distribuido dividendos y para los estados consolidados anuales al 31 de diciembre de 2019, se distribuyeron dividendos según el siguiente detalle:

Inversiones Lemisul SpA – M\$382.275

Inversiones Niagara S.A – M\$267.963

3.8 Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta a aquellos activos no corrientes cuyo valor libro se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual, y sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen terrenos que han sido clasificados de acuerdo con NIIF 5 como activos no corrientes mantenidos para la venta por M\$2.153.778 y M\$2.123.925 respectivamente.

3.9 Provisiones

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

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.



Provisiones, activos y pasivos contingentes

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el balance cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

- a) Es una obligación actual como resultado de hechos pasados;
- b) A la fecha de los estados financieros consolidados intermedios es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para pagar la obligación; y,
- c) La cuantía de estos recursos puedan medirse de manera fiable.

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

3.10 Arrendamientos

3.10.1 La Sociedad como arrendatario

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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 intermedios:

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

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

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

Se proporcionan guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios del grupo.

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

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

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

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

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

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

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

El nuevo marco conceptual:

- Introduce una nueva definición de activo enfocada en derechos y una nueva definición de pasivo que es probable que sea más amplia que la definición reemplazada, pero no cambia la distinción entre un pasivo y un instrumento de patrimonio.
- Elimina de las definiciones de activo y pasivo las referencias a los flujos esperados de beneficios económicos. Esto reduce los obstáculos para identificar la existencia de un activo o pasivo y pone más énfasis en reflejar la incertidumbre en la medición.



- Analiza las mediciones de costo histórico y valor presente, y entrega ciertas guías sobre las consideraciones que el IASB tomaría al seleccionar una base de medición para un activo o pasivo específico.
- Establece que la medición principal del desempeño financiero es la ganancia o pérdida, y que solo en circunstancias excepcionales el IASB utilizará el otro resultado integral y solo para los ingresos o gastos que surjan de un cambio en el valor presente de un activo o pasivo
- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los estados financieros combinados

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

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios del grupo.

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

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

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

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios del grupo.



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, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
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 2022.
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

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.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable. Un borrador de exposición "Modificaciones a NIIF 17" aborda las preocupaciones y desafíos de la implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fuera publicada. Uno de los principales cambios propuestos es el diferimiento de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 en un año para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022.

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.



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

Las enmiendas proporcionan un enfoque más general para la clasificación de pasivos bajo NIC 1 basado en los acuerdos contractuales existentes a la fecha de reporte. Las enmiendas afectan solamente la presentación de pasivos en el estado de situación financiera – no el importe u oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información que las entidades revelan acerca de esos ítems. Las enmiendas:

- i. aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte y alinear la redacción en todos los párrafos afectados para referirse al "derecho" para diferir la liquidación al menos doce meses y dejar explícito que solo los derechos vigentes "al cierre del período de reporte" deberían afectar la clasificación de un pasivo;
- ii. aclaran que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y
- iii. dejan en claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Los cambios en las Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3) actualizan NIIF 3 para haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Adicionalmente, agrega a NIIF 3 un requerimiento que para transacciones u otros eventos dentro del alcance de NIC 37 o CINIIF 21 un adquirente aplica NIC 37 o CINIIF 1 (en lugar del Marco Conceptual) para identificar pasivos asumidos en una combinación de negocios. Finalmente, agrega una declaración explícita en NIIF 3 de que un adquirente no reconoce activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el *Marco Conceptual* actualizado) en la misma fecha o antes.

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

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos mientras el active es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos provenientes de la venta de tales ítems, y el costo de producir esos ítems, en resultados.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Una entidad aplica las enmiendas retrospectivamente solamente a partidas de propiedad, planta y equipo que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las modificaciones.



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

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

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

Las entidades aplican las modificaciones a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del período anual de reporte en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. Los períodos comparativos no son re-expresados.

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 permite a una filial que aplica el párrafo D16(a) de NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas usando los importes reportados por su matriz, basado en la fecha de transición a NIIF de su matriz.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara qué honorarios (‘fees’) incluye una entidad cuando aplica la prueba del “10 por ciento” del párrafo B3.3.6 de NIIF 9 al evaluar si 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 tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

NIIF 16 Arrendamientos

La enmienda al Ejemplo Ilustrativo 13 adjunto en NIIF 16 remueve del ejemplo la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado realizadas por el arrendador para resolver cualquier potencial confusión al tratamiento de incentivos por arrendamientos que podrían originarse debido a como los incentivos de arrendamiento son ilustrados en ese ejemplo.

NIC 41 Agricultura

La enmienda remueve el requerimiento en el párrafo 22 de NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable de un activo biológico usando la técnica del valor presente. Esto asegurará consistencia con los requerimientos en NIIF 13.

Las enmiendas a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 son todas efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. La enmienda a NIIF 16 solamente se refiere a un ejemplo ilustrativo, por lo tanto, no se establece una fecha efectiva.



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

La pandemia de COVID-19 ha llevado a algunos arrendadores a proporcionar alivio a los arrendatarios al diferirles o liberarles de los importes que de otra forma tienen que pagar. En algunos casos, esto es a través de la negociación entre las partes, pero puede ser consecuencia de un gobierno que alienta o requiere que se brinde la ayuda. Tal alivio está teniendo lugar en muchas jurisdicciones en las que operan las entidades que aplican las NIIF.

Cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento, las consecuencias contables dependerán de si ese cambio cumple con la definición de una modificación de arrendamiento, que la NIIF 16 define como "un cambio en el alcance de un arrendamiento, o la consideración de un arrendamiento, que no formaba parte de los términos y condiciones originales del arrendamiento (por ejemplo, agregar o terminar el derecho a usar uno o más activos subyacentes, o extender o acortar el plazo del arrendamiento contractual)".

Las enmiendas a NIIF 16:

1. Proporcionan una excepción a los arrendatarios de evaluar si la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento;
2. Requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción a contabilizar la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 como si no fuera una modificación al arrendamiento.
3. Requiere que los arrendatarios que apliquen la excepción a revelar ese hecho; y
4. Requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción retrospectivamente en conformidad con NIC 8, pero no requiere que se re-expresen cifras de períodos anteriores.

Las enmiendas no proporcionan un alivio adicional a los arrendadores dado que la situación actual no es igualmente desafiante para ellos y la contabilización requerida no es tan complicada.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de junio de 2020. Se permite su aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros que todavía no han sido autorizados para emisión al 28 de mayo de 2020. La enmienda también está disponible para períodos intermedios.

La Administración del grupo se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y modificaciones. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados intermedios.

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

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

Según se señala, la Administración necesariamente efectuó juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados intermedios. Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:



4.1 Deterioro de activos

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

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

4.2 Vida útil económica de activos

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

4.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

4.4 Valor razonable de las propiedades de inversión

- a) Las propiedades de inversión se valorizan al valor razonable en base a valuaciones realizadas por asesores externos independientes y calificados. Estas son determinadas en base a supuestos del negocio bajo la metodología de flujos de caja descontados con una tasa de interés de mercado. La administración para llegar a sus estimaciones de valores de mercado, ha utilizado su conocimiento del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.
- b) El grupo utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:
 - Determinación del BETA; dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA se usan betas de compañías locales y extranjeras.
 - Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
 - Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
 - Relación de apalancamiento; la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
 - Con las variables expuestas a este nivel se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital asset pricing model (CAPM), modelo para cálculo del precio de un activo.
 - Tasa de impuesto; se agrega la tasa de impuesto vigente para el período en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.
 - En base a la deuda de las Sociedades y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.



- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,18% al 30 de septiembre de 2020.

4.5 Probabilidad de ocurrencia y monto de los pasivos de monto incierto o contingente

Las estimaciones se han realizado considerando la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios, sin embargo, los acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas en los próximos ejercicios (de forma prospectiva como un cambio de estimación).

