

*Memoria
2016*



CONTENIDOS

- 4 Bienvenida
- 6 Nuestra Historia
- 10 Nuestra Empresa
- 14 Nuestro Equipo
- 19 Principales Activos 2016
- 35 Análisis Razonado
- 43 Estado Financiero

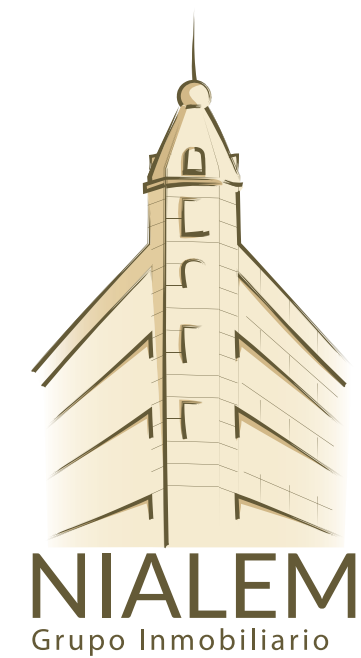
Equipo Editorial

Producción
Main Comunicaciones
www.maincomunicaciones.cl

Directora
Marisol Grisanti

Fotografía
Mauricio Figueroa
Javier Ortiz

Diseño
Loreto Da Bove



*Memoria
2016*

Bienvenida

Estimados lectores/inversionistas:

Les presentamos la primera memoria de Nialem, en donde podrán encontrar un resumen del trabajo realizado durante estos 14 años.

La sociedad Inmobiliaria Nialem S.A. se formó en Julio de 2003 para darle formalidad a una iniciativa de inversiones en renta inmobiliaria que se venía realizando desde fines de los años 90.

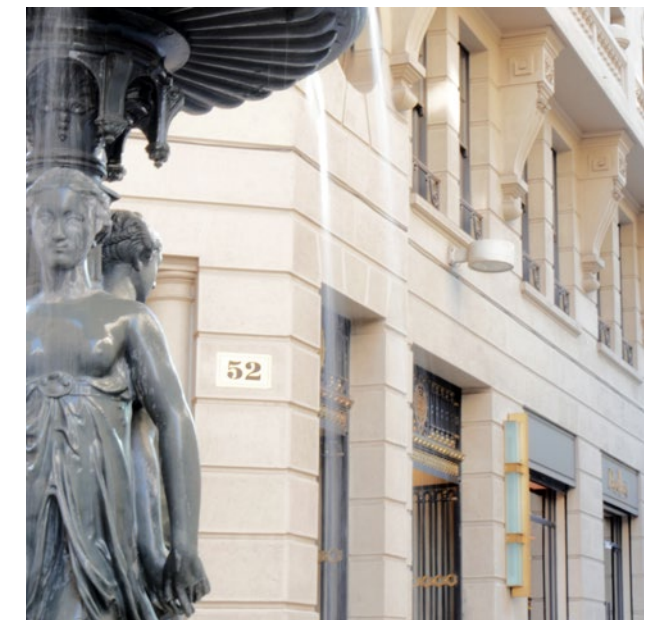
Tradicionalmente el negocio inmobiliario estuvo radicado en la renta de locales comerciales ubicados en zonas de alto tráfico peatonal y con salida directa a la calle. Sin mutar dicho objeto de negocio, se incorpora posteriormente una nueva variante de la renta inmobiliaria, centrada en la adquisición de oficinas de carácter corporativo en los mejores edificios del centro de Santiago.

A partir de 2014 adquirimos grandes propiedades comerciales que dieron origen a la tercera línea de negocio: los centros comerciales, aportando un tercio de la facturación de la empresa.

La incorporación de esta línea de negocios triplicó nuestra base de clientes. A los corporativos, estatales, bancos, farmacias y comercio mayor, se agregaron ahora también emprendimientos de la más variada naturaleza, dentro de los cuales podemos encontrar gastronomía, vestuario, belleza, salud, etc.

Esta nueva área de negocios se ha ido consolidando en el tiempo gracias al esfuerzo y dedicación de todos los integrantes de la empresa. Este aprendizaje, que comenzó en la adquisición de dichos centros se sigue desarrollando desde aquella fecha y hasta nuestros días, constatando que además de obtener una mirada de más amplio espectro respecto de nuestro negocio de renta inmobiliaria, se han logrado significativos coeficientes de eficiencia en la administración y gestión de los referidos centros comerciales.

Durante el año 2016 logramos incrementar los ingresos por renta en un 18,2% respecto de 2015, explicados por la incorporación de aproximadamente 10.000 m2 entre oficinas y centros comerciales.



