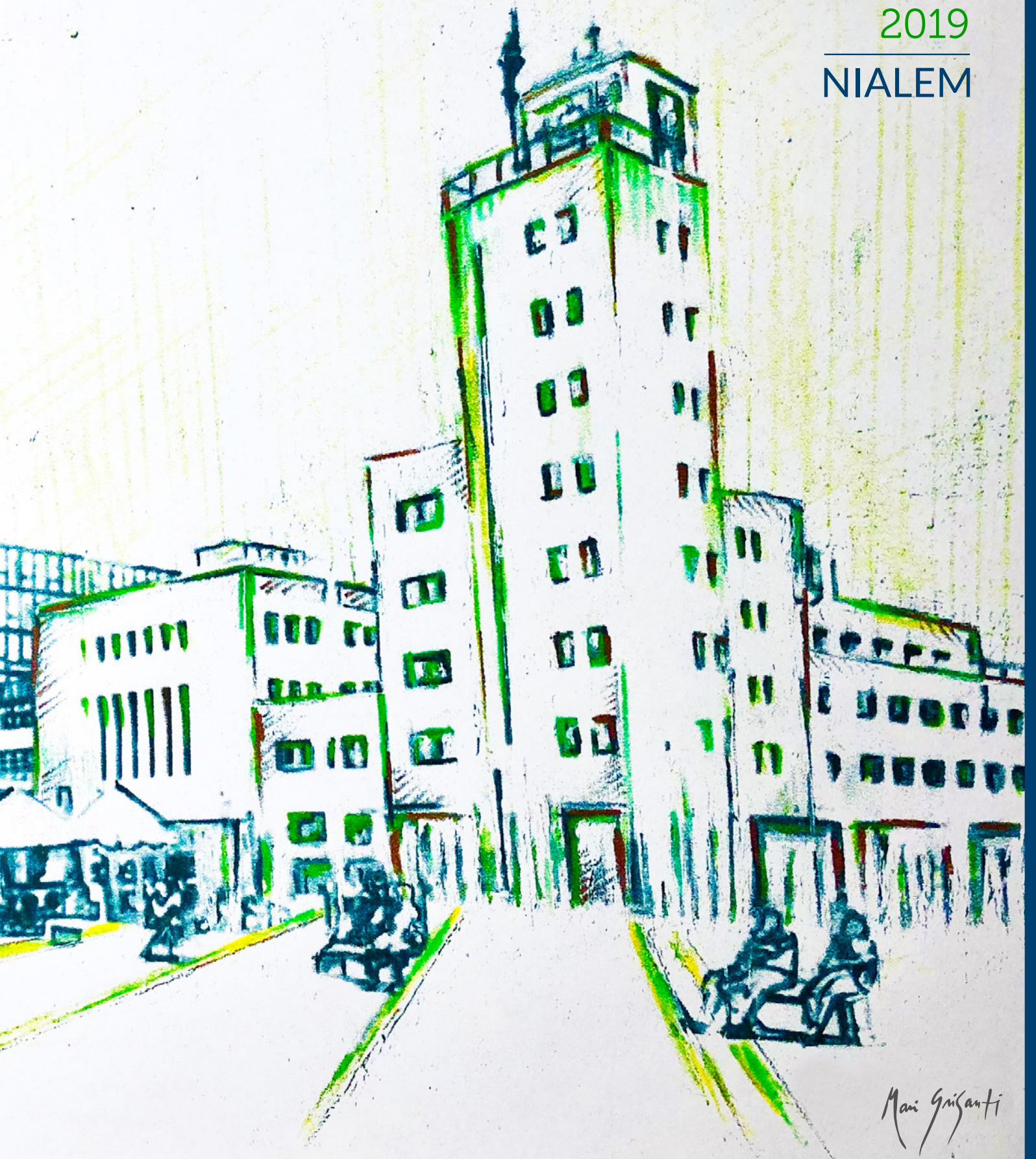


Memoria
2019

NIALEM



Mari Grisanti

Paseo del Puerto es el inmueble que inspira la imagen del cuadro de la portada de la Memoria Nialem 2019. Ubicado en Valparaíso, es parte de un rescate patrimonial del edificio perteneciente a la Armada y la estación terminal del metrotren de esa ciudad. 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.

La artista visual Mari Grisanti realizó una obra de arte digital intervenida original, en la que quiso reflejar el espíritu e historia de este importante edificio del puerto de Valparaíso.





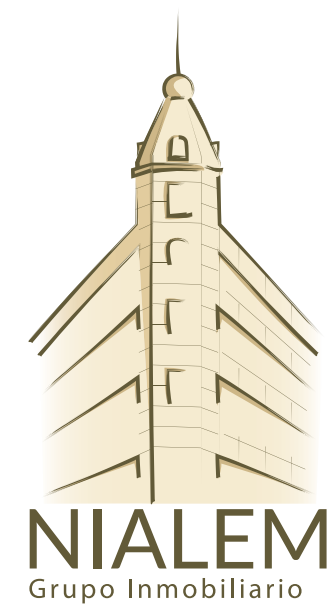
EQUIPO EDITORIAL

Directora
Marisol Grisanti

Fotografía
Archivo Nialem

Obra Portada
Mari Grisanti / www.marigrisanti.com

Diseño
Loreto Da Bove



Memoria 2019

Contenidos

- 06 Bienvenida
- 08 Nuestra Historia
- 10 Nuestra Empresa
- 12 Camino Recorrido
- 16 Nuestro Equipo
- 19 Stakeholders
- 21 Principales Activos al 2019
- 37 Stripcenters
- 47 Otros Activos
- 51 Rescate Patrimonial

Bienvenida

Nuestro negocio demostró una gran capacidad de sobrellevar la situación extrema que vivimos en nuestro país en octubre de 2019. Pese a todo lo que sucedió en la crisis social, como empresa tuvimos buenos resultados.

Los ingresos generados en el ejercicio 2019 superaron los M\$15.000.000 provenientes de nuestras distintas líneas de negocios: locales comerciales, oficinas, centros comerciales, stripcenters, bodegas industriales y otros. El aumento de los ingresos en 2019 fue de 17.4% en comparación a 2018 y el aumento del Ebitda fue de 22.9% en comparación al mismo período.

En cuanto a la renta inmobiliaria, conforme a nuestra estrategia de crecimiento que busca asegurar la incorporación de nuevas superficies arrendables, cumplimos uno de nuestros objetivos estratégicos planteados el año anterior, de ingresar a la renta industrial, con la adquisición de la

Alberto Ureta
Gerente General
Inmobiliaria Nialem

propiedad del Centro de Distribución de Nestlé Quilicura. Este representa el 10% de nuestros ingresos, está ubicado en el sector Norte de la Región Metropolitana, cuenta con más 33.000 m² construidos y es operado por Nestlé desde el 2001. Este nuevo activo nos permite estar presente en un segmento de mercado definido como estratégico para nuestro crecimiento y sumar un cliente de primera categoría a nivel mundial.

En el ámbito del rescate patrimonial, un área que caracteriza a nuestra empresa, contamos con el avance en la obtención de los permisos de edificación para el proyecto del Palacio Aldunate, ubicado en la calle Ejército con Av. Libertador Bernardo O´Higgins, en el centro de Santiago, y comenzaremos las obras cuando las circunstancias lo permitan.

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



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 como en 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 Moneda 812 (ex edificio corporativo del Banco Internacional)

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

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

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

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

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



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

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

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

Un hito que marcó recientemente nuestra historia fue el ingreso a proyectos de carácter industrial, meta fijada el año anterior y que fue concretada en el último período con la compra de las bodegas industriales en Lampa en 2018 y en 2019 con la adquisición del Centro de Distribución de Nestlé Quilicura. Este inmueble, ubicado en esa comuna en el área industrial de Cañaveral, en el sector norte de la Región Metropolitana, cuenta con más 33.000 metros cuadrados construidos y más de 55.000 posiciones de rack.

Nuestra Empresa

Inmobiliaria Nialem administra un portfollio de más 125.000 m², valorizados en más de UF 8 millones, los cuales están divididos en 5 áreas de negocios:

Oficinas: 36.250 m²

Locales comerciales: 19.715 m²

Centros comerciales: 15.990 m²

Bodegas industriales: 43.153 m²

Stripcenters: 9.845 m²

Oficinas: cuenta con más de 36.250 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, con clientes a instituciones del Estado, banca, compañías de seguros y empresas multinacionales destacando a Apple y Falabella, entre otros.

Locales comerciales: principalmente ubicados en el centro de Santiago, en la calle Ahumada, Agustinas, Huérfanos, Alameda y Moneda, con locales que dan hacia la calle. También en San Bernardo, Maipú, La Cisterna, Providencia, Rancagua y Viña del Mar. Contamos con más de 19.715 m² de superficie arrendable. Los clientes son farmacias, bancos, compañías de teléfonos, cadenas de comida rápida, tecnología, etc. Entre nuestros clientes están Starbucks, McDonald's, Claro, Salcobrand, Banco BCI, Itaú, Banco Consorcio, Preunic y PC Factory.

Stripcenters: desarrollamos nuestro primer stripcenter en la comuna de Ñuñoa en el año 2013, con locales del Banco Santander, Clínica Alemana,

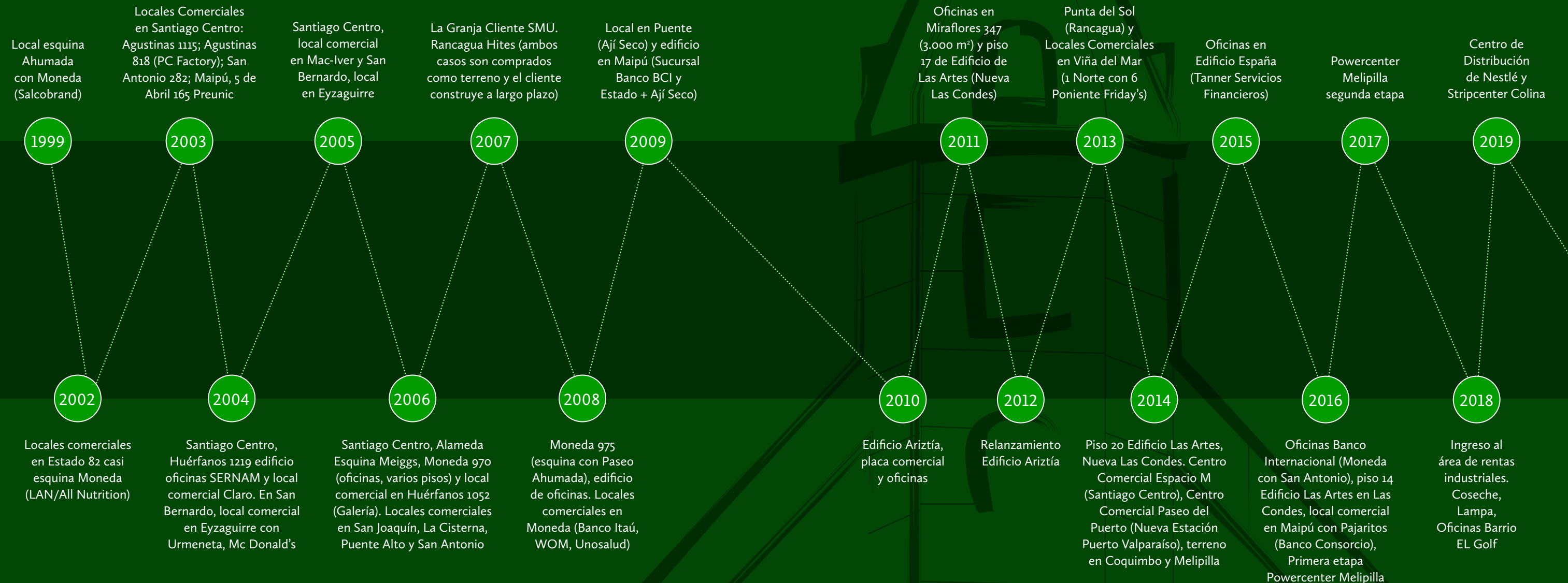
Salcobrand, entre otras importantes marcas. El año 2016, en Melipilla implementamos un Power Center con más de 5.000 m², donde destacan Autoplanet, Sherwin Williams, Electrolux, supermercado Santa Isabel, Cruz Verde y Gimnasio Energy, entre otros. En 2018 se incorpora un segundo stripcenter en Ñuñoa con cerca de 600 m² arrendables y clientes como Little Caesars Pizza y Subway, entre otros. En 2019 ingresó a la cartera nuestro cuarto stripcenter, esta vez en Colina. Con más de 2.000 m² y arrendatarios como Santa Isabel, Salcobrand, Petrobras, etc. Actualmente tenemos 9.845 m² de superficie arrendable en este segmento de negocio.

Centros comerciales: el Mall Espacio M, en el centro de Santiago, está ubicado donde funcionó el Diario El Mercurio por años. Este cuenta con 4 niveles y 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 15.990 m².

Bodegas industriales: en 2018 adquirimos la primera propiedad en esta nueva categoría, con 8.153 m² arrendados a Coseche, destinado a su taller de desabolladura y pintura. En 2019 se incorpora el Centro de Distribución de Nestlé Quilicura, con más de 33.000 m² arrendables y más de 55.000 posiciones de rack. Este centro de distribución cuenta con los más altos estándares para una operación logística eficiente.



Camino Recorrido



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

34% BODEGAJES INDUSTRIALES

29% OFICINAS

16% LOCALES COMERCIALES

13% CENTROS COMERCIALES

8% STRIPCENTERS

Nuestro Equipo

Directorio



Andrés Hites
Director Nialem.
Empresario.



Jaime Hites
Director Nialem.
Empresario.



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



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.

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, Ricardo Chomalí, Carolina Molina.

Fila 2: Alberto Ureta, Octavio Rivera, Nicolás Andonaegui, Ximena Delgado, Manuel Mendoza.

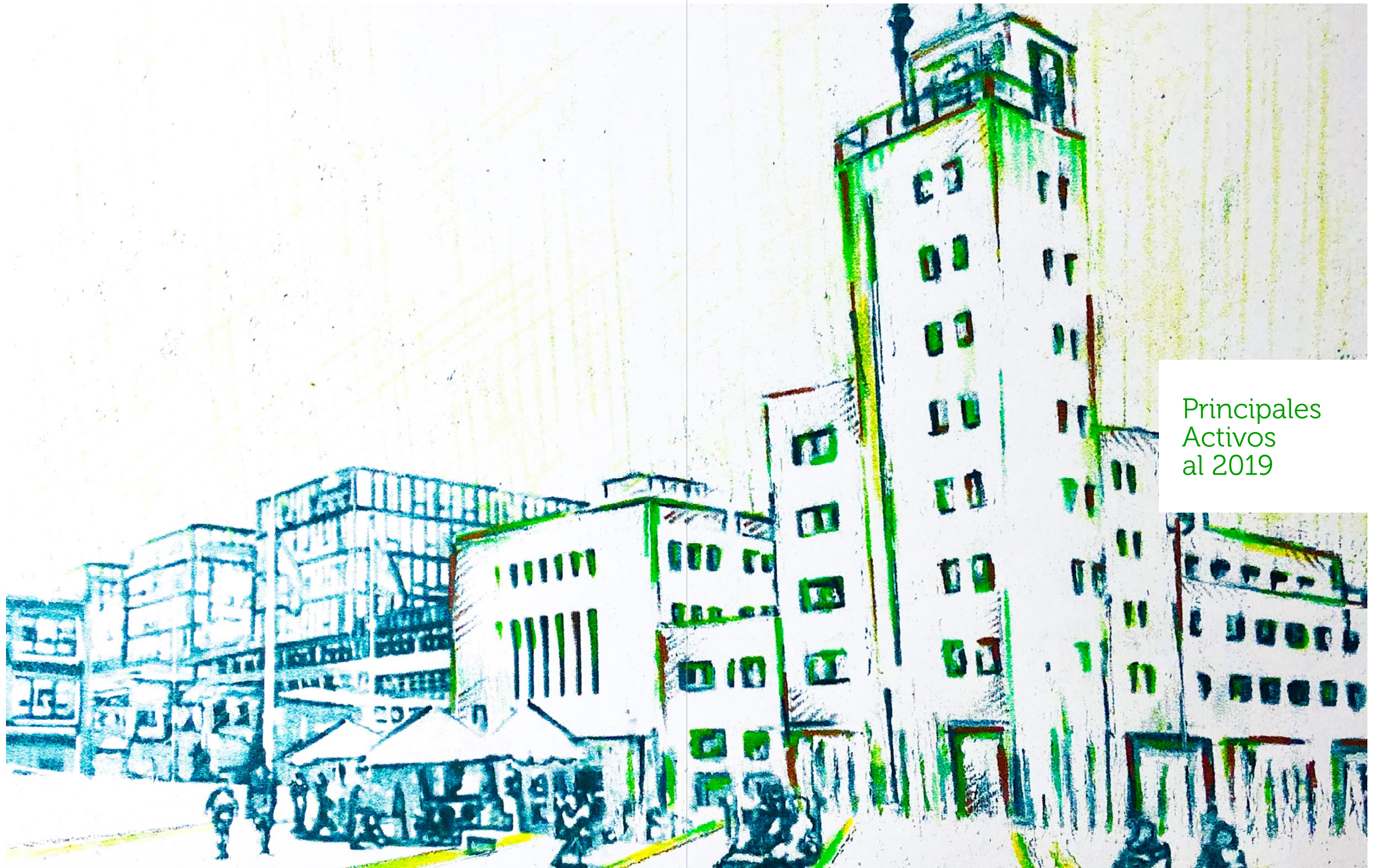
Fila 3: Andrés Domínguez, Francisco Ramos, Cristián Torres.

Stakeholders

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



ACHOCCLONADOS / 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 2019

Centro de Distribución Nestlé Quilicura

Nestlé es una empresa multinacional que vende más de mil millones de productos al día, cuenta con 447 fábricas alrededor del mundo, opera en 194 países y emplea a más de 339.000 personas diariamente. Su Centro de Distribución ubicado en Quilicura, en el sector de Cañaveral, a pocos metros de la carretera Norte Sur, fue adquirido por Nialem en 2019, concretando uno de los objetivos estratégicos planificados para este año.

El Centro cuenta con cerca de 35.000 metros cuadrados construidos y más de 55.000 mil posiciones. Tiene interesantes características constructivas que lo hacen ser muy efectivo en su operación: ubicación y conectividad en uno de los mejores sectores industriales del país; altura al hombro de más de 12 metros -lo que permite hacer mejor uso del espacio- y la última tecnología en materia de eficiencia en construcciones industriales.



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



Espacio M

Este centro comercial está ubicado en la esquina de las calles Morandé y Compañía, en pleno centro de la capital. El inmueble, llamado en sus orígenes “Palacio Larraín Zañartu” fue adquirido en 1901 por la familia Edwards para establecer su nueva empresa, Diario El Mercurio de Santiago, lugar donde permaneció por 81 años. En 1908 se realizaron modificaciones que se destruyeron en el incendio de 1910, que calcinó las linotipias y parte del edificio. En 1980 el fuego devoró nuevamente parte de la construcción y en 1985, sólo meses después del traslado del Diario, un gran terremoto afectó al inmueble.

Espacio M es parte de un trabajo de rescate patrimonial, donde se mantuvo la fachada original y en su interior se conservaron detalles de la arquitectura de la época, dejando a la vista materiales genuinos del siglo pasado.

Actualmente cuenta con más de 7.000 metros cuadrados arrendables en cuatro niveles destinados a uso comercial, con un supermercado Unimarc en el nivel -1, comercio de retail en los niveles 1 y 2 y un foodcourt en el tercer nivel.



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



Paseo del Puerto

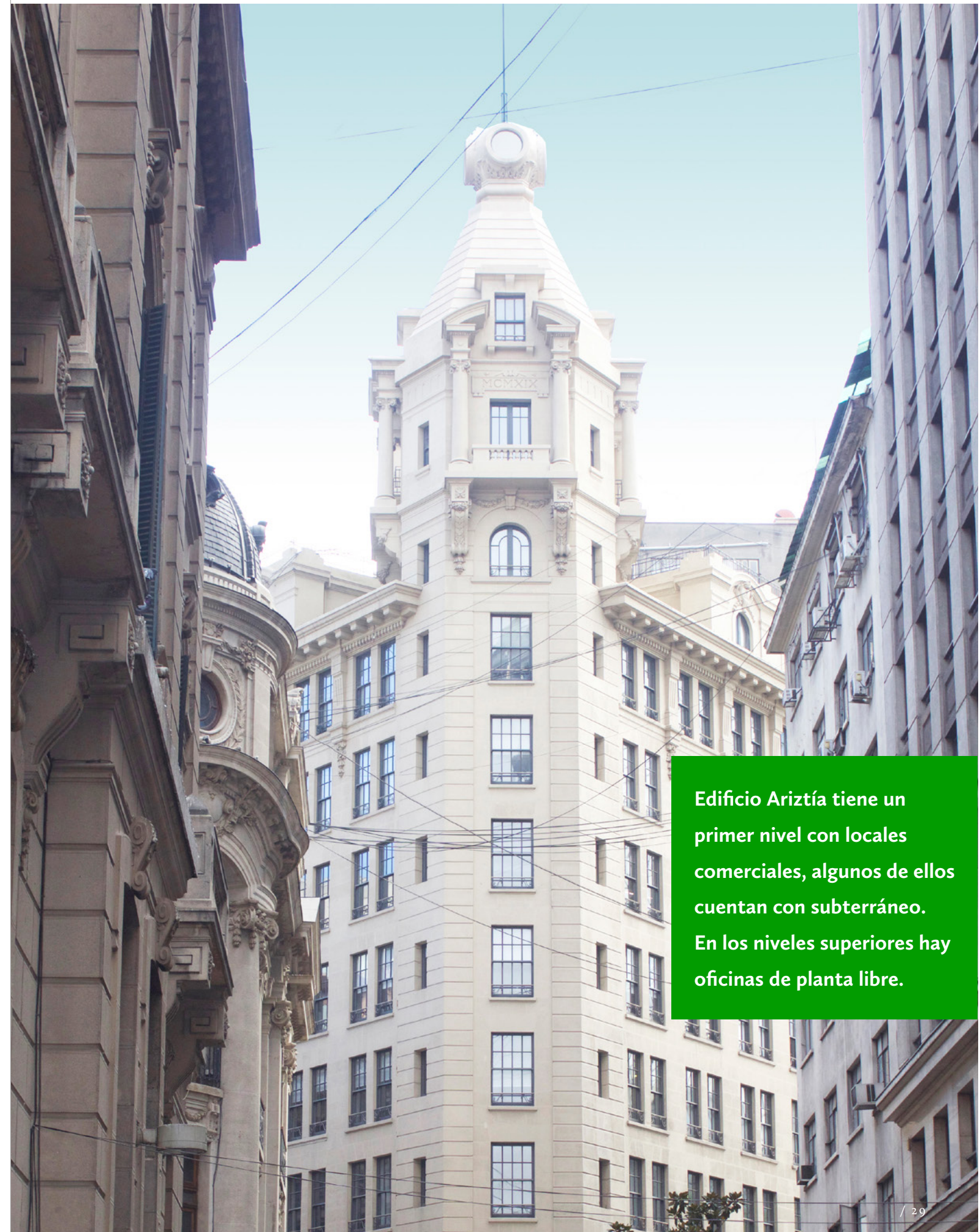
Ubicado en Valparaíso, es parte de un rescate patrimonial del edificio perteneciente a la Armada y la estación terminal del metrotren de Valparaíso. Su acceso principal es por la Plaza Sotomayor y la calle Errázuriz. Cuenta con 54 locales comerciales, dentro de los cuales hay un supermercado Unimarc,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



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

Edificio Ariztía

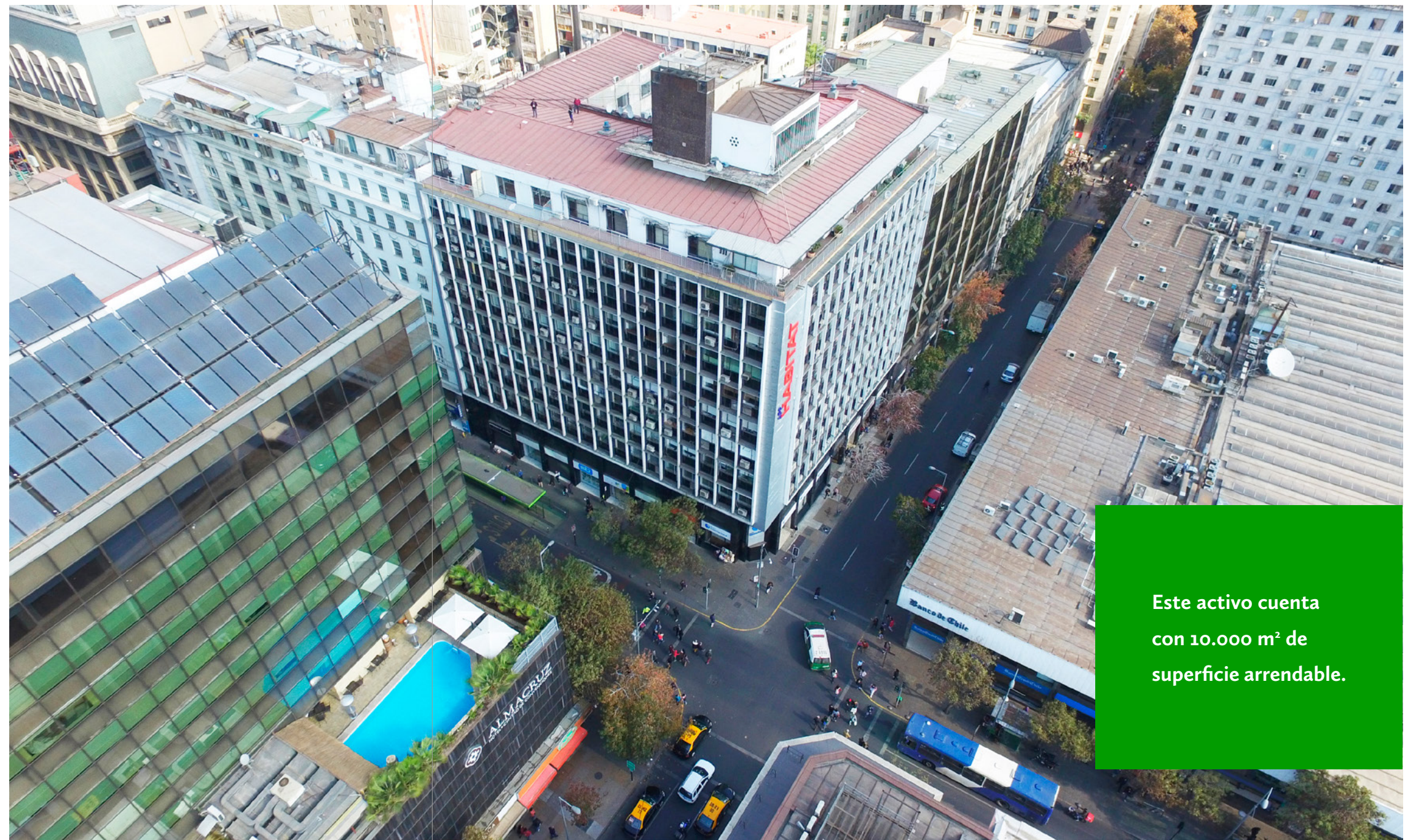
Este inmueble está ubicado en la calle Nueva York, en el corazón del centro de Santiago. Fue el primer rascacielos que tuvo la capital, construido por Alberto Cruz Montt. Es parte de un trabajo de rescate patrimonial, tiene un primer nivel con locales comerciales, algunos de los cuales cuentan con subterráneo,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



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

Moneda 812 ex Banco Internacional

Ubicado en Moneda 812, en Santiago Centro, albergó durante muchos años al Banco Internacional. Cuenta con 11 pisos de oficinas, en donde 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 y 2019 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. Se espera poder inaugurar en 2020 la sucursal más grande del Gimnasio Energy.

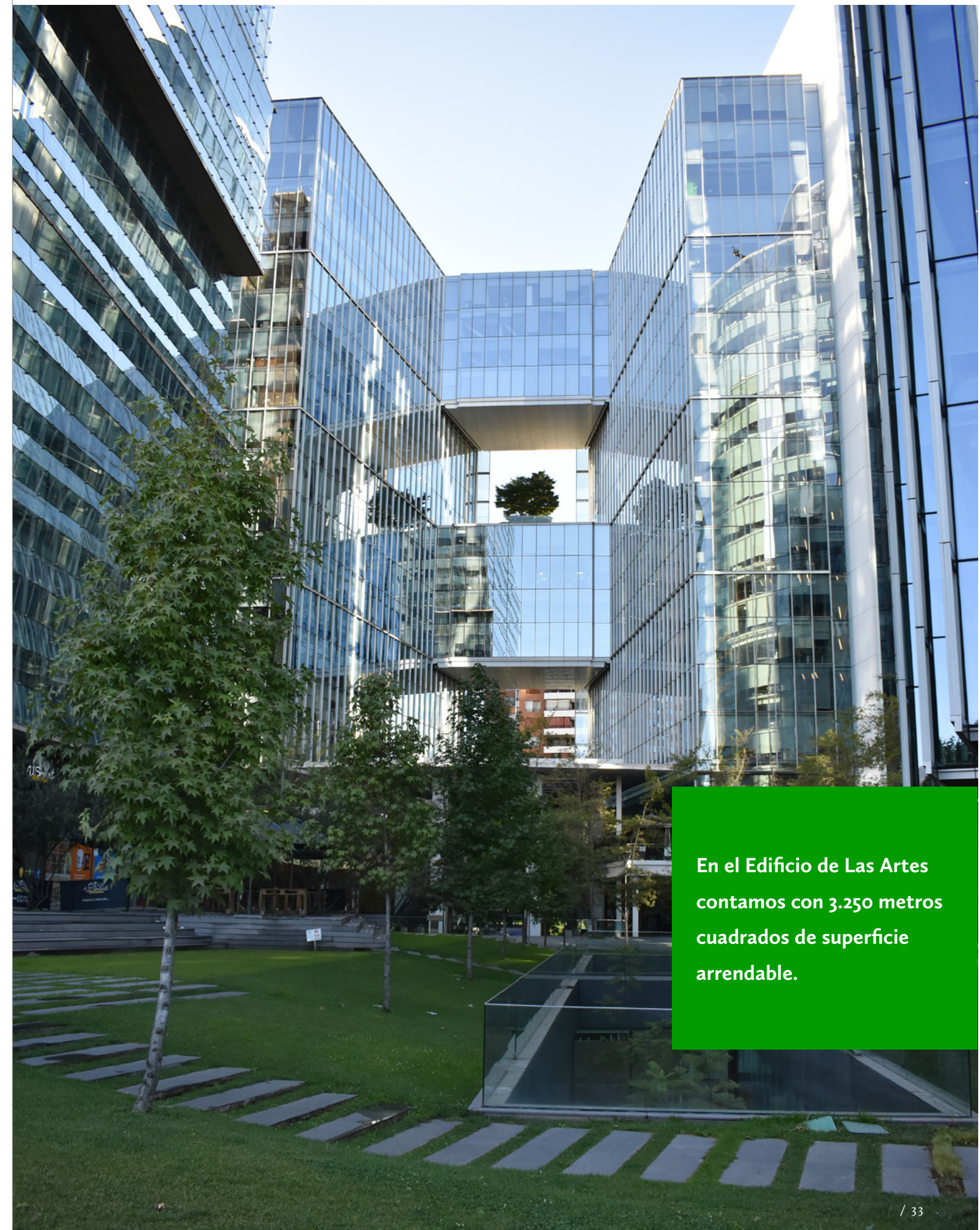


Este activo cuenta con 10.000 m² de superficie arrendable.



Edificio de Las Artes

Nialem tiene la propiedad de 3 pisos de oficinas y 91 estacionamientos en este inmueble, sumando 3.250 metros cuadrados. Este edificio está ubicado en el sector de Nueva Las Condes, cuenta con tecnología de punta en sus instalaciones y es un centro empresarial que alberga a las más prestigiosas empresas del país. Algunos de nuestros clientes en este inmueble son las oficinas corporativas de Apple Chile, Hays, Brain Energy y SRI.



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

Edificio España

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



Edificio España está ubicado entre dos importantes paseos peatonales en el centro de Santiago: Huérfanos y Estado.





Stripcenters

Melipilla Powercenter

Este centro comercial situado en una excelente ubicación en la ciudad de Melipilla, finalizó su segunda etapa en el año 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.



Colina Stripcenter

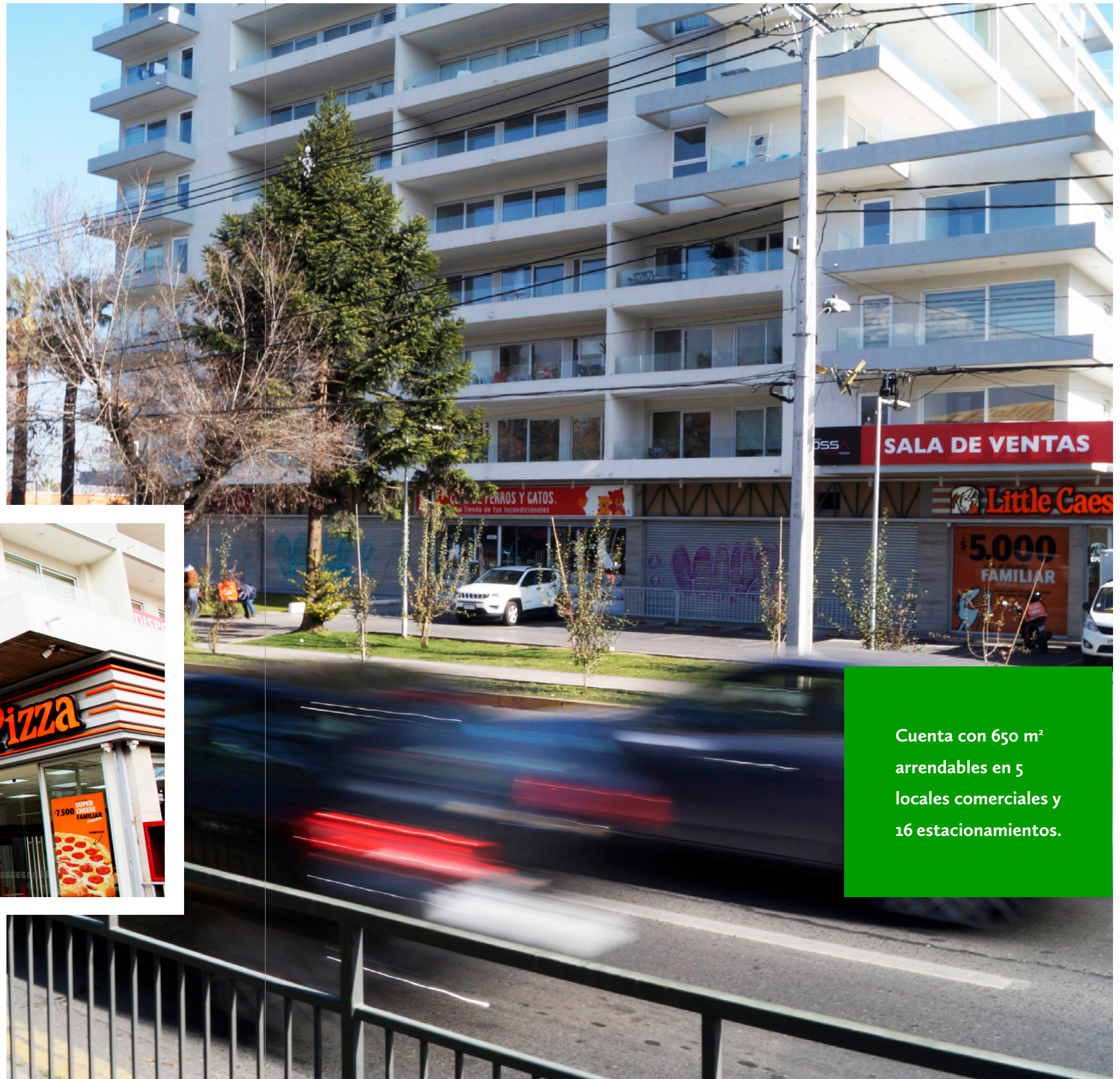
Con aproximadamente 2.200 m² arrendables, este nuevo activo se inauguró en el segundo semestre de 2019. Ubicado en Colina, con excelente conectividad y cercano a diversas urbanizaciones del sector. Cuenta con un supermercado Santa Isabel en un formato de 1.500 m², una bomba de bencina Petrobras, una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

Colina Stripcenter
cuenta con 2.200
m² arrendables.



Ossa Stripcenter

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.

Ñuñoa Stripcenter Tobalaba

Es un Stripcenter con dos pisos comerciales y edificio de departamentos, que está ubicado en el sector residencial de la comuna de Ñuñoa. Su construcción es de primera calidad, superior a los estándares comunes del mercado, con mayor altura, hormigón a la vista y excelentes terminaciones. Tiene un fácil acceso, cercanía a servicios y comercios y buena conectividad. Su principal cliente es Banco Santander.



Cuenta con dos pisos con locales comerciales y un edificio de departamentos, que está ubicado en un excelente sector residencial de la comuna de Ñuñoa, en Santiago.



Otros
Activos
al 2019

Moneda 970



Locales Comerciales Huérfanos 1219



Moneda 975



Locales Comerciales Huérfanos 1052



Miraflores 347



Friday's, Viña del Mar





Rescate
Patrimonial

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

Palacio Aldunate

Este año se obtuvieron los permisos de edificación para el proyecto de rescate patrimonial del Palacio Aldunate, ubicado en Ejército con Av. Libertador Bernardo O' Higgins, en Santiago. Conocido también como el Palacio de las Cúpulas, esta 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 está a la espera del mejor momento para comenzar las obras.



Edificio Ariztía

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



Paseo del Puerto

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



Espacio M

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





Memoria
2019

NIALEM