4.6 Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

La correcta valoración del gasto en concepto de impuesto sobre beneficios depende de varios factores incluyendo estimaciones en el ritmo y la realización de los activos por impuestos diferidos y la periodicidad de los pagos del impuesto sobre beneficios. Los cobros y pagos actuales pueden diferir materialmente de estas estimaciones como resultado de cambios en las normas impositivas, así como de transacciones futuras imprevistas que impacten los balances de impuestos de la Sociedad.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

Factores de riesgo financiero

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

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

Factores de riesgo de mercado

▪ Riesgos de precios

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

Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

▪ Riesgo de tipo de interés

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



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

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

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

	Porcentaje	Efecto en utilidad antes de impuesto	
		sep-20 M\$	sep-19 M\$
Aumento en valor de la UF	+2,5%	165.597	194.836
Disminución de valor en la UF	-2,5%	-165.597	-194.836

▪ **Riesgo crédito**

El grupo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que la contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones al vencimiento.

Para el grupo este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios, que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma, por lo que para mitigar este riesgo, se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios y las cuentas por cobrar con clientes son monitoreadas por el Comité de Cobranzas. El grupo posee una base de clientes que está sujeto a las políticas y procedimientos establecidos por el grupo. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, el grupo tiene establecida una política de garantías de arriendos que se exigen a los clientes. Estas garantías se mantienen casi en su totalidad en efectivo en caja y una pequeña proporción en boletas de garantía.

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

- Centros comerciales: 0,87%
- Oficinas: 0,05%
- Industrial: 0,01%
- Otros arrendamientos: 0,50%



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

- Centros comerciales: 1,83%
- Oficinas: 0,50%
- Industrial: 0,01%
- Otros arrendamientos: 0,59%

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 30 de septiembre de 2020 correspondiente a M\$2.601.563 (M\$2.754.449 al 31 de diciembre de 2019), el grupo no tiene una exposición significativa al riesgo crédito a ninguna contraparte o cualquier grupo de contrapartes que tengan características similares. El grupo define contrapartes como que tienen características similares y si son entidades relacionadas. La concentración del riesgo crédito es limitado debido al hecho de que la base de clientes es amplia y está marginalmente relacionada.

▪ Riesgo de liquidez

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

Para gestionar el riesgo de liquidez, el grupo tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

Cuando requiere financiamiento, los créditos contratados son principalmente de largo plazo, de modo de que los pagos de intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente con los ingresos por arriendos en el largo plazo.

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



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

▪ Otros riesgos operacionales

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio Inmobiliario, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones y el cumplimiento cabal de los límites y los demás parámetros establecidos.

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

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

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

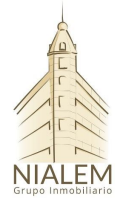
Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas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

▪ Riesgo de pandemia

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

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

- Todos los colaboradores de la Sociedad y sus subsidiarias realizan su trabajo de manera remota desde sus hogares.



- Apoyo a los clientes con descuentos transitorios en las ubicaciones que se han visto afectadas por decretos de cierre de la autoridad.
 - Implementación de nuevas tácticas comerciales que faciliten los cierres de negocio y acuerdos comerciales usando herramientas virtuales.
 - Asesorías con empresas externas para ayudar a los clientes a tomar las medidas necesarias que permitan planificar una vuelta segura en su operación.
 - Renegociación de pasivos para generar holgura en el cumplimiento de compromisos financieros.
- **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 INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Efectivo en caja y banco	187.626	347.251
Fondos mutuos nacionales	6.520.565	8.496.870
Depósitos a plazo en \$	542.128	500.275
Depósitos a plazo en UF	2.861.789	879.960
Depósitos a plazo en USD	-	1.873.216
Inversiones en bonos nacionales (1)	869.119	1.632.897
Total	10.981.227	13.730.469

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

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

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

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

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

a) El saldo de este rubro al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se compone de la siguiente manera:

	30.09.2020			31.12.2019		
	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto	Valor Bruto	Provisión deudores comerciales	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendos por cobrar (1)	809.570	(411.138)	398.432	782.097	(306.190)	475.907
Documentos por cobrar (2)	198.726	-	198.726	161.384	-	161.384
Deudores varios (3)	713.246	-	713.246	794.808	-	794.808
Otros documentos por cobrar (4)	-	-	-	334.439	-	334.439
Arrendamientos por facturar (5)	880.021	-	880.021	681.721	-	681.721
Total	2.601.563	(411.138)	2.190.425	2.754.449	(306.190)	2.448.259

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



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

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

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

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

b) La antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Al 30.09.2020		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	100	1.979.276	-	-	-
1-30 días	73	186.956	-	-	-
31-60 días	13	21.601	-	-	-
61-90 días	6	8.813	-	-	-
91-120 días	7	5.348	-	-	-
121-150 días	3	7.461	-	-	-
151-180 días	5	11.618	-	-	-
181-210 días	16	23.235	-	-	-
211- 250 días	14	34.314	-	-	-
> 250 días	54	322.941	-	-	-
Total	291	2.601.563	-	-	-

Al 31.12.2019		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	75	2.098.386	-	-	-
1-30 días	106	280.882	-	-	-
31-60 días	55	67.000	-	-	-
61-90 días	13	24.952	-	-	-
91-120 días	6	5.740	-	-	-
121-150 días	16	66.542	-	-	-
151-180 días	4	3.103	-	-	-
181-210 días	3	3.407	-	-	-
211- 250 días	1	1.686	-	-	-
> 250 días	38	202.751	-	-	-
Total	317	2.754.449	-	-	-

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias no cuenta con cartera securitizada.

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

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	306.190	298.060
Adquisiciones realizadas mediante combinación de negocios	-	-
Pérdidas por deterioro de valor	104.948	8.130
Reversión de la pérdida por deterioro de valor	-	-
Castigos	-	-
Diferencias de conversión de moneda extranjera	-	-
Saldo final	<u>411.138</u>	<u>306.190</u>

30.09.2020				31.12.2019			
Provisión		Castigo del periodo	Recuperos del periodo	Provisión		Castigo del periodo	Recuperos del periodo
Cartera No Repactada	Cartera Repactada			Cartera No Repactada	Cartera Repactada		
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
411.138	-	-	-	306.190	-	-	-

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios, se han considerado elementos que dan origen a un deterioro de algunas partidas que componen el saldo de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar. Sin embargo, este reconocimiento de deterioro no implica renuncia al cobro del valor correspondiente al arrendamiento, encontrándose en proceso de evaluación del ejercicio de otras acciones prudenciales de cobro.

Los cambios en las provisiones para pérdidas por incobrabilidad fueron causados principalmente en las cuentas por cobrar de arrendamientos para las correcciones de pérdidas de valor de acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9. No hubo un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el inicio con respecto a nuevos préstamos a terceros ni relacionados.

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

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

Al 30.09.2020	Cartera No Securitizada	
	Número de documentos	Monto Cartera
		M\$
Documentos por cobrar protestados	1	2.462
Documentos por cobrar en cobranza judicial	15	91.565

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



Al 31.12.2019	Cartera No Securitizada	
	Número de documentos	Monto Cartera
		M\$
Documentos por cobrar protestados	1	300
Documentos por cobrar en cobranza judicial	2	36.296

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

a) Cuentas por cobrar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	30.09.2020		31.12.2019	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.125.037-k	Desarrollos Inmobiliarios Niagara SpA.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	29.579
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Chile	Mutuo	UF	-	2.159.022	-	-
76.241.320-5	Inversiones Nialem 1 Ltda.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	222.745	-	222.745
76.241.170-9	Inversiones Nialem 2 Ltda.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	50	-	50
76.234.440-8	Inversiones Nialem 3 Ltda.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	28.300	-	28.300
76.216.950-9	Inversiones KCLP Ltda.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	555	-	555
Totales						-	2.410.671	-	281.229

b) Cuentas por pagar con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	30.09.2020		31.12.2019	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	89.197	-	89.197
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Dueños en común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	89.197	-	89.197
Totales						-	178.394	-	178.394

- Las transacciones con partes relacionadas se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley 18.046 sobre sociedades anónimas. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión por el deterioro de estas transacciones. Inmobiliaria Nialem S.A. y subsidiarias espera realizar el pago de sus obligaciones con entidades relacionadas dentro de 18 meses. Los saldos al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no poseen garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas que no estén reveladas.
- Todas las transacciones han sido valorizadas a valor de mercado y se encuentran incluidas en ingresos y gastos de operación.
- Al 30 de septiembre de 2020, la sociedad y sus subsidiarias no ha realizado deterioro en sus cuentas con relacionadas.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



c) Transacciones con partes relacionadas:

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	30.09.2020		30.09.2019	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Cuenta corriente mercantil	-	-	4.012.051	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Traspaso	-	-	4.961.528	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Venta de participación	-	-	32.612	-
78.872.400-4	Inversiones Niagara S.A.	Accionistas	Mutuo	2.150.613	8.895	-	-
76.125.037-K	Desarrollos Inmobiliarios Niagara SpA.	Accionistas comunes	Cuenta corriente mercantil	29.579	-	7.306	-
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	101.146	-	22.141	-
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Dividendos	101.146	-	22.141	-
76.558.441-8	Inversiones AH SpA.	Accionistas comunes	Aporte en cuenta corriente	-	-	1.600	-
76.454.541-9	Inversiones JH SpA.	Accionistas comunes	Aporte en cuenta corriente	-	-	1.600	-
81.675.600-6	Comercializadora S.A.	Accionistas comunes	Arriendos	182.027	182.027	179.949	179.949

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

**d) Directorio y la alta administración**

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

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad y sus subsidiarias es administrada por un Directorio compuesto por 5 miembros, según el siguiente detalle:

Directorio	Profesión	Cargo
Enrique Bone Soto	Ingeniero Civil Industrial	Presidente Directorio
Gonzalo Castro del Río	Ingeniero Comercial	Director
Jaime Hites Weber	Factor de Comercio	Director
Andrés Hites Moscovich	Factor de Comercio	Director
Eduardo Vildósola	Ingeniero Comercial	Director

La remuneración y dieta del directorio al 30 de septiembre de 2020 y 2019 alcanza un monto total de M\$77.461 y M\$61.614, respectivamente, los cuales se encuentran registradas en el rubro Gastos de Administración del Estado de Resultado consolidado Integral.

Al 30 de septiembre de 2020, la alta administración está compuesto por 3 miembros, según el siguiente detalle:

Administración	Profesión	Cargo
Alberto Ureta Vial	Ingeniero Civil Industrial	Gerente General
Cristian Torres Torres	Abogado	Gerente Legal
Francisco Ramos	Ingeniero Comercial	Gerente Comercial

El monto total de remuneraciones percibidas por los principales ejecutivos del grupo al 30 de septiembre de 2020 y 2019 ascienden a la suma de M\$227.609 y M\$155.397, respectivamente.



9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

- a) A continuación se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Gasto por impuesto a las ganancias				
Gasto por impuestos corrientes, neto	(59.059)	(1.208.472)	399.478	(451.639)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	(1.517.915)	(2.263.770)	(346.330)	(672.867)
Totales	(1.576.973)	(3.472.242)	53.148	(1.124.506)

- b) La conciliación de la tasa efectiva al 30 de septiembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	5.782.249	10.899.814	1.123.958	3.299.963
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27%)	(1.561.207)	(2.942.950)	(303.469)	(890.990)
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:				
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(15.766)	(529.293)	356.617	(233.517)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(1.576.973)	(3.472.243)	53.148	(1.124.507)

- c) El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos por impuestos, corrientes		
IVA crédito fiscal	2.411.667	2.043.637
Pagos provisionales mensuales (PPM) (Neto)	27.849	14.737
Impuestos por recuperar (1)	509.535	-
Crédito por contribuciones	98.558	98.558
Total activos por impuestos corrientes, neto	3.047.608	2.156.932
	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos por impuestos, corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	259.406	2.799.475
IVA débito fiscal	7.210	20.673
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	266.615	2.820.148

- (1) Corresponde a la contabilización de impuestos por recuperar en base a una rectificación del cálculo de impuesto a la renta.



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

Activos por impuestos diferidos	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales	27.873	22.369
Deuda en leasing	16.911.714	16.932.832
Deudores incobrables	97.170	36.028
Provisión de vacaciones	4.753	5.045
Otras provisiones por pagar	47.446	48.649
Totales	17.088.956	17.044.923
Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Arriendos por facturar	(237.606)	(184.065)
Propiedades de inversión	(43.948.734)	(42.494.893)
Totales	(44.186.340)	(42.678.958)
Reclasificación para balance	17.088.956	17.044.923
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	(27.097.384)	(25.634.035)

10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Anticipo de pago para compra de propiedades (1)	-	1.075.778
Gastos de proyectos (2)	235.988	179.293
Total	235.988	1.255.071

- (1) El saldo a diciembre de 2019, correspondía a anticipos entregados a terceros, por la compra en verde de propiedades de inversión, con un resguardo de póliza de garantía. En el período 2020, ese activo fue reclasificado en la cuenta propiedades de inversión, luego de materializarse la compraventa e inscripción del inmueble.
- (2) Corresponde a gastos del proyecto de emisión de deuda pública. En las partidas más relevantes destacan asesorías legales, financieras y jurídicas.

**11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

- a) El detalle de las propiedades de inversión destinadas al giro de la Sociedad y sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Centros Comerciales	115.997.125	110.800.311
Oficinas	72.324.866	71.103.633
Industrial	29.928.243	29.510.011
Otros	<u>16.163.126</u>	<u>15.906.394</u>
Totales	<u>234.413.360</u>	<u>227.320.349</u>

Las Propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos o ganancias de capital por incremento de su valor, y corresponden a centros comerciales, oficinas, bodegas industriales (industrial) y terrenos (otros). Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, estos activos se valorizan aplicando el modelo de valor razonable. La metodología aplicada en la valorización de estos activos y los supuestos significativos utilizados: proyección de ingresos y costos, ocupación y tasas de descuento por línea de negocio. La variación en el valor razonable del período, se presenta en la línea "Cambios en valor justo" en la tabla de movimiento 11(c) siguiente y su contrapartida en resultado se encuentra clasificado como Ingresos por revaluación de propiedades de inversión.

- b) En sesión de directorio, estos manifestaron su intención de vender la propiedad Terreno Varela – Coquimbo. Para lo anterior, se diseñó un plan comercial para la venta de este inmueble. A raíz de lo anterior, existe una intención de compraventa relacionada a la propiedad, la cual se encuentra clasificada en activos no corrientes mantenidos para la venta. El detalle de los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Terreno Varela - Coquimbo	<u>2.153.778</u>	<u>2.123.925</u>

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



- c) El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldos iniciales	227.320.349	189.869.964
Adiciones (1)	4.716.655	28.779.110
Cambios en valor justo	<u>2.376.355</u>	<u>8.671.274</u>
Totales	<u><u>234.413.360</u></u>	<u><u>227.320.349</u></u>

- (1) Al 30 de septiembre de 2020, las adiciones corresponden a la compra de un Stripcenter en Colina, como también a mejoras de activos realizadas principalmente en la línea de negocio de centros comerciales y oficinas. Al 31 de diciembre de 2019, las principales adiciones del grupo corresponden a adquisiciones de Bodegas Industriales, las cuales se encuentran ubicadas en la comuna de Quilicura, Región Metropolitana y la compra de Stripcenter Av. Ossa. ubicado en Ñuñoa.

Al 30 de septiembre de 2020, no existen restricciones de uso a las propiedades de inversión, ni cobros derivados de los mismos o de recursos obtenidos por su disposición. Las obligaciones contractuales de las propiedades de inversión se encuentran reveladas en Nota 12.


12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.09.2020		31.12.2019	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios (a)	4.075.745	41.781.963	1.862.268	39.744.442
Arrendamiento financiero (b)	2.718.644	59.917.327	2.594.716	61.108.137
Total	6.794.390	101.699.290	4.456.984	100.852.579

A continuación se detallan los flujos no descontados de préstamos bancarios, por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	30.09.2020			31.12.2019		
	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Hasta 1 Año	5.689.447	(1.613.702)	4.075.745	3.440.007	(1.577.739)	1.862.268
Más de 1 hasta a 5 años	21.444.032	(5.551.717)	15.892.314	18.151.090	(5.560.054)	12.591.036
Más de 5 años	34.352.034	(8.462.386)	25.889.648	36.247.096	(9.093.690)	27.153.406
Total	61.485.513	(15.627.805)	45.857.708	57.838.193	(16.231.483)	41.606.710

A continuación se detallan los flujos no descontados de arrendamientos financieros, por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	30.09.2020			31.12.2019		
	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Hasta 1 Año	5.444.171	(2.725.526)	2.718.645	5.375.371	(2.780.655)	2.594.716
Más de 1 hasta a 5 años	21.209.666	(9.625.567)	11.584.098	21.035.506	(9.878.350)	11.157.156
Más de 5 años	64.125.995	(15.792.767)	48.333.228	67.143.877	(17.192.896)	49.950.981
Total	90.779.832	(28.143.860)	62.635.971	93.554.754	(29.851.901)	63.702.853

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



a) Préstamos Bancarios

i. El detalle de los préstamos bancarios al 30 de septiembre de 2020, es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Préstamos bancarios corriente	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años			
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$			
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	22.232	68.030	90.262	192.072	208.539	64.166	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	-	-	-	-	4.367.421	-	Al vencimiento	1,60% Anual	1,60% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	-	-	-	-	2.104.664	-	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	52.359	160.963	213.322	459.175	506.240	4.739.310	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	-	97.390	97.390	367.841	367.498	-	Mensual	2,10% Anual	2,10% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	172.303	528.326	700.629	1.503.681	1.650.753	3.204.811	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	103.174	315.167	418.341	890.875	967.563	-	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Préstamo	UF	-	2.026.616	2.026.616	-	-	-	Al vencimiento	3,00% Anual	3,00% Anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	97.023.000-9	Itaú-Corpbanca	Chile	Crédito Hipotecario	UF	47.566	145.612	193.178	410.502	406.570	-	Mensual	4,03% Anual	4,03% Anual
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	42.785	134.499	177.284	382.642	422.478	5.862.719	Mensual	5,17% Anual	5,17% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	23.546	71.688	95.234	199.097	211.182	3.794.318	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	15.697	47.792	63.490	132.731	140.788	2.529.545	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual
Totales								479.662	3.596.083	4.075.745	4.538.617	11.353.698	25.889.648		41.781.963	45.857.708

ii. El detalle de los flujos no descontados de los préstamos bancarios al 30 de septiembre de 2020, es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Total Flujo no descontado	Total intereses	Total valor presente	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años						
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$			
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	111.465	21.202	90.262	445.859	45.248	400.611	65.021	856	64.166	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	-	-	-	4.505.219	137.798	4.367.421	-	-	-	Al vencimiento	1,60% Anual	1,60% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	-	-	-	2.256.586	151.922	2.104.664	-	-	-	Al vencimiento	2,45% Anual	2,45% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	497.913	284.591	213.322	1.991.652	1.026.237	965.415	6.389.846	1.650.536	4.739.310	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Préstamo	UF	114.445	17.055	97.390	767.105	31.766	735.340	-	-	881.550	Mensual	2,10% Anual	2,10% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	1.017.007	316.378	700.629	4.068.028	913.594	3.154.434	3.474.874	270.063	3.204.811	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	743.310	324.969	418.341	2.973.240	1.114.801	1.858.438	6.875.756	5.694.779	10.592.305	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Préstamo	UF	-	60.028	2.026.616	-	-	-	-	-	2.086.644	Al vencimiento	3,00% Anual	3,00% Anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	97.023.000-9	Itaú-Corpbanca	Chile	Crédito Hipotecario	UF	230.391	37.213	193.178	883.255	66.183	817.072	-	-	1.113.646	Mensual	4,03% Anual	4,03% Anual
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	520.274	342.991	177.284	2.081.098	1.275.977	805.121	8.714.592	2.851.873	5.862.719	Mensual	5,17% Anual	5,17% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	220.799	125.564	95.234	883.194	472.915	410.279	5.299.167	1.504.849	3.794.318	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	147.199	83.709	63.490	588.796	315.277	273.519	3.532.778	1.003.232	2.529.545	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual
Totales								5.689.447	1.613.702	4.075.745	21.444.032	5.551.717	15.892.314	34.352.034	8.462.386	25.889.648		41.781.963	45.857.708

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



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

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expostos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %				
								Hasta 90 días		Más de 90 días a 1 año		Prestamos bancarios corriente		Más de 1 hasta a 3 años		Más de 3 hasta a 5 años					Más de 5 años		Prestamos bancarios no corriente	
								M\$		M\$		M\$		M\$		M\$					M\$		M\$	
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	21.258	64.976	86.234	183.642	199.387	142.393	525.422	611.656	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	49.778	153.029	202.806	436.540	481.286	4.866.559	5.784.385	5.987.192	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	164.064	502.043	666.108	1.431.597	1.571.619	3.788.887	6.792.104	7.458.211	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédit0 Hipotecario	UF	98.625	300.288	398.913	851.455	924.750	5.983.119	7.759.324	8.158.237	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Comercial	UF	-	-	-	4.255.173	-	-	4.255.173	4.255.173	Al vencimiento	1,60% Anual	1,60% Anual						
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	97.023.000-9	Itaú-Corpbanca	Chile	Crédito Hipotecario	UF	45.512	139.319	184.831	392.767	425.719	130.855	949.341	1.134.172	Mensual	4,03% Anual	4,03% Anual						
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	42.227	128.047	170.274	369.523	407.994	5.872.820	6.650.338	6.820.611	Mensual	5,17% Anual	5,17% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	22.712	69.149	91.862	192.046	203.703	3.821.264	4.217.013	4.308.875	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	15.142	46.100	61.241	128.031	135.802	2.547.509	2.811.342	2.872.583	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual						
Totales								459.317	1.402.952	1.862.268	8.240.775	4.350.260	27.153.406	39.744.442	41.606.710									

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

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expostos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %		
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	Total Flujo no descontado				Total intereses	Total valor presente
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				M\$	M\$
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Crédito Hipotecario	UF	109.920	23.686	86.234	439.680	56.651	383.029	146.560	4.167	142.393	696.159	84.503	611.656	Mensual	4,21% Anual	4,21% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	91.999.000-7	Principal	Chile	Crédito Hipotecario	UF	491.012	288.205	202.806	1.964.046	1.046.220	917.826	6.669.537	1.802.978	4.866.559	9.124.595	3.137.403	5.987.191	Mensual	4,89% Anual	4,89% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	1.002.910	336.803	666.108	4.011.642	1.008.426	3.003.216	4.178.893	390.006	3.788.887	9.193.446	1.735.234	7.458.211	Mensual	4,27% Anual	4,27% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Crédito Hipotecario	UF	733.007	334.094	398.913	2.932.029	1.155.824	1.776.205	7.330.209	1.347.090	5.983.119	10.995.244	2.837.008	8.158.237	Mensual	4,78% Anual	4,78% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.036.000-K	Santander	Chile	Préstamo	UF	-	-	-	4.391.061	135.888	4.255.173	-	-	-	4.391.061	135.888	4.255.173	Al vencimiento	1,60% Anual	1,60% Anual
76.377.613-1	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.	Chile	97.023.000-9	Itaú-Corpbanca	Chile	Crédito Hipotecario	UF	227.198	42.367	184.831	908.792	90.306	818.486	132.619	1.764	130.855	1.268.609	134.437	1.134.172	Mensual	4,03% Anual	4,03% Anual
76.454.688-1	Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Chile	97.011.000-3	Internacional	Chile	Crédito Hipotecario	UF	513.063	342.789	170.274	2.052.252	1.274.735	777.518	8.807.579	2.934.759	5.872.820	11.372.894	4.552.283	6.820.611	Mensual	5,17% Anual	5,17% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	Crédito Hipotecario	UF	217.738	125.876	91.862	870.953	475.203	395.750	5.389.021	1.567.757	3.821.264	6.477.712	2.168.836	4.308.875	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	145.159	83.918	61.241	580.635	316.802	263.833	3.592.680	1.045.171	2.547.509	4.318.474	1.445.891	2.872.583	Mensual	2,95% Anual	2,95% Anual
Totales								3.440.007	1.577.739	1.862.268	18.151.089	5.560.054	12.591.036	36.247.096	9.093.690	27.153.406	57.838.193	16.231.483	41.606.710			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



b) Arrendamientos financieros

i. El detalle de los arrendamientos financieros al 30 de septiembre de 2020, es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento							Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %	
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años	Arrendamientos no corrientes				Total arrendamientos
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				M\$
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	76.810.818-8	Bice	Chile	Leasing	UF	130.485	398.207	528.693	1.113.125	1.191.812	17.085.039	19.389.976	19.918.669	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	99.530.420-1	Itaú-Corpbanca	Chile	Leasing	UF	38.030	116.659	154.689	79.961	-	-	79.961	234.650	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	99.530.420-1	Bice	Chile	Leasing	UF	113.715	348.350	462.065	984.028	1.069.663	2.047.124	4.100.815	4.562.880	Mensual	4,18% Anual	4,18% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Principal	Chile	Leasing	UF	79.120	241.888	321.008	688.981	755.653	7.033.598	8.478.232	8.799.246	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Penta Vida	Chile	Leasing	UF	115.698	355.670	471.368	1.014.515	1.118.352	6.629.385	8.762.252	9.233.620	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Bice	Chile	Leasing	UF	4.424	13.563	17.987	38.403	41.887	293.765	374.056	392.042	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Bice	Chile	Leasing	UF	14.616	44.811	59.427	126.882	138.393	970.579	1.235.854	1.295.281	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Bice	Chile	Leasing	UF	1.850	5.671	7.521	16.058	17.515	122.837	156.410	163.931	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Bice	Chile	Leasing	UF	24.519	75.174	99.692	212.853	232.165	1.628.219	2.073.237	2.172.930	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Bice	Chile	Leasing	UF	284	871	1.155	2.465	2.689	18.858	24.012	25.167	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Bice	Chile	Leasing	UF	2.696	8.266	10.962	23.406	25.529	179.040	227.975	238.937	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Bice	Chile	Leasing	UF	16.927	51.898	68.824	146.947	160.279	1.124.071	1.431.298	1.500.122	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	76.116.433-3	Metlife	Chile	Leasing	UF	63.749	194.901	258.649	559.954	620.617	8.731.611	9.912.182	10.170.831	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	76.155.128-0	Metlife	Chile	Leasing	UF	19.115	59.403	78.518	177.101	207.428	848.666	1.233.194	1.311.712	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	76.155.128-0	Metlife	Chile	Leasing	UF	12.966	39.813	52.779	114.181	126.627	531.766	772.574	825.353	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	76.155.128-0	Metlife	Chile	Leasing	UF	30.743	94.565	125.308	272.450	304.174	1.088.674	1.665.298	1.790.606	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
Totales								668.936	2.049.709	2.718.644	5.571.312	6.012.783	48.333.232	59.917.327	62.635.977			

ii. El detalle de los flujos no descontados de arrendamientos financieros al 30 de septiembre de 2020 es el siguiente:

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expostos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %		
								Flujo no descontado hasta 1 año	Intereses hasta 1 año	Valor presente hasta 1 año	Flujo no descontado 1 año a 5 años	Intereses 1 año a 5 años	Valor presente 1 año a 5 años	Flujo no descontado más de 5 años	Intereses más de 5 años	Valor presente más de 5 años	Total Flujo no descontado				Total Intereses	Total valor presente
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				M\$	M\$
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.201.675	672.982	528.693	4.806.699	2.501.762	2.304.937	22.789.561	5.704.522	17.085.039	28.797.935	8.879.267	19.918.669	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itaú-Corpbanca	Chile	Leasing	UF	162.005	7.316	154.689	81.003	1.041	79.961	-	-	-	243.008	8.357	234.650	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	643.986	181.921	462.065	2.575.944	522.253	2.053.691	2.200.286	153.162	2.047.124	5.420.217	857.336	4.562.880	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	727.458	406.450	321.008	2.909.832	1.465.198	1.444.634	9.396.327	2.362.745	7.033.582	13.033.618	4.234.393	8.799.224	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Penta Vida	Chile	Leasing	UF	911.714	440.347	471.368	3.646.857	1.513.988	2.132.869	8.205.428	1.576.042	6.629.386	12.763.999	3.530.377	9.233.623	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	34.685	16.698	17.987	138.739	58.448	80.291	367.079	73.314	293.765	540.502	148.460	392.042	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	114.596	55.169	59.427	458.383	193.108	265.275	1.212.804	242.225	970.579	1.785.783	490.502	1.295.281	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	14.503	6.982	7.521	58.013	24.440	33.573	153.493	30.656	122.837	236.009	62.078	163.931	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	192.243	92.550	99.692	768.971	323.953	445.018	2.034.569	406.350	1.628.219	2.995.783	822.854	2.172.930	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	2.227	1.072	1.155	8.906	3.752	5.154	23.565	4.706	18.858	34.697	9.530	25.167	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	21.139	10.177	10.962	84.557	35.622	48.935	223.723	44.683	179.040	329.419	90.482	238.937	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	132.718	63.894	68.824	530.873	223.647	307.227	1.404.603	280.531	1.124.071	2.068.194	568.072	1.500.122	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	788.492	529.842	258.650	3.153.968	1.973.395	1.180.574	13.141.535	4.409.915	8.731.620	17.083.996	6.913.152	10.170.844	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	180.474	101.957	78.518	721.898	337.370	384.528	1.067.807	219.142	848.666	1.970.180	658.468	1.311.712	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	94.631	41.852	52.779	378.523	137.716	240.808	630.872	99.106	531.766	1.104.027	278.673	825.353	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	221.625	96.317	125.308	886.499	309.874	576.624	1.274.342	185.668	1.088.674	2.382.465	591.859	1.790.606	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
Totales								5.444.171	2.725.526	2.718.645	21.209.666	9.625.567	11.584.098	64.125.995	15.792.767	48.333.228	90.779.832	28.143.860	62.635.971			

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



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

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento						Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %
								Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Arrendamientos corrientes	Más de 1 hasta a 3 años	Más de 3 hasta a 5 años	Más de 5 años			
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$			
76.810.818-8	Inmobiliaria Melain SpA.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	125.423	382.757	508.180	1.069.938	1.145.571	17.298.397	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itaú-Corpanba	Chile	Leasing	UF	36.274	111.271	147.545	193.895	-	193.895	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	108.684	332.939	441.623	940.494	1.022.340	2.424.663	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	75.345	229.138	304.482	655.935	719.410	8.599.253	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Penta Vida	Chile	Leasing	UF	116.660	338.155	454.815	964.560	1.063.284	6.963.703	Mensual	4,88% Anual	4,88% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	4.223	12.946	17.169	36.658	39.983	305.605	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	13.951	42.774	56.725	121.114	132.102	1.009.698	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	1.766	5.413	7.179	15.328	16.719	127.788	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	23.404	71.756	95.161	203.178	221.611	1.693.844	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	271	831	1.102	2.353	2.567	19.618	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	2.574	7.890	10.464	22.342	24.369	186.256	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	16.158	49.538	65.696	140.267	152.993	1.169.377	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	60.459	183.279	243.738	530.816	588.323	8.847.852	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	17.764	54.884	72.648	164.511	192.682	917.487	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	12.298	37.633	49.931	108.278	120.081	572.768	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	29.088	89.171	118.258	257.723	287.732	1.190.016	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual
Totales								644.341	1.950.375	2.594.716	5.427.389	5.729.767	49.950.981		61.108.137	63.702.853

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

RUT entidad deudora	Empresa deudora	País empresa deudora	RUT entidad acreedora	Banco o Institución Financiera	País entidad acreedora	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento										Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %								
								Flujo no descontado hasta 1 año		Intereses hasta 1 año		Valor presente hasta 1 año		Flujo no descontado 1 año a 5 años		Intereses 1 año a 5 años					Valor presente 1 año a 5 años		Flujo no descontado más de 5 años		Intereses más de 5 años		Valor presente más de 5 años	
								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	1.185.019	676.839	508.180	4.740.075	2.524.566	2.215.509	23.362.447	6.064.050	17.298.397	29.287.541	9.265.455	20.022.086	Mensual	3,42% Anual	3,42% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.023.000-9	Itaú-Corpanba	Chile	Leasing	UF	159.760	12.215	147.545	199.700	5.805	193.895				359.460	18.020	341.439	Mensual	4,47% Anual	4,47% Anual						
99.530.420-1	Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	635.060	193.437	441.623	2.540.240	577.406	1.962.834	2.646.084	221.421	2.424.663	5.821.384	992.264	4.829.120	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	717.375	412.893	304.482	2.869.500	1.494.156	1.375.344	9.804.135	2.580.225	7.223.910	13.391.010	4.487.274	8.903.736	Mensual	4,79% Anual	4,79% Anual						
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	96.812.960-0	Penta Vida	Chile	Leasing	UF	905.737	450.923	454.815	3.596.309	1.568.475	2.027.834	8.766.006	1.802.293	6.963.714	13.268.053	3.821.690	9.446.362	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	34.204	17.035	17.169	136.816	60.175	76.641	387.644	82.039	305.605	558.664	159.249	399.415	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	113.007	56.282	56.725	452.029	198.813	253.216	1.280.750	271.051	1.009.698	1.845.786	526.147	1.319.639	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual						
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	14.302	7.123	7.179	57.309	25.162	32.047	162.092	34.304	127.788	231.603	66.589	165.014	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	189.578	94.418	95.161	758.313	333.524	424.788	2.148.553	454.709	1.693.844	3.096.443	882.650	2.213.793	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	2.196	1.094	1.102	8.783	3.863	4.920	24.885	5.266	19.618	35.863	10.223	25.640	Mensual	4,35% Anual	4,35% Anual						
76.116.433-3	Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Chile	97.080.000-K	Bice	Chile	Leasing	UF	20.846	10.382	10.464	83.385	36.675	46.710	236.256	50.000	186.256	340.487	97.057	243.430	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	130.879	65.183	65.696	523.515	230.255	293.261	1.483.293	313.916	1.169.377	2.137.687	609.354	1.528.333	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	777.563	533.826	243.738	3.110.252	1.991.102	1.119.151	13.542.536	4.694.695	8.847.841	17.430.351	7.219.623	10.210.729	Mensual	5,20% Anual	5,20% Anual						
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	177.973	105.325	72.648	711.892	354.699	357.193	1.186.487	268.999	917.487	2.076.352	729.022	1.347.329	Mensual	5,35% Anual	5,35% Anual						
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	93.319	43.388	49.931	373.277	144.918	228.358	692.117	119.349	572.768	1.158.713	307.655	851.058	Mensual	5,15% Anual	5,15% Anual						
76.155.128-0	Inmobiliaria Las Artes S.A.	Chile	99.289.000-2	Metlife	Chile	Leasing	UF	218.553	100.295	118.258	874.211	328.757	545.455	1.420.593	230.578	1.190.016	2.513.357	659.629	1.853.728	Mensual	5,66% Anual	5,66% Anual						
Totales								5.375.371	2.780.655	2.594.716	21.035.506	9.878.350	11.157.156	67.143.877	17.192.896	49.950.981	93.554.754	29.851.901	63.702.853									

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



c) El detalle de los costos financieros al 30 de septiembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Intereses leasing	(2.117.564)	(1.846.143)	(701.943)	(714.004)
Intereses créditos	(1.221.149)	(1.189.704)	(357.788)	(446.548)
Total costos financieros	<u>(3.338.713)</u>	<u>(3.035.847)</u>	<u>(1.059.732)</u>	<u>(1.160.552)</u>

d) Las categorías de pasivos financieros son las siguientes:

	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Categorías de pasivos financieros corrientes		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados corrientes		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados corrientes	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado corrientes	<u>6.794.390</u>	<u>4.456.984</u>
Total pasivos financieros corrientes	<u>6.794.390</u>	<u>4.456.984</u>
Categorías de pasivos financieros no corrientes		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados no corrientes		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados no corrientes	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado no corrientes	<u>101.699.290</u>	<u>100.852.579</u>
Total pasivos financieros no corrientes	<u>101.699.290</u>	<u>100.852.579</u>
Categorías de pasivos financieros		
Pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados		
Total pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	-	-
Pasivos financieros al costo amortizado	<u>108.493.679</u>	<u>105.309.563</u>
Total pasivos financieros	<u>108.493.679</u>	<u>105.309.563</u>

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) La composición del presente rubro es la siguiente:

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	68.723	84.730
Documentos por pagar (1)	420.012	453.470
Otras cuentas por pagar (2)	700.528	659.163
Total	1.189.263	1.197.363

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

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

b) La distribución de los proveedores nacionales con pago al día y proveedores con plazos vencidos al 30 de septiembre de 2020, es la siguiente:

Proveedores Pagos al Día

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Servicios	68.723	-	-	-	-	-	68.723
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	68.723	-	-	-	-	-	68.723

Proveedores Plazos Vencidos

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago en Días						Total
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-
Total	68.723	-	-	-	-	-	68.723

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



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

Proveedores Pagos al Día

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

Proveedores Plazos Vencidos

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

Para el cuadro anterior se considera como plazo vencido los días transcurridos entre la fecha estipulada para el pago y el cierre de los estados financieros consolidados intermedios.

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Garantías recibidas de clientes por arriendos (1)	998.361	969.343

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

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	Valor Libro 30.09.2020 M\$	Valor Razonable 30.09.2020 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.981.227	10.981.227
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.190.425	2.190.425
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	2.410.671	2.410.671
Total	15.582.323	15.582.323
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	178.394	178.394
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.189.263	1.189.263
Otros pasivos financieros, corrientes	6.794.390	6.794.390
Otros pasivos financieros, no corrientes	101.699.290	101.699.290
Total	109.861.337	109.861.337
	Valor Libro 31.12.2019 M\$	Valor Razonable 31.12.2019 M\$
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.730.469	13.730.469
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.448.259	2.448.259
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	281.229	281.229
Total	16.459.957	16.459.957
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	178.394	178.394
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.197.363	1.197.363
Otros pasivos financieros, corrientes	4.456.984	4.456.984
Otros pasivos financieros, no corrientes	100.852.579	100.852.579
Total	106.685.320	106.685.320

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



16. INGRESOS Y GASTOS

a) Los ingresos de actividades ordinarias al 30 de septiembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Ingresos arriendos centros comerciales	4.714.932	6.045.146	1.423.863	2.067.686
Ingresos arriendos oficinas	3.345.468	3.480.846	1.051.120	1.179.088
Ingresos arriendos industriales	1.349.667	758.106	451.444	498.035
Otros ingresos por arriendo (1)	307.788	411.607	109.214	140.065
Otros ingresos (2)	205.730	45.553	70.387	24.787
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>9.923.584</u>	<u>10.741.258</u>	<u>3.106.027</u>	<u>3.909.660</u>

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

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

b) El costo de ventas al 30 de septiembre de 2020 y 2019 se desglosa de la siguiente manera:

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Contribuciones	(1.155.733)	(994.838)	(393.299)	(340.284)
Seguros	(109.553)	(89.219)	(37.945)	(38.082)
Gastos comunes operacionales	(173.829)	(129.575)	(48.017)	(39.516)
Gastos propiedades	(61.650)	(107.974)	(26.659)	(31.638)
Comisiones de comercialización	(19.913)	(17.835)	(6.735)	2.372
Provisión deudores incobrables	(104.948)	(6.098)	(48.532)	(2.033)
Otros costos directos	(15.282)	(15.413)	(4.221)	(5.732)
Total costo de ventas	<u>(1.640.908)</u>	<u>(1.360.953)</u>	<u>(565.408)</u>	<u>(454.914)</u>

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 todas las propiedades de inversión del grupo generaron ingresos de actividades ordinarias, por lo que no existe gastos asociados a propiedades que no produjeron renta.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Remuneraciones	(467.225)	(356.009)	(158.401)	(138.562)
Gastos de oficina	(65.726)	(67.920)	(22.072)	(26.552)
Asesorías y honorarios	(626.183)	(668.759)	(209.773)	(218.050)
Otros gastos de administración	-	(4.030)	-	(3.029)
Total gastos de administración	<u>(1.159.134)</u>	<u>(1.096.718)</u>	<u>(390.246)</u>	<u>(386.191)</u>

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Revaluación de propiedades de inversión	<u>2.376.355</u>	<u>6.008.967</u>	<u>21.565</u>	<u>1.514.541</u>

En el marco de la inscripción de la sociedad en la CMF, al 30 de junio de 2019, el grupo efectuó una revalorización intermedia de sus propiedades de inversión, lo que significó un registro de revaluación de M\$4.494.426 al 30 de junio de 2019.

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

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Revalorización obligaciones financieras	(646.058)	(611.719)	(36.942)	(176.946)
Otras revalorizaciones	<u>37.608</u>	<u>(5.584)</u>	<u>4.853</u>	<u>(8.644)</u>
Totales	<u>(608.450)</u>	<u>(617.303)</u>	<u>(32.089)</u>	<u>(185.590)</u>


17. ARRENDAMIENTOS

La siguiente tabla muestra los flujos no descontados asociados a contratos de arrendamientos financieros y el valor presente de los mismos presentado en el estado de situación financiera consolidado como Otros Pasivos Financieros (Nota 12b), el detalle al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.09.2020			31.12.2019		
	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente	Flujo no descontado	Intereses	Valor Presente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Hasta 1 Año	5.444.171	(2.725.526)	2.718.645	5.375.371	(2.780.655)	2.594.716
Más de 1 hasta a 5 años	21.209.666	(9.625.567)	11.584.098	21.035.506	(9.878.350)	11.157.156
Más de 5 años	64.125.995	(15.792.767)	48.333.228	67.143.877	(17.192.896)	49.950.981
Total	<u>90.779.832</u>	<u>(28.143.860)</u>	<u>62.635.971</u>	<u>93.554.754</u>	<u>(29.851.901)</u>	<u>63.702.853</u>

La Sociedad como arrendador – leasing operacional

Los arrendamientos operativos, en los cuales el grupo es el arrendador, se refieren a propiedades de inversión mantenidas por el grupo, con plazos de arrendamiento de los contratos entre 1 a 20 años, con una opción de renovación automática de hasta 10 años. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento.

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para el grupo, ya que se relacionan con propiedades que se encuentran en ubicaciones con un aumento constante de valor en los últimos 4 períodos. Los derechos por cobrar por arriendos mínimos bajo contratos de leasing operacional no cancelables al 30 de septiembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Flujos comprometidos	30.09.2020	30.09.2019
	M\$	M\$
Hasta 1 año	14.453.823	15.249.004
Entre 1 y 3 años	21.022.093	23.018.774
Entre 3 y 5 años	14.897.538	15.341.272
Más de 5 años	<u>29.312.752</u>	<u>29.990.095</u>
Totales	<u>79.686.207</u>	<u>83.599.146</u>

La Sociedad como arrendatario

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

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



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

Importes reconocidos en resultado	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Gastos de depreciación en activos por leasing	-	-
Gastos por intereses de pasivos en leasing	(2.117.564)	(1.846.143)
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	5.209.559	5.404.194
Totales	3.091.995	3.558.051

18. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Única	16.158.702	16.158.702

Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Única	13.659.599	13.659.599	13.659.599

b) Dividendos

Al 30 de septiembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2019, Inmobiliaria Niallem S.A. no ha distribuido dividendos provisorios ni definitivos.

c) Otras reservas

Al 30 de septiembre de 2020, las otras reservas corresponden a ajustes por primera convergencia a IFRS en el año 2014, la cual tuvo impactos en otras reservas.

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

19. SEGMENTOS DE OPERACIONES

La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar el negocio por línea de negocio, identificando sus operaciones en centros comerciales, oficinas e industriales. Dicha segregación obedece a que la gestión del negocio se controla por separado para cada línea.

30.09.2020	Centros Comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	115.982.930	72.324.866	29.928.243	16.163.126	-	234.399.165
Activos no Corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-	2.153.778	2.153.778
Otros Activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	18.950.082	18.950.082
Total Activos	115.982.930	72.324.866	29.928.243	16.163.126	21.103.859	255.503.024
Otros pasivos financieros, corrientes	2.488.598	1.602.599	523.428	153.149	2.026.616	6.794.390
Otros pasivos financieros, no corrientes	49.971.617	27.861.726	19.418.447	80.079	4.367.421	101.699.290
Otros Pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	29.730.019	29.730.019
Total Pasivos	52.460.215	29.464.325	19.941.875	233.228	36.124.057	138.223.699

31.12.2019	Centros Comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de Inversión	110.800.311	71.103.633	29.510.011	15.906.394	-	227.320.349
Activos no Corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-	2.123.925	2.123.925
Otros Activos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	19.940.914	19.940.914
Total Activos	110.800.311	71.103.633	29.510.011	15.906.394	22.064.839	249.385.188
Otros pasivos financieros, corrientes	2.306.123	1.494.155	508.941	147.765	-	4.456.984
Otros pasivos financieros, no corrientes	48.526.262	28.369.961	19.515.587	193.912	4.246.857	100.852.579
Otros Pasivos corrientes y no corrientes	-	-	-	-	30.799.284	30.799.284
Total Pasivos	50.832.385	29.864.116	20.024.528	341.677	35.046.141	136.108.846

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



30.09.2020						
Estado de Resultados	Centros Comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	4.714.932	3.345.468	1.349.667	307.788	205.730	9.923.584
Costo de ventas	(790.705)	(507.984)	(65.866)	(276.353)	-	(1.640.908)
Contribuciones	(534.842)	(370.018)	(34.626)	(216.247)	-	(1.155.733)
Gastos propiedades	(7.139)	(1.116)	-	(53.395)	-	(61.650)
Provisión deudores incobrables	(86.283)	(16.727)	(135)	(1.802)	-	(104.948)
Seguros	(57.347)	(26.678)	(20.619)	(4.909)	-	(109.553)
Gastos comunes operacionales	(95.204)	(68.139)	(10.486)	-	-	(173.829)
Comisiones de comercialización	(9.889)	(10.024)	-	-	-	(19.913)
Otros costos directos	-	(15.282)	-	-	-	(15.282)
Ganancia Bruta	3.924.228	2.837.484	1.283.800	31.435	205.730	8.282.676
Gastos de administración	(562.392)	(399.043)	(160.987)	(36.713)	-	(1.159.134)
Costos financieros	(1.719.939)	(1.035.590)	(499.431)	(9.590)	(74.163)	(3.338.713)
Ingresos por revaluación de propiedades de inversión	1.163.669	740.014	307.127	165.546	-	2.376.355
Otros Resultados	-	-	-	-	(1.955.909)	(1.955.909)
Ganancia (Pérdida)	2.805.565	2.142.864	930.509	150.679	(1.824.343)	4.205.275

30.09.2019						
Estado de Resultados	Centros Comerciales	Oficinas	Industriales	Otros Arrendamientos	Corporativo	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos Ordinarios	6.045.146	3.480.846	758.106	411.607	45.553	10.741.258
Costo de ventas	(609.044)	(456.940)	(28.570)	(266.399)	-	(1.360.953)
Contribuciones	(439.432)	(313.463)	(23.955)	(217.988)	-	(994.838)
Gastos propiedades	(50.619)	(13.775)	-	(43.579)	-	(107.974)
Provisión deudores incobrables	(4.569)	(1.236)	(190)	(103)	-	(6.098)
Seguros	(53.774)	(26.920)	(4.425)	(4.101)	-	(89.219)
Gastos comunes operacionales	(55.300)	(74.275)	-	-	-	(129.575)
Comisiones de comercialización	(5.349)	(11.858)	-	(629)	-	(17.836)
Otros costos directos	-	(15.414)	-	-	-	(15.414)
Ganancia Bruta	5.436.102	3.023.906	729.536	145.208	45.553	9.380.305
Gastos de administración	(619.858)	(356.920)	(77.735)	(42.205)	-	(1.096.718)
Costos financieros	(1.701.879)	(1.140.152)	(178.765)	(15.051)	-	(3.035.847)
Ingresos por revaluación de propiedades de inversión	2.928.886	1.879.547	780.065	420.468	-	6.008.967
Otros Resultados	-	-	-	-	(3.829.135)	(3.829.135)
Ganancia (Pérdida)	6.043.251	3.406.381	1.253.102	508.420	(3.783.582)	7.427.571

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



20. POSICIÓN MONEDA

El detalle de la posición de moneda es el siguiente:

Activos	30.09.2020		31.12.2019	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.981.227	-	13.730.469	-
\$ No Reajutable	8.119.438	-	10.977.293	-
\$ Reajutable	2.861.789	-	2.753.176	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.190.426	-	2.448.259	-
\$ No Reajutable	2.190.426	-	2.448.259	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	3.047.608	-	2.156.932	-
\$ No Reajutable	3.047.608	-	2.156.932	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	2.153.778	-	2.123.925	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	2.153.778	-	2.123.925	-
Otros Activos no financieros, no corrientes	-	235.988	-	1.255.071
\$ No Reajutable	-	235.988	-	179.293
\$ Reajutable	-	-	-	1.075.778
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	2.410.671	-	281.229
\$ No Reajutable	-	251.650	-	281.229
\$ Reajutable	-	2.159.022	-	-
Propiedades planta y equipos	-	69.968	-	68.954
\$ No Reajutable	-	69.968	-	68.954
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	234.413.360	-	227.320.349
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	234.413.360	-	227.320.349
Total	18.373.037	237.129.987	20.459.585	228.925.603

Pasivos al 30.09.2020	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	1.148.598	5.645.792	6.794.390	10.109.928	17.366.481	74.222.880	101.699.290
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	1.148.598	5.645.792	6.794.390	10.109.928	17.366.481	74.222.880	101.699.290
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.189.263	-	1.189.263	-	-	-	-
\$ No Reajutable	1.189.263	-	1.189.263	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	266.616	-	266.616	-	-	-	-
\$ No Reajutable	266.616	-	266.616	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	460.892	187.671	349.798	998.361
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	460.892	187.671	349.798	998.361
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	178.394	-	-	178.394
\$ No Reajutable	-	-	-	178.394	-	-	178.394
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	27.097.384	27.097.384
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	27.097.384	27.097.384
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.604.478	5.645.792	8.250.269	10.749.214	17.554.152	101.670.063	129.973.430

INMOBILIARIA NIALEM S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



Pasivos al 31.12.2019	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	1.103.658	3.353.327	4.456.985	13.668.165	10.080.027	77.104.387	100.852.579
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	1.103.658	3.353.327	4.456.985	13.668.165	10.080.027	77.104.387	100.852.579
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.197.363	-	1.197.363	-	-	-	-
\$ No Reajutable	1.197.363	-	1.197.363	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	2.820.148	-	2.820.148	-	-	-	-
\$ No Reajutable	2.820.148	-	2.820.148	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	485.986	123.583	359.774	969.343
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	485.986	123.583	359.774	969.343
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	178.394	-	-	178.394
\$ No Reajutable	-	-	-	178.394	-	-	178.394
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	25.634.035	25.634.035
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	25.634.035	25.634.035
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.121.169	3.353.327	8.474.495	14.332.545	10.203.610	103.098.196	127.634.351

21. DETERMINACIÓN VALOR RAZONABLE

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

Propiedades de Inversión

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

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

Tasa de intereses usada para determinar el valor razonable

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

Activos	Tasa de descuento	
	30.09.2020	31.12.2019
Propiedades de Inversión	6,18%	6,18%



Jerarquía del valor razonable

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

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

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	30.09.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inversiones en fondos mutuos nacionales	6.520.565	-	-	6.520.565
Depósitos a plazo	3.403.917	-	-	3.403.917
Inversiones en bonos nacionales	869.119	-	-	869.119
Propiedades de inversión	-	-	234.413.360	234.413.360
Total	10.793.601	-	234.413.360	245.206.960

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

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

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

Reconciliación de activos financieros medidos a valor justo

Reconciliación al 30.09.2020	Nivel 3	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	227.320.349	227.320.349
Incorporaciones y otros	4.716.655	4.716.655
Total resultado		
En ganancia o pérdida	2.376.355	2.376.355
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
Saldo final al 31.06.2020	<u>234.413.360</u>	<u>234.413.360</u>
 Reconciliación al 31.12.2019	 Nivel 3	 Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	189.869.964	189.869.964
Incorporaciones y otros	28.779.110	28.779.110
Reclasificaciones	-	-
Total resultado		
En ganancia o pérdida	8.671.274	8.671.274
En resultado integral	-	-
Ventas	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
Saldo final al 31.12.2019	<u>227.320.349</u>	<u>227.320.349</u>

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

Sensibilización del valor razonable

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

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

A septiembre de 2020, el grupo ha sometido a test la tasa de descuento, en busca de posibles deterioros generados por la pandemia COVID-19, sin embargo la tasa utilizada se encuentra sobre los mínimos razonables utilizados por el mercado para la valorización de los activos para todas las líneas de negocio (centros comerciales, oficinas



e industrial), por lo que no se encontraron razones suficientes para generar un deterioro producto de la emergencia COVID-19.

22. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Garantías

Al 30 de septiembre de 2020, existen garantías y/o gravámenes en las Sociedades del Grupo Niallem, que son exigidas por las instituciones bancarias para garantizar pasivos adquiridos y están relacionados con una porción de las propiedades de inversión.

En la tabla siguiente se presentan las garantías existentes:

Sociedad	Propiedad	Banco o institución financiera	Fecha	Aval y Codeudor	Garantía
Inmobiliaria Niallem S.A.		Metlife Seguros de Vida S.A.	13-07-2011	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Las Artes Ltda. mantenga con Metlife Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Niallem S.A.		Banco Bice	16-04-2019	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Melain SpA. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Niallem S.A.		Banco Bice	28-12-2015	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Banco Bice
Inmobiliaria Niallem S.A.		Penta Vida Compañía de Seguros	29-09-2014	Aval y fiadora	Se constituye aval y fiadora de obligaciones que Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A. mantenga con Penta Vida Cia de Seguros.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Miraflores 347	Banco Santander	23-03-2011	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas de calle Miraflores 347, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Huérfanos 1219	Principal Cia. de Seguros de Vida Chile S.A.	04-07-2013	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Huérfanos 1219, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Huérfanos 1052	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Huérfanos 1052, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Mac-Iver 468-476	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Mac-Iver 468-476, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 544 - Urmeneta 537, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Eyzaguirre 597	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de calle Eyzaguirre 597, comuna de San Bernardo.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Vicuña Mackenna 3141	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local y oficinas de calle Vicuña Mackenna 3141, comuna de San Joaquín.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Paseo Ahumada 101	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Ahumada 101, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Estado 82	Banco Bice	27-02-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local de Estado 82, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Moneda 970	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre oficinas Moneda 970, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Agustinas 1115	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Agustinas 1115, comuna de Santiago.
Inversiones Comerciales Incom SpA.	Merced 570	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Merced 570, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Alameda 857-859	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Alameda 857-859, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Moneda 947-953-957	Banco Bice	01-12-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de Moneda 947-953-957, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Moneda 818 SpA.	Edificio Banco Internacional	Banco Internacional	31-01-2017	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales y oficinas de calle Moneda 812 y 818, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Vicuña Mackenna 302 SpA.	Stripcenter Melipilla	Banco Copbanca	13-06-2014	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre locales de calle Vicuña Mackenna 302, comuna de Melipilla.
Inmobiliaria Niallem S.A.	5 de abril 180	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local 5 de abril 180, comuna de Maipú.
Inmobiliaria Niallem S.A.	Puente 516	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre local Puente 516, comuna de Santiago.
Inmobiliaria Ariztia Nueva York S.A.	Stripcenter Tobalaba	Banco Security	01-08-2019	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre Stripcenter Tobalaba, comuna de Ñuñoa.
Inmobiliaria Melain Cuatro SpA.	Stripcenter Colina	Banco Santander	07-09-2020	Hipoteca	Se constituye hipoteca con garantía general sobre Stripcenter Colina, comuna de Colina.

b) Juicios

Aparte de los juicios propios del giro de la Sociedad y sus subsidiarias por deudores incobrables, al 30 de septiembre de 2020 no existen otros juicios que deban provisionarse según la opinión de la administración y de la información proporcionada por los asesores legales.



c) Covenants y compromisos:

Al 30 de septiembre de 2020 existen covenants de propiedad, los cuales son los siguientes:

c.1) Mutuo hipotecario endosable fines generales entre Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A. e Inmobiliaria Niallem 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 Niallem S.A., suscritos por escrituras públicas de fecha 27 de febrero de 2014 y 1 de diciembre de 2014:

Cláusula Octava, Uno: realizar o hacer que se realice todo lo necesario para preservar y mantener en pleno vigor y efecto su existencia societaria, sin alterar su forma societaria, incluyendo, sin carácter limitativo, por disolución o transformación y sin incurrir en causas legales de disolución. Estado: no hay cambios

Cláusula Décima, Siete: si los miembros de la familia Hites cedieren en todo o en parte sus actuales participaciones directa o indirectas en el capital social de la deudora, sin el consentimiento previo del banco; esto, en la medida que tal cesión afecte de manera relevante y adversa la eficacia y ejecutabilidad de los contratos o de los demás documentos que garantizan o que en futuro garantice su cumplimiento, o pueda razonablemente afectar de manera relevante y adversa según calificación razonable hecha por el banco. Estado: no hay cambios

23. MEDIO AMBIENTE

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

24. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de octubre de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios, no existen hechos posteriores que pudiesen afectar significativamente la situación financiera y/o resultados consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2020.

* * * * *