Nuestras inversiones en 2016 superaron las UF 650.000 e incluyeron:

- 7.500 m² de oficinas en el Edificio España, en Santiago Centro.
- 1.334 m² de oficinas en el Edificio de las Artes, en Nueva Las Condes.
- 984 m² de oficinas en Matías Cousiño, en Santiago Centro.
- 1.000 m² de locales comerciales en la primera etapa del Power Center Melipilla, en Melipilla.
- 381 m² del local comercial en Pajaritos, en Maipú.

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

Alberto Ureta
Gerente General Nialem

Nuestra Historia

Nialem es una empresa chilena fundada en Santiago a principios de la década del 2000 por Isaac Hites para administrar su cartera de inversiones en renta inmobiliaria. Es un holding familiar con una fuerte presencia en propiedades en el centro y sector oriente de Santiago y en algunas 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.

En el año 1999 se compró la primera propiedad, el 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 75.000 m² arrendables, de los cuales un 72% está ubicado en Santiago Centro, donde podemos destacar activos como:

- Centro Comercial Espacio M, adquirido en 2014.
- Edificio Ariztía, ubicado en la calle Nueva York y La

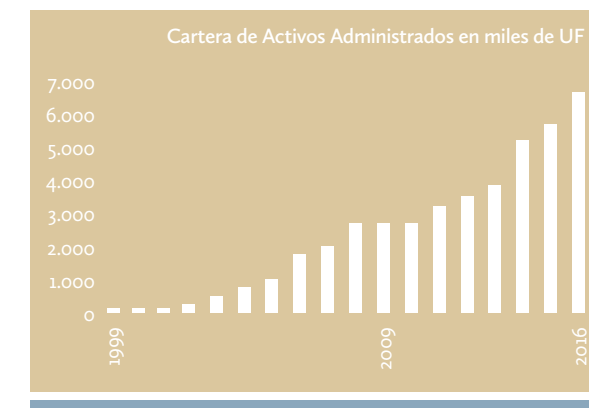
Bolsa, adquirido en el año 2010 y que luego de 2 años de remodelaciones se reinauguró a fines del año 2012.

- Edificio Moneda 975.
- Edificio Huérfanos 1219.
- Oficinas en edificios España, Eurocentro, etc.
- Locales comerciales en el Paseo Ahumada y Paseo Estado, entre otros.

Todos ellos se destacan por su excelente ubicación. Del resto de las propiedades, aproximadamente 10.000 m² arrendables están ubicados entre el sector oriente, poniente y sur de la Región Metropolitana. Están distribuidos en oficinas, locales comerciales y stripcenters.

Los restantes 11.000 m² arrendables se encuentran entre la quinta y sexta región, donde se destaca el Centro Comercial Paseo del Puerto, ubicado a un costado de la Plaza Sotomayor en Valparaíso.

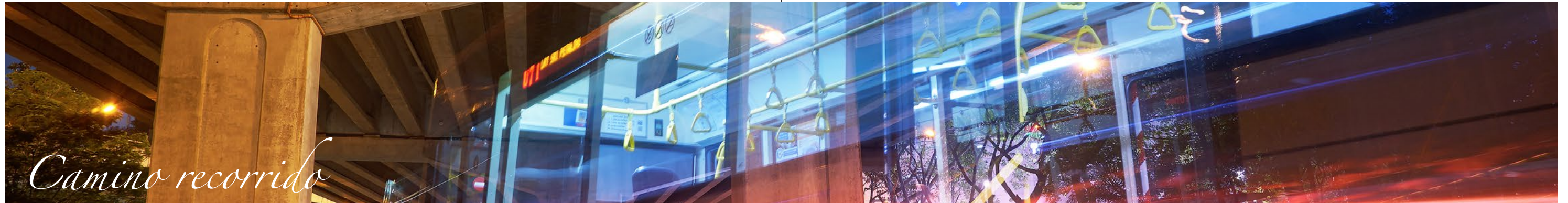
La firma mantiene una relación permanente con instituciones estatales, servicios públicos, entidades financieras y comerciales de distinta índole, con quienes ha consolidado una relación de confianza que se ha afianzado con el tiempo.



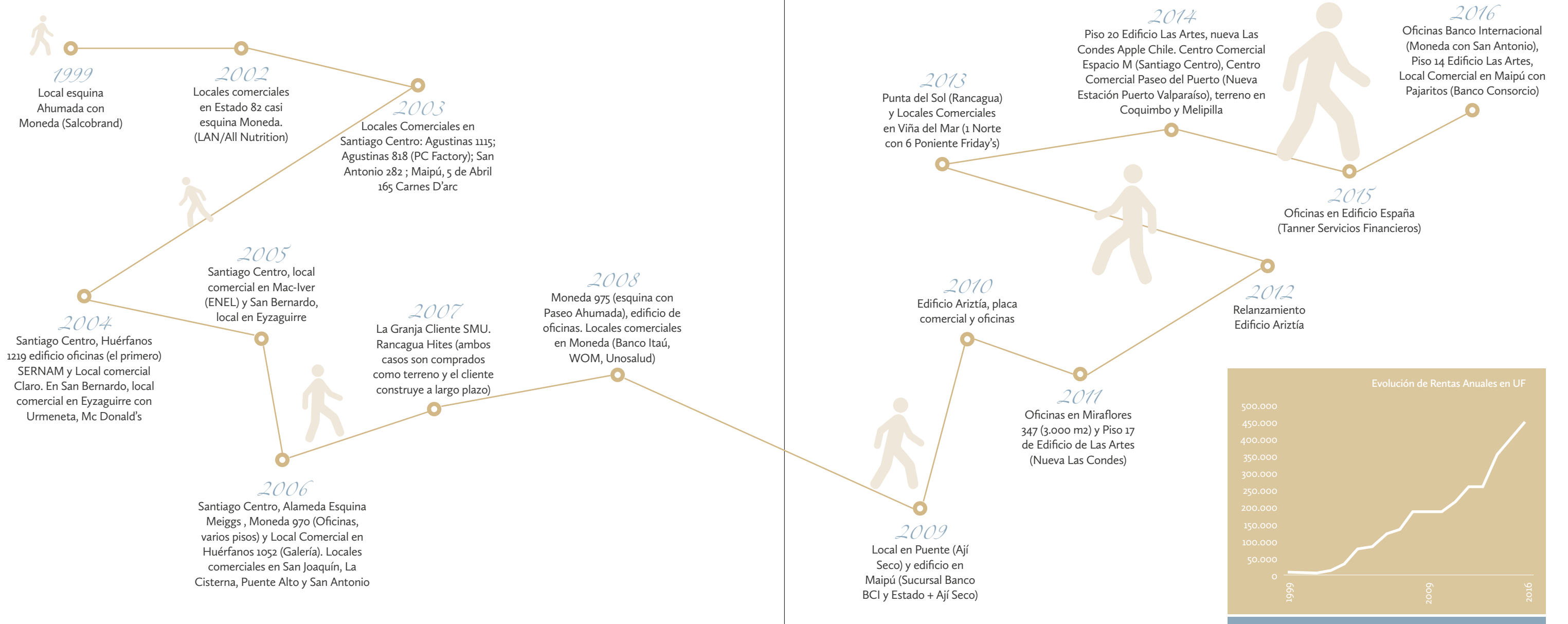
Desde 2010 la compañía empezó a desarrollar proyectos de renovación y agregación de valor al entorno. Un paso importante en este esfuerzo fue la recuperación del edificio Ariztía, construido en 1921 por Alberto Cruz Montt. La empresa fijó un sello de su gestión al mantener el respeto fiel a su diseño 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.

En coherencia con el espíritu de sus proyectos, Nialem adquirió el Centro Comercial Espacio M y el Paseo del Puerto en Valparaíso. Esta ubicación le ha permitido sumarse a una iniciativa que refleja propiamente el espíritu de sus valores corporativos: combinación del negocio de renta inmobiliaria y la agregación de valor al entorno, la protección de la arquitectura patrimonial y el mejoramiento de barrios.

Actualmente tiene activos en Valparaíso, Viña del Mar, Melipilla y Rancagua, entre otros.



Camino recorrido



Nuestra Empresa

Líderes en renta inmobiliaria

Inmobiliaria Nialem administra un portfollio de 75.000 m² arrendables valorado en UF 6 millones aproximadamente, dividido en 4 áreas de negocios:

Oficinas: con una superficie arrendable de más 36.000 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 los clientes.

Locales comerciales: ubicaciones estratégicas en el centro de Santiago, como en la calle Ahumada, Agustinas, Huérfanos, Alameda y Moneda, con locales que dan hacia la calle, al igual que en San Bernardo, Maipú y Viña del Mar. Contamos con más de 16.000 m² de superficie arrendable. Los clientes son farmacias, bancos, compañías de teléfonos,

cadena de comida rápida, tecnología, etc. Entre nuestros clientes están Starbucks, Mc Donalds, Claro, Salcobrand, Banco BCI, Itaú y Santander.

Stripcenters: Desarrollamos nuestro primer stripcenter en la comuna de Ñuñoa, con locales del Banco Santander, Clínica Alemana, Salcobrand entre otras importantes marcas. En Melipilla inauguramos la primera etapa del Power Center, donde destacan Autoplanet, Sherwin Williams, Electrolux y en la segunda etapa en construcción destacamos al Supermercado Santa Isabel, Cruz Verde y Gimnasio Energy, entre otros.

Centros comerciales: 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.



Rescate patrimonial

En el año 2010 Nialem comenzó con proyectos de rescate patrimonial con la recuperación del Edificio Ariztía en el centro de Santiago, construido en 1921 por Alberto Cruz Montt. En este edificio se mantuvo el diseño exterior original y se rehabilitaron sus espacios interiores, para adecuarlo a las exigencias de las oficinas corporativas actuales y que han apostado por permanecer en el casco histórico de Santiago.

La compañía adquirió el Centro Comercial Espacio M en Santiago y el Paseo del Puerto, en Valparaíso, ambos proyectos también contaron con rescate patrimonial. Esta ubicación le ha permitido sumarse a una iniciativa que refleja propiamente el espíritu de sus valores corporativos: combinación del negocio de renta inmobiliaria y la agregación de valor al entorno, la protección de la arquitectura patrimonial y el mejoramiento de barrios.



Ingresos por línea de negocio

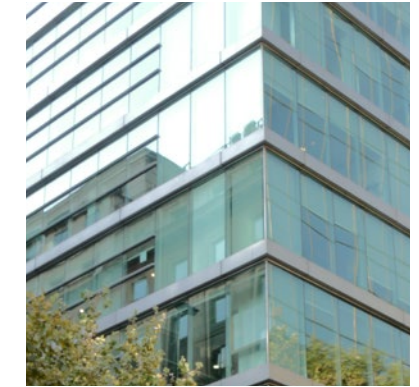
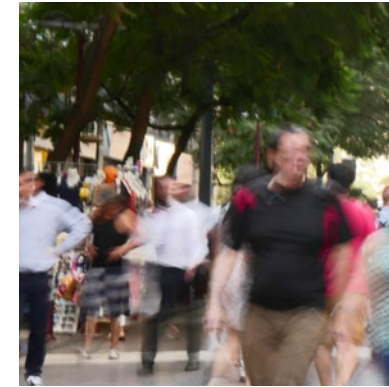
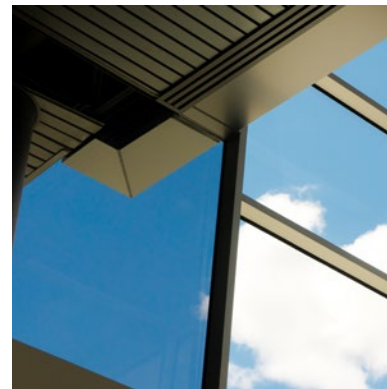
OFICINAS **38%**

LOCALES COMERCIALES **34%**

CENTROS COMERCIALES **21%**

STRIPCENTERS **4%**

OTROS **3%**



Misión

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

Nuestro Equipo



DIRECTORIO



Director
Jaime Hites
Empresario.

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

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

Director
Ernesto Aramburú
Director y asesor de empresas.
Arquitecto, Universidad Ricardo
Palma del Perú. Postgrado en
Administración de empresas, UAI.

Director
Andrés Hites
Empresario.

GERENCIA



Gerente General

Alberto Ureta

Ingeniero Civil Industrial,
Universidad Diego Portales.
MBA, ESE, Universidad de
los Andes.



Gerente Comercial

Francisco Ramos

Ingeniero Comercial,
Universidad de Santiago.



Gerente Legal

Cristián Torres

Abogado,
Universidad Diego Portales.



Gerente de Inversiones
en Renta Inmobiliaria

José Miguel Echenique

Ingeniero Comercial,
Universidad Gabriela Mistral.

EQUIPO ADMINISTRATIVO



De izquierda a derecha: Francisco Ramos, Marco Palma, Ana María Morales, Alberto Ureta, Ximena Delgado, Manuel Mendoza, Ricardo Chomalfí, Eduardo Saavedra, Nicolás Andonaegui, Cristián Torres y Pedro Traverso.



*Principales activos
al 2016*



EDIFICIO ARIZTÍA

TIPO: Oficinas y placa comercial

UBICACIÓN: Nueva York 52, Santiago.

TAMAÑO: 8.170 m² GLA

Este edificio ubicado en la calle Nueva York, en el corazón del centro de Santiago, es conocido como “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 en primer nivel comercios, algunos de los cuales cuentan con subterráneo y en los niveles superiores se encuentran las oficinas.

Sus principales atributos son:

- Posee un alto valor histórico y cultural
- Tiene fácil acceso y excelente ubicación
- Restauración de un edificio emblemático
- Gran mix comercial
- Oficinas de primer nivel



ESPACIO M

TIPO: Centro Comercial

UBICACIÓN: Compañía 1230, Santiago

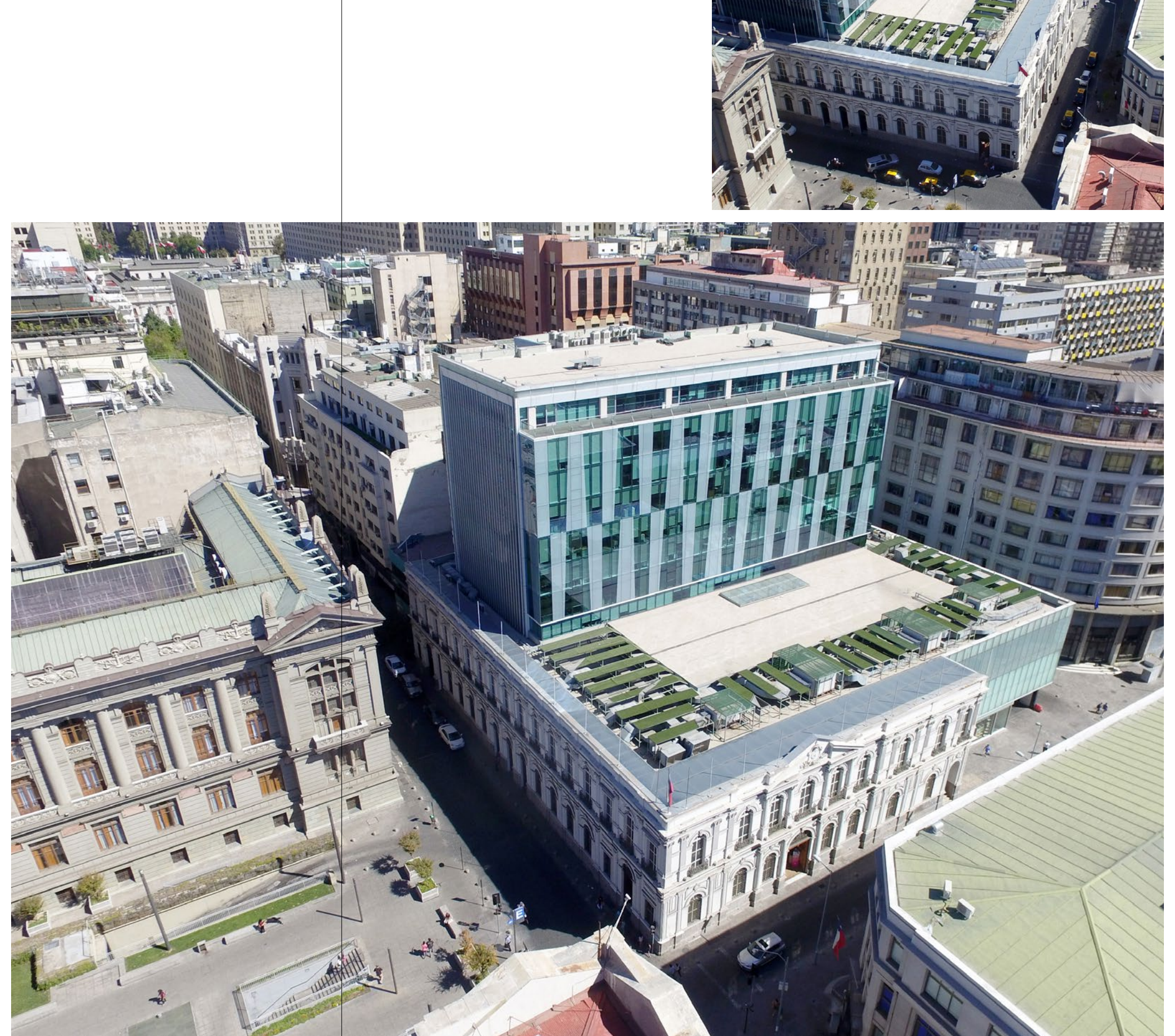
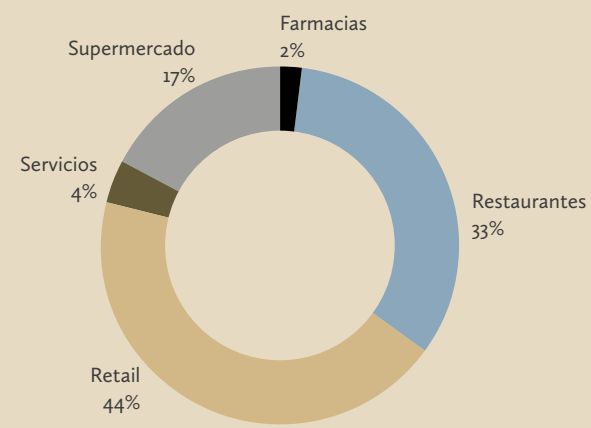
TAMAÑO: 7500 m² GLA

Este centro comercial está ubicado en la calle Compañía esquina Morandé, en el centro de la capital. Es parte de un trabajo de rescate patrimonial, ya que la fachada corresponde al ex edificio del diario El Mercurio, originario de principios del siglo pasado. Esta fachada se integra al desarrollo moderno del edificio. Espacio M cuenta con 3 niveles, además de un zócalo.

Sus principales atributos son:

- Posee un alto valor cultural e histórico
- Tiene fácil acceso y excelente ubicación
- Cuenta con un completo mix comercial con supermercado, tiendas de retail, farmacias, etc.
- Es reconocido por sus clientes
- Su principal rubro es el retail, abarcando el 44% de los ingresos por renta
- Las rentas por supermercados representan un 17% de los ingresos del centro comercial

RENTAS UF POR RUBRO





ÑUÑO STRIPCENTER, TOBALABA

TIPO: Stripcenter

UBICACIÓN: Av. Tobalaba, Ñuñoa

TAMAÑO: 1.162 m² GLA

Es un Stripcenter y edificios de departamentos ubicados en un sector residencial. El principal cliente es Banco Santander. Es una construcción de primera calidad, superior en los estándares comunes del mercado, con mayor altura, hormigón a la vista y excelentes terminaciones.

Sus principales atributos son:

- Tiene fácil acceso y excelente ubicación
- Tiene buena conectividad, ya que está ubicado en una de las avenidas más importantes de Ñuñoa
- Cuenta con dos pisos comerciales
- Es reconocido por sus clientes
- Cercanía a servicios y comercios
- Locomoción colectiva



EDIFICIO ESPAÑA

TIPO: Oficinas

UBICACIÓN: Estado 337, Santiago

TAMAÑO: 7.532 m² GLA

Nialem tiene la propiedad del 80% de las oficinas de este edificio, ubicado en Estado con Huérfanos, sobre la tradicional Galería España. Las oficinas ocupadas actualmente por Tanner Servicios Financieros cuentan con un nivel de habilitación superior al del standard del centro de Santiago. Está arrendado en su totalidad a Tanner.

Sus principales atributos son:

- Posee una excelente ubicación
- Versatilidad de uso
- Cercanía con locomoción colectiva, servicios, comercios



MELIPILLA

TIPO: Power Center

UBICACIÓN: Vicuña Mackenna 3012, Melipilla.

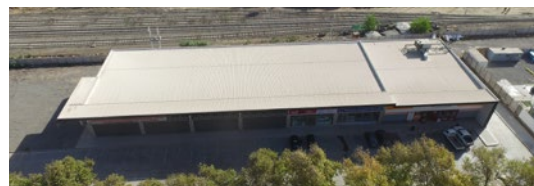
TAMAÑO: 1.600 m² GLA

Este Power Center está ubicado en una de las principales calles comerciales de la ciudad de Melipilla, con amplios estacionamientos y excelente acceso. Esta es la primera de dos etapas, que completará 5.000 m² de locales comerciales, en dos pisos.

La segunda etapa se encuentra en construcción y contará con un supermercado, gimnasio, farmacia, entre otros.

Sus principales atributos son:

- Excelente ubicación
- Cercanía con locomoción colectiva y servicios
- Versatilidad de uso



RANCAGUA

TIPO: Local comercial

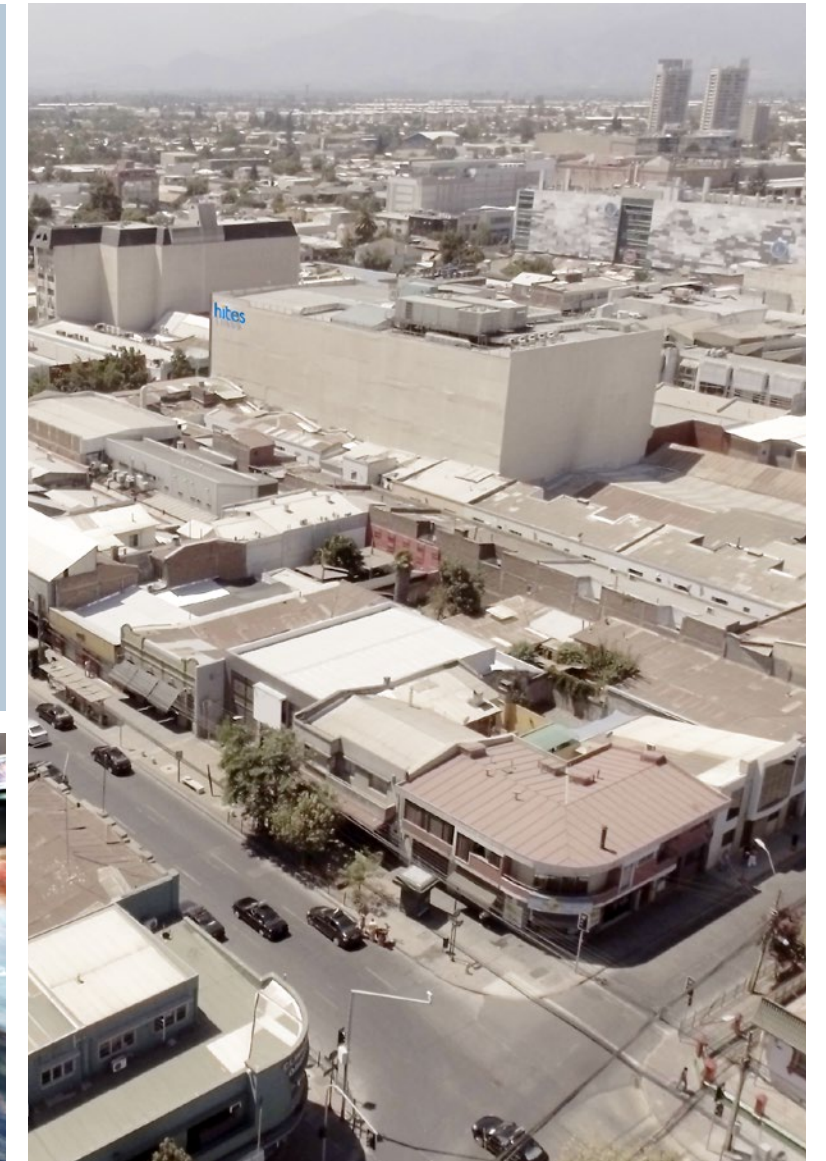
UBICACIÓN: San Martín 480, Rancagua

TAMAÑO: 231 m² GLA

Este local comercial está ubicado en el sector comercial de Rancagua, en una excelente ubicación.

Sus principales atributos son:

- Posee una excelente ubicación
- Versatilidad de uso
- Cercanía con locomoción colectiva y servicios





BANCO INTERNACIONAL

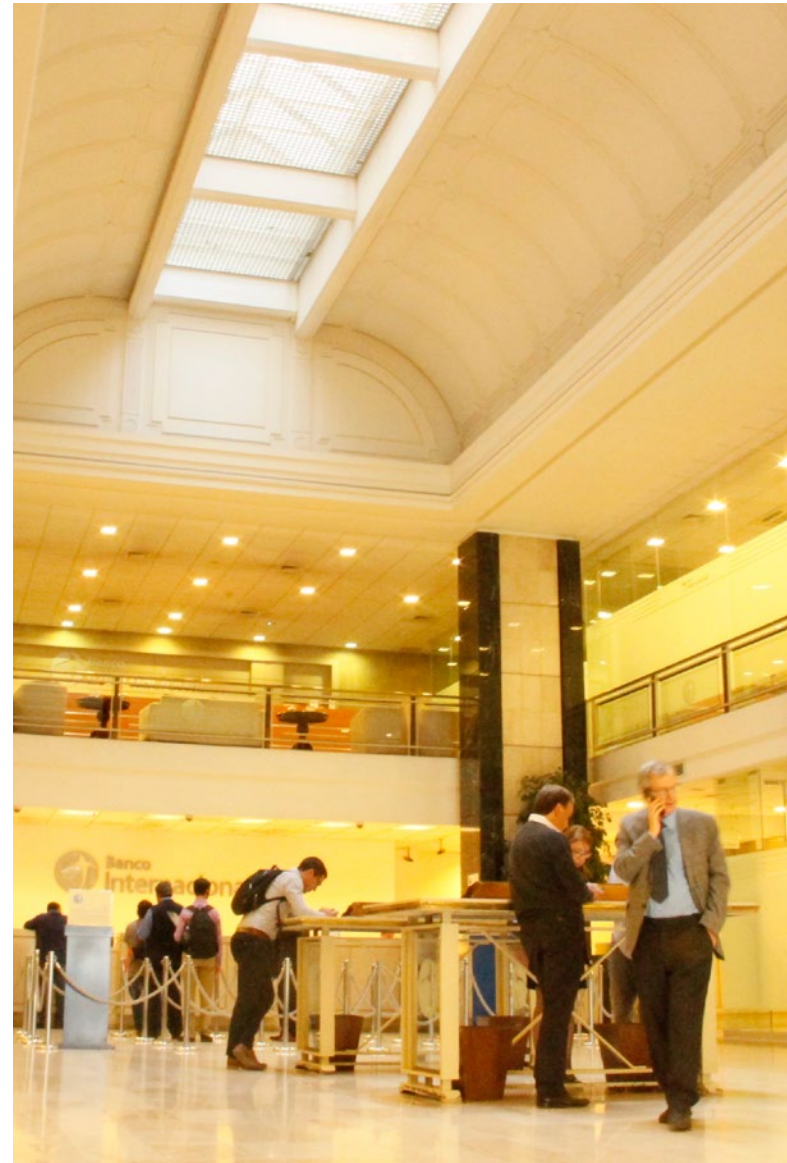
TIPO: Oficinas y locales comerciales

UBICACIÓN: Moneda 818, Santiago Centro

TAMAÑO: 10.000 m² GLA

Ubicado en una tradicional esquina del centro de Santiago, estas oficinas cuentan con:

- Excelente ubicación
- Cercanía con locomoción colectiva y servicios
- Versatilidad de uso



FRIDAYS VIÑA DEL MAR

TIPO: Local Comercial

UBICACIÓN: 1 Norte 145, Viña del Mar

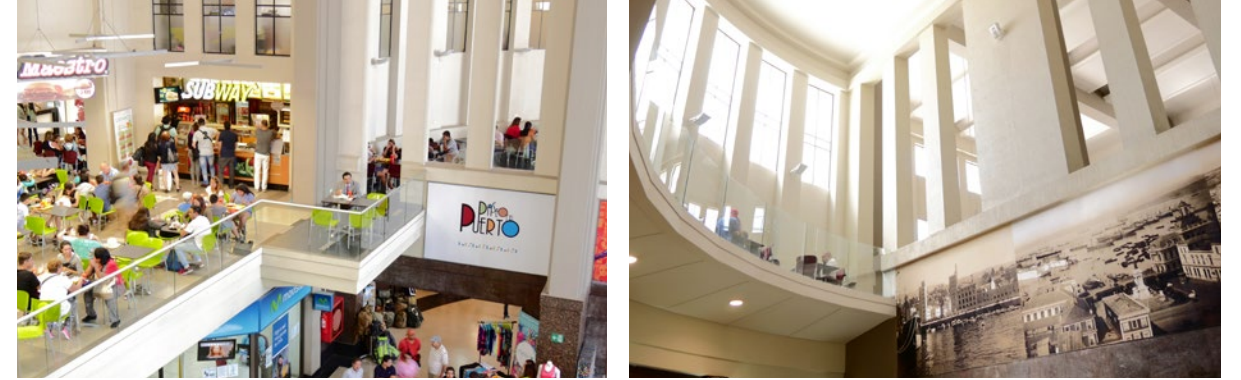
TAMAÑO: 380 m² GLA

Este local comercial está ubicado frente al estero Marga Marga en una de las mejores esquinas comerciales del sector.

Sus principales atributos son:

- Una de las mejores y más reconocidas esquinas de Viña del Mar
- Posee una excelente ubicación
- Versatilidad de uso
- Cercanía con locomoción colectiva y servicios





PASEO DEL PUERTO

TIPO: Centro Comercial

UBICACIÓN: Estación Puerto, Valparaíso

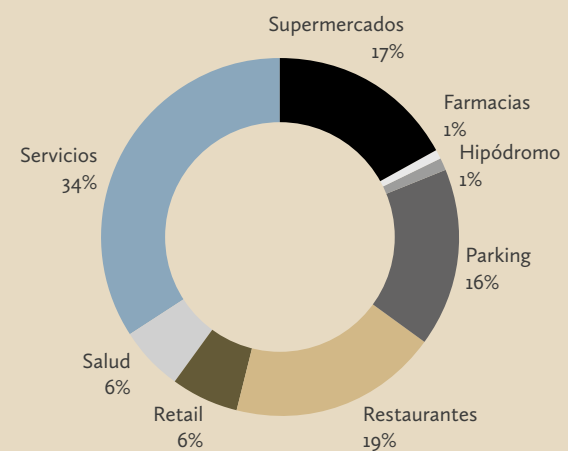
TAMAÑO: 8.809 m² GLA y 131 estacionamientos

Este centro comercial cuenta con 54 locales comerciales, una oficina y 131 estacionamientos. Su acceso principal es por la calle Errázuriz. En su interior incorpora la estación del metro de Valparaíso. Es parte de un trabajo de rescate patrimonial, del edificio perteneciente a la armada y la estación del Metrotren.

Sus principales atributos son:

- Tiene fácil acceso y excelente ubicación
- Cuenta con estacionamiento
- Sus principales rubros son servicio, restaurantes, supermercado y retail
- Es reconocido por sus clientes
- En este centro comercial, el retail es un rubro minoritario, representando solo un 6% de los ingresos por rentas del centro comercial

RENTAS UF POR RUBRO



Análisis razonado

Resumen Ejecutivo



- Los ingresos llegaron a los MM\$10.580, lo que significó un aumento de 18% en relación al período anterior.
- El NOI llegó a los MM\$8.958, incrementándose en 18% en comparación a diciembