



Memoria
2018

NIALEM

Mari Grisanti

Espacio M es el inmueble que inspira la imagen del cuadro de la portada de la Memoria Nialem 2018. Construido en 1892, perteneció a la familia Larraín Zañartu y desde 1901 fue ocupado por el diario El Mercurio. Un incendio ocurrido en 1983 destruyó el inmueble, quedando en pie solo los muros exteriores. En 2012, luego de un arduo trabajo de rescate patrimonial, fue inaugurado Espacio M, manteniendo la fachada original y con un moderno centro comercial en su interior.

La artista visual Mari Grisanti realizó una obra de arte original, realizada sobre tela en técnica mixta, en la que quiso reflejar el espíritu de este noble y tradicional lugar de la ruta patrimonial de Santiago.





EQUIPO EDITORIAL

Producción
Main Comunicaciones
www.maincomunicaciones.cl

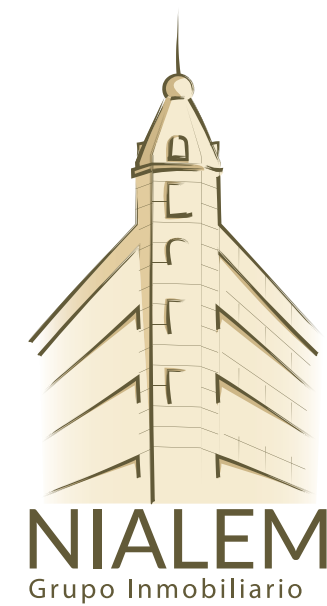
Directora
Marisol Grisanti

Fotografía
Mauricio Figueroa
Sandra Soto

Obra Portada
Mari Grisanti
www.marigrisanti.com

Diseño
Loreto Da Bove

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



Memoria 2018

Contenidos

- 06 Bienvenida
- 08 Nuestra Historia
- 12 Nuestra Empresa
- 16 Nuestro Equipo
- 21 Principales Activos al 2018
- 33 Otros Activos
- 45 Rescate Patrimonial

Bienvenida

El 2018 fue un período de crecimiento y madurez para nuestra empresa, en el que logramos los objetivos propuestos y consolidamos nuestra posición en el negocio de renta inmobiliaria. Los ingresos generados en el ejercicio 2018 alcanzaron un total de MM\$12.653, provenientes de nuestras distintas líneas de negocios: locales comerciales, oficinas, centros comerciales, stripcenters, bodegas industriales y otros.

El aumento de los ingresos en 2018 fue de 6,5% en comparación a 2017 y el aumento del Ebitda fue de 7,9% en comparación al mismo período.

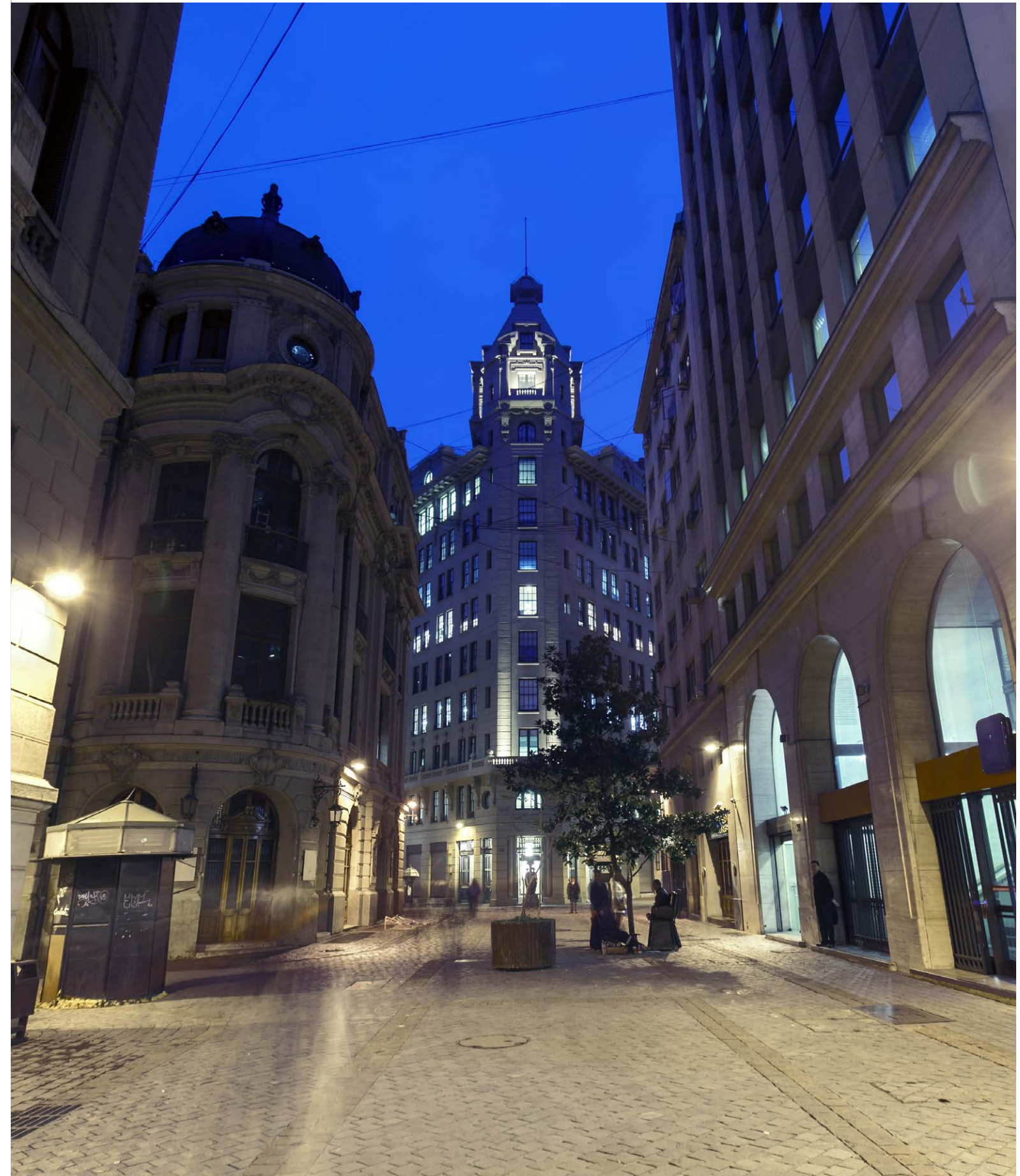
Uno de los objetivos propuestos para este año era ingresar al segmento de renta industrial, esto se concretó con la adquisición de las bodegas y talleres que utiliza Coseche en la comuna de Lampa. Estamos muy satisfechos con este logro y esperamos que el 2019 sea el año de consolidación de esta línea de negocios. En el ámbito de la renta inmobiliaria, conforme a nuestra

estrategia de crecimiento que busca asegurar la incorporación de nuevas superficies arrendables, es que concretamos el ingreso a dos proyectos. El primero es un stripcenter en Colina que fue comprado en verde y que esperamos inaugurar el segundo semestre de 2019 con un alto nivel de ocupación y operadores de primera línea. El segundo es la compra de un piso de oficinas en la calle Carmencita, en Las Condes, arrendado a la empresa eclass.

En cuanto al rescate patrimonial, un área que caracteriza a nuestra empresa, estamos avanzando con el nuevo proyecto del Palacio Aldunate, ubicado en la calle Ejército con Av. Libertador Bernardo O´Higgins, trabajo que iniciamos el año pasado y que se encuentra en etapa de tramitación de permisos municipales. Esperamos que durante el año 2019 podamos iniciar las obras de construcción.

Los invito a leer esta memoria y a visitar nuestra página web www.nialem.cl

Alberto Ureta
Gerente General
Inmobiliaria Nialem



Nuestra Historia

Isaac Hites fundó Nialem a principios del 2000 para administrar su cartera de inversiones en renta inmobiliaria. Este holding familiar tiene una fuerte presencia en propiedades en el centro de Santiago y otras comunas, tanto en la Región Metropolitana y otras regiones del país.

Jaime y Andrés Hites, hijos de Isaac, han acompañado a su padre en la formación, desarrollo, gestión y consolidación de esta compañía, aportando una búsqueda constante de profesionalización, optimización de los recursos, generación de nuevos negocios y resguardando el patrimonio familiar. Su trabajo diario en la empresa ha desarrollado una excelente gestión del negocio, afiatando una relación laboral directa con todo el equipo y rentabilizando cada vez más la gestión en el área inmobiliaria. Gracias a su esfuerzo Nialem se ha consolidado como uno de los líderes en el mercado de renta inmobiliaria en nuestro país.

En el año 1999 se compró la primera propiedad, un local comercial ubicado en la esquina del Paseo Ahumada con Moneda (Ahumada 101), donde hoy opera una farmacia Salcobrand.

Entre sus inversiones cuenta con aproximadamente 86.652 m² arrendables, valorizados en más de UF 6.380.000. La mayoría de sus activos están ubicados en Santiago Centro, donde podemos destacar el Centro Comercial Espacio M, adquirido en 2014; Edificio Ariztía, ubicado en la calle Nueva York y La Bolsa, adquirido en el año 2010 y que luego de 2 años de remodelaciones se reinauguró a fines del año 2012; el Edificio Moneda 975; Edificio Huérfanos 1219; oficinas en Edificio España y



Isaac Hites.

Moneda 812 (ex edificio corporativo del Banco Internacional) Eurocentro; y locales comerciales en el Paseo Ahumada y Paseo Estado, entre otros. Todos ellos se destacan por su excelente ubicación.

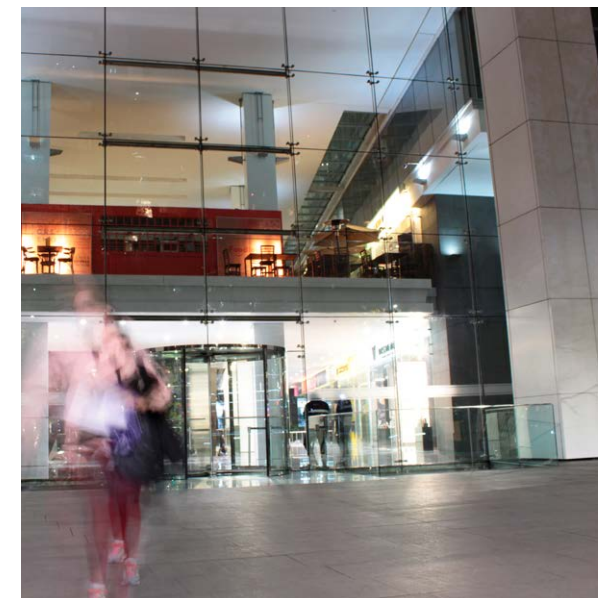
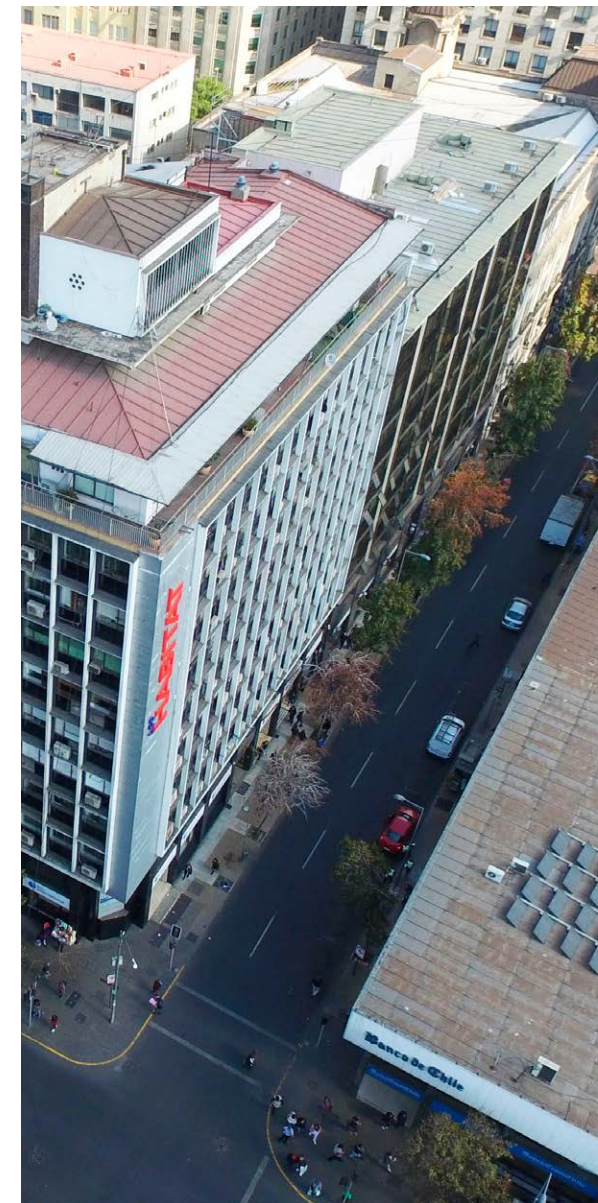
Nialem también posee inmuebles en Las Condes, Maipú, San Bernardo, Gran Avenida, Providencia, Ñuñoa, San Joaquín, San Ramón, Lampa y Melipilla, los que están distribuidos en oficinas, locales comerciales, stripcenters y bodegas industriales.

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

En la sexta región cuenta con locales comerciales en Rancagua.

Desde 2010 la compañía empezó a desarrollar proyectos de rescate patrimonial, adquiriendo edificios de alto valor histórico, remodelando su fachada y agregando valor al entorno, contribuyendo a la protección de la arquitectura patrimonial y al mejoramiento de barrios.

La primera fue la recuperación del Edificio Ariztía, construido en 1921 por Alberto Cruz Montt. La empresa fijó un sello de su gestión al mantener el respeto fiel a su diseño exterior original y al rehabilitar espacios interiores, volviendo al concepto de plantas libres originales y modernizando lo necesario para adecuarlo a las exigencias de las oficinas corporativas actuales y que han apostado por permanecer en el casco histórico de Santiago.



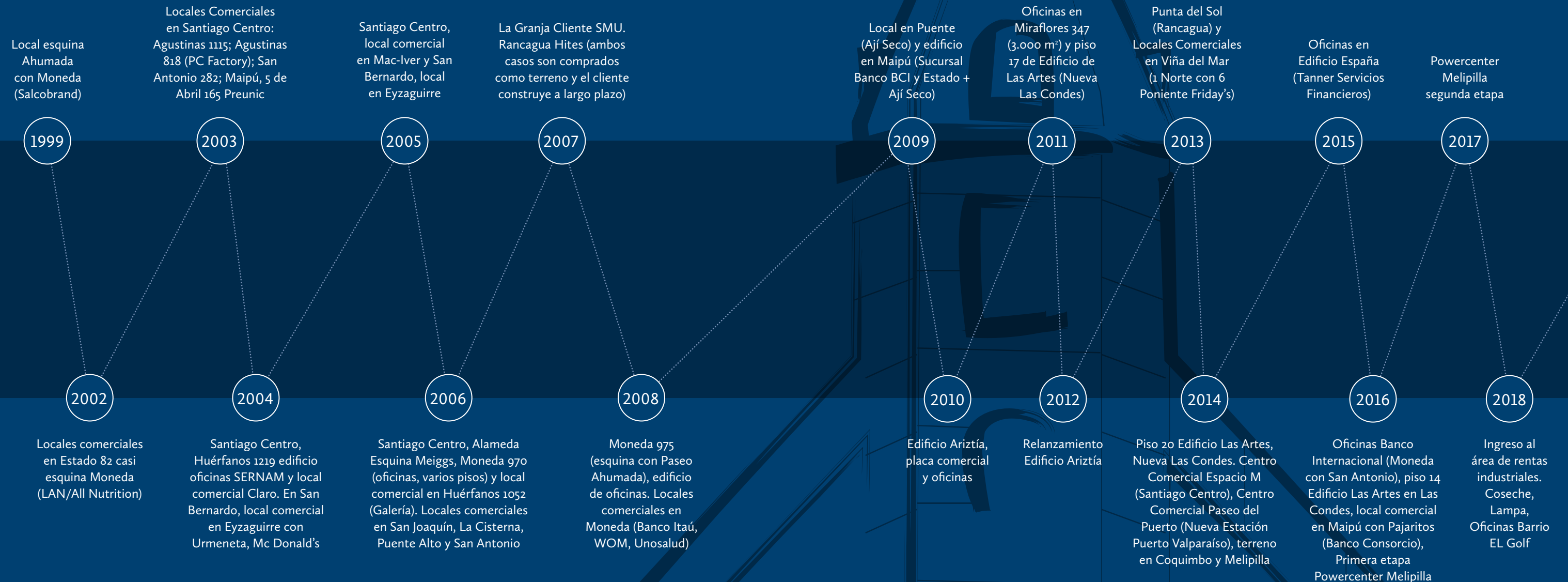
También es propietario de otros inmuebles que han significado proyectos de rescate patrimonial como son el Centro Comercial Espacio M, cuyo edificio ubicado en la esquina de las calles Morandé con Compañía, en el centro de Santiago, perteneció al diario El Mercurio, y el centro comercial Paseo del Puerto en la Plaza Sotomayor en Valparaíso.

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

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

Un hito que marcó recientemente nuestra historia fue el ingreso a proyectos de carácter industrial, meta fijada el año anterior y que fue concretada en el último período con la compra de las bodegas industriales en Lampa. Durante el año 2019 se espera incorporar más unidades en esta línea con el objetivo de superar el 10% de los ingresos del portfolio.

Camino Recorrido



Nuestra Empresa

Inmobiliaria Nialem administra un portfolio de 86.652 m², valorizados en más de UF 6.380.000, los cuales están divididos en 5 áreas de negocios:

Oficinas: 37.855 m²

Locales comerciales: 17.883 m²

Centros comerciales: 15.991 m²

Bodegas industriales: 8.153 m²

Stripcenters: 6.770 m²

Adicionalmente, cuenta con una superficie de 19.419 m² de terrenos en renta, valorizados en UF 309.000, completando un total de UF 6.689.000 en propiedades de inversión.

Oficinas: Cuenta con más de 37.855 m² distribuidos principalmente en 5 edificios en el centro de Santiago, destacando el Edificio Ariztía, en el barrio de La Bolsa de Comercio. Adicionalmente tenemos una importante presencia en el Edificio De Las Artes en Nueva Las Condes. Tenemos como clientes a instituciones del Estado, Banca, compañías de seguros y a empresas multinacionales destacando a Apple y Falabella, entre otros.

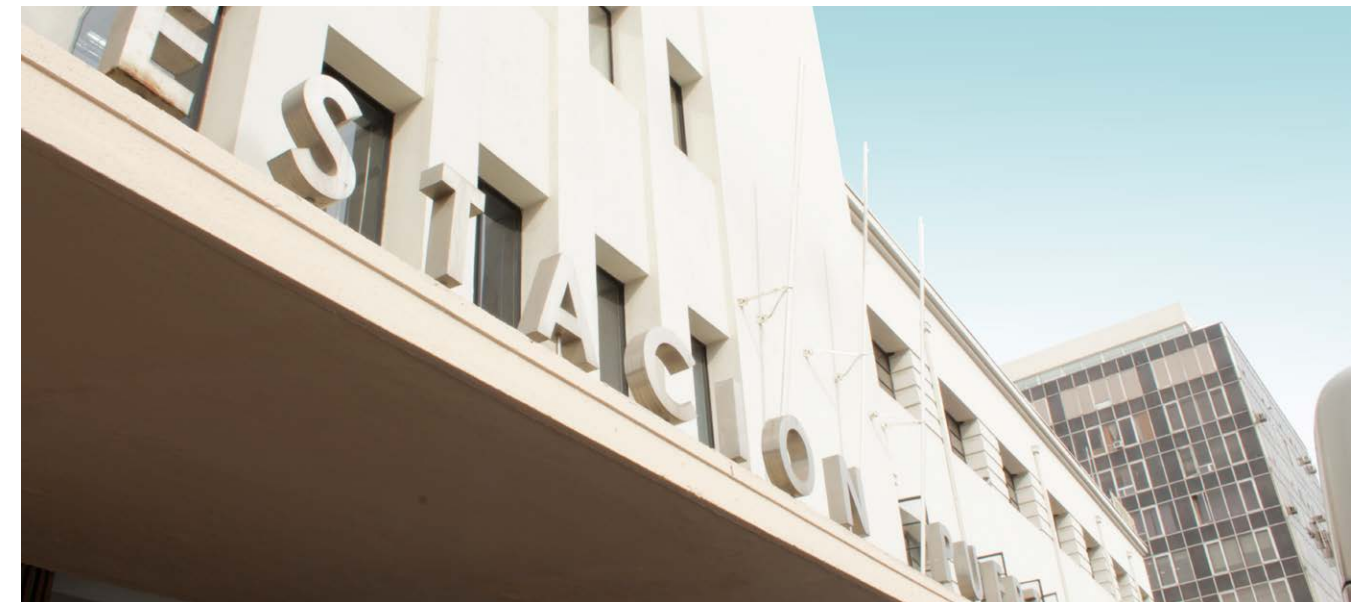
Locales comerciales: Ubicados estratégicamente en el centro de Santiago, en la calle Ahumada, Agustinas, Huérfanos, Alameda y Moneda, con locales que dan hacia la calle, al igual que en San Bernardo, Maipú, Rancagua y Viña del Mar. Contamos con más de 17.500 m² de superficie arrendable. Los clientes son farmacias, bancos,

compañías de teléfonos, cadenas de comida rápida, tecnología, etc. Entre nuestros clientes están Starbucks, McDonald's, Claro, Salcobrand, Banco BCI, Itaú, Preunic y PC Factory.

Stripcenters: Desarrollamos nuestro primer stripcenter en la comuna de Ñuñoa, con locales del Banco Santander, Clínica Alemana, Salcobrand, entre otras importantes marcas. En Melipilla desarrollamos un Power Center de más de 5.000 m², donde destacan Autoplanet, Sherwin Williams, Electrolux, supermercado Santa Isabel, farmacia Cruz Verde y Gimnasio Energy, entre otros. Actualmente tenemos 6.770 m² de superficie arrendable en Stripcenters. En el segundo semestre de 2019 se incorpora Stripcenter de Colina que fue comprado en verde.

Centros comerciales: El Mall Espacio M, en el centro de Santiago, está ubicado donde funcionó el Diario El Mercurio por años. Este centro comercial de 4 niveles destaca por un atractivo mix de tiendas con un supermercado Unimarc, restaurantes, cafeterías, retail de moda, gimnasio y un amplio food court. También somos propietarios de Paseo del Puerto, centro comercial ubicado en pleno centro de Valparaíso que cuenta con food court, plaza de estacionamiento, supermercado, gimnasio y tiendas de servicio. En esta categoría contamos con 15.991 m².

Bodegas industriales: 8.153 m² arrendados a Coseche destinado a su taller de desabolladura y pintura.



Misión

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

Visión

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

Valores

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



SUPERFICIE POR LÍNEA DE NEGOCIO

44% OFICINAS

21% LOCALES COMERCIALES

18% CENTROS COMERCIALES

9% BODEGAS INDUSTRIALES

9% STRIPCENTERS

Nuestro Equipo

Directorio



Enrique Bone
Presidente Directorio Nialem.
Director y asesor de empresas, Ingeniero Civil Industrial PUC.



Gonzalo Castro
Director Nialem.
Director y asesor de empresas, Ingeniero Comercial PUC, MBA UCLA.



Ernesto Aramburú
Director Nialem.
Director y asesor de empresas, Arquitecto U. Ricardo Palma de Perú. Postgrado en Administración de Empresas UAI.



Andrés Hites
Director Nialem.
Empresario.



Jaime Hites
Director Nialem.
Empresario.

Gerencia



Cristián Torres
Gerente Legal.
Abogado U.
Diego Portales.

Alberto Ureta
Gerente General
Ingeniero Civil Industrial,
U. Diego Portales.
MBA ESE, U. Los Andes.

Francisco Ramos
Gerente Comercial.
Ingeniero Comercial,
U. Santiago.

Equipo Administrativo



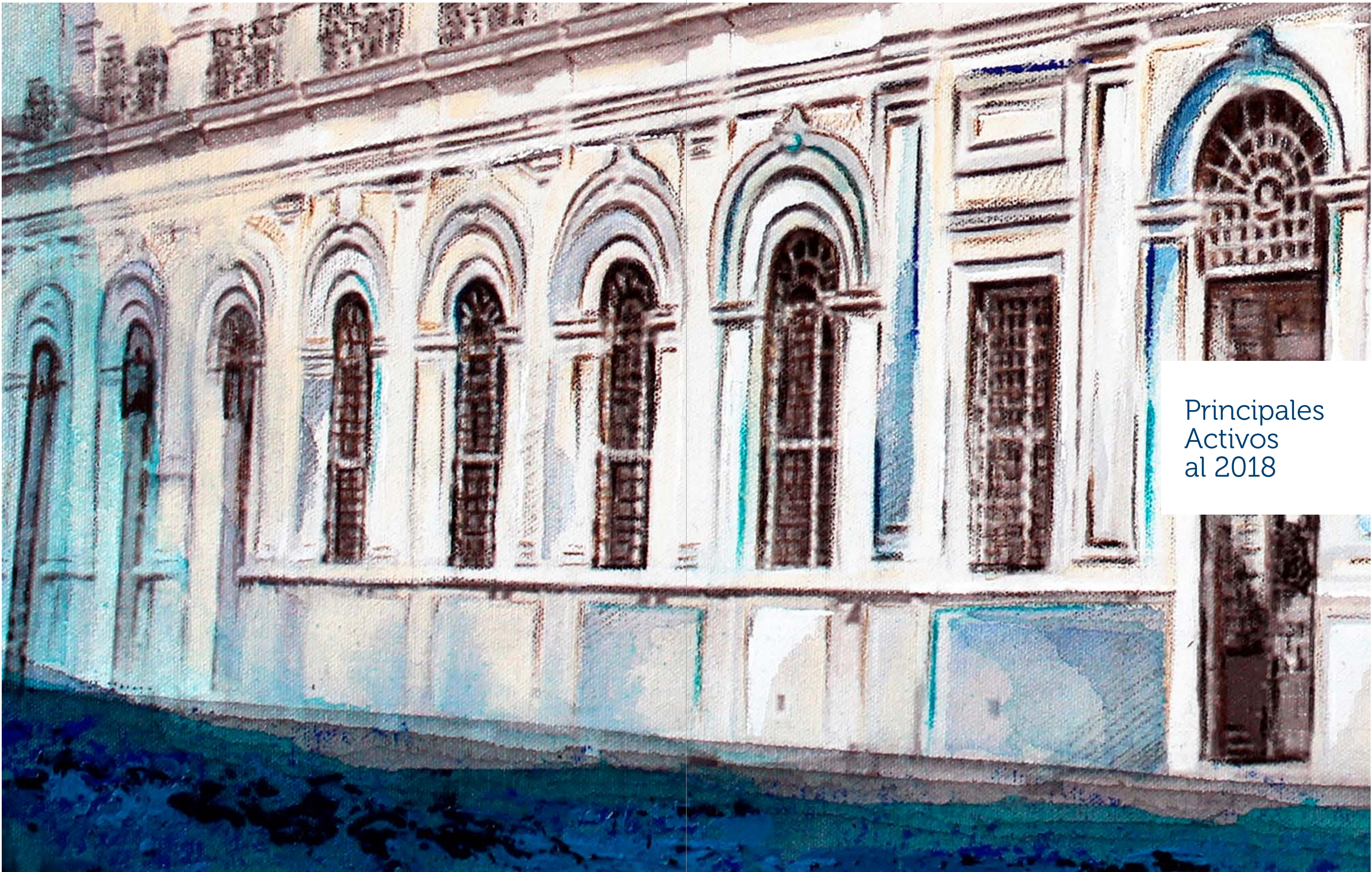
Fila 1: Eduardo Saavedra, Ana María Morales, Marco Palma, Ricardo Chomalí, Carolina Molina.
 Fila 2: Alberto Ureta, Octavio Rivera, Nicolás Andonaegui, Ximena Delgado, Manuel Mendoza.
 Fila 3: Andrés Domínguez, Francisco Ramos, Cristián Torres.

Stakeholders

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



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



Principales
Activos
al 2018

Edificio Ariztía

Este edificio está ubicado en la calle Nueva York, en el corazón del centro de Santiago, es conocido como el Edificio Ariztía, construido en 1921 por Alberto Cruz Montt. Fue el primer rascacielos que tuvo la capital. Es parte de un trabajo de rescate patrimonial. La propiedad tiene un primer nivel con locales comerciales, algunos de los cuales cuentan con subterráneo y en los niveles superiores oficinas en planta libre.

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



Espacio M

Este centro comercial está ubicado en la esquina de las calles Morandé y Compañía, en pleno centro de la capital. Es parte de un trabajo de rescate patrimonial, ya que su fachada perteneció al edificio del diario El Mercurio, originario de principios del siglo pasado. Actualmente cuenta con cuatro niveles. Este año fue el activo seleccionado para protagonizar la imagen de la portada de esta memoria.



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

Moneda 812 ex Banco Internacional

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



Este activo cuenta
con 10.000 m² de
superficie arrendable.



Paseo del Puerto

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



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



Melipilla Powercenter

Este centro comercial situado en una excelente ubicación en la ciudad de Melipilla, finalizó su segunda etapa, que fue inaugurada en el segundo semestre de 2018. La superficie total construida supera los 5.000 m². En la segunda etapa se incorporó el supermercado Santa Isabel con su formato de 1500 m², el Gimnasio Energy (con más de 1000 m²), la Farmacia Cruz Verde y Pizza Papa Johns, quienes se sumaron a las marcas que estaban presentes desde la primera etapa: Kia, Electrolux, Sherwin Williams y Autoplanet, entre otros.



La superficie total del Melipilla Powercenter supera los 5.000 m².





Otros
Activos

Colina Stripcenter

Con aproximadamente 2.200 m² arrendables, este nuevo activo se inaugurará en el segundo semestre de 2019. Cuenta con un supermercado Santa Isabel en un formato de 1.500 m², una bomba de bencina Petrobras, una farmacia Salcobrand, entre otros operadores.



**Colina Stripcenter
cuenta con 2.200 m²
arrendables.**

Ossa Stripcenter

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



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

Edificio Miraflores 347

Durante el año 2018 se trabajó en la remodelación de los 4 pisos de las oficinas de este edificio, adaptándolas a sus nuevos arrendatarios, quienes cuentan con amplios y cómodos espacios. La propiedad tiene un generador independiente, lo que garantiza su operatividad 24 horas los 7 días de la semana.



Empresas de rubro tecnológico, como call center, soporte a distancia, comercio electrónico, son los usuarios de estas oficinas.

Edificio de las Artes



Edificio España

Friday's
Viña del Mar



San Martín,
Rancagua

Moneda 975



Huérfanos 1052

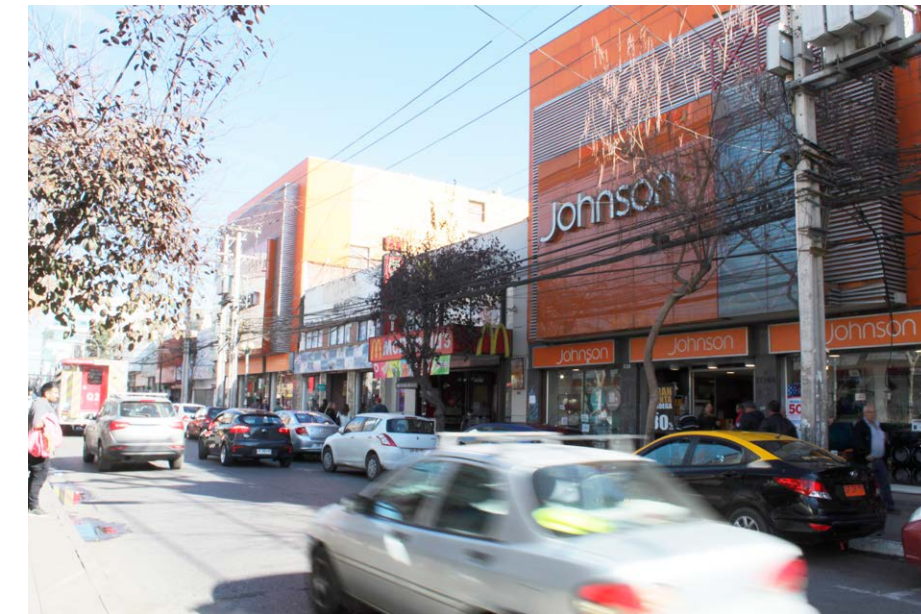


Matías Cousiño 62

Huérfanos 1219



Moneda 970



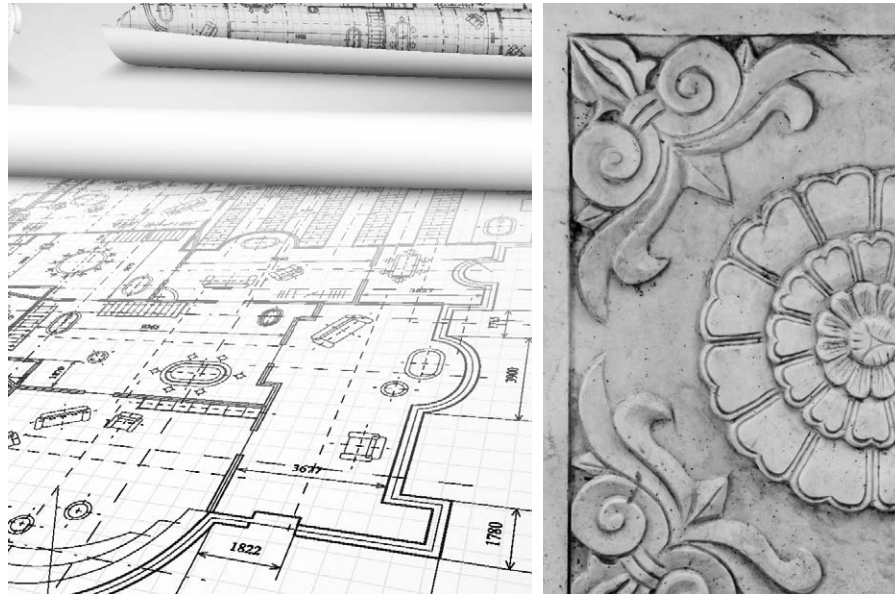
Eyzaguirre 544,
San Bernardo



Rescate
Patrimonial

Rescate Patrimonial

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



En el año 2010 se comenzó con la recuperación del Edificio Ariztía, construido en 1921 por Alberto Cruz Montt, ubicado en la esquina de calle La Bolsa y Nueva York, en el corazón del centro de Santiago. En este edificio se mantuvo el diseño exterior original y se rehabilitaron sus oficinas.



El mismo año se adquirió el centro comercial Paseo del Puerto, ubicado en Valparaíso. Al edificio patrimonial de la Armada se le sumaron nuevas edificaciones que incluyen placa comercial y tres edificios (educación, hotel y oficinas).



El 2014 fue adquirido el edificio correspondiente al Mall Espacio M, ubicado en la esquina de Morandé con Compañía, en el centro de Santiago. Esta construcción perteneció al diario El Mercurio, al que se le restauró la fachada, se le integró un edificio nuevo con un centro comercial de cuatro niveles y un edificio de oficinas.



El proyecto de rescate patrimonial actual corresponde al Palacio Aldunate, ubicado en Ejército con Av. Libertador Bernardo O' Higgins, en Santiago. Conocido también como el Palacio de las Cúpulas, esta edificación data del año 1915 y es de estilo ecléctico con reminiscencias neoclásicas francesas. Su primer dueño fue el político y abogado Luis Aldunate Carrera, quien construyó su palacio en uno de los sectores más cotizados por la aristocracia de la época. Nialem asumió el desafío de rescatar la fachada de este valioso patrimonio y actualmente se encuentra tramitando los permisos municipales respectivos para avanzar con el rescate, el proyecto de arquitectura está ingresado a la dirección de obras de la municipalidad a la espera de su aprobación.



Deterioro actual del edificio.



Render del proyecto:





Memoria
2018
NIALEM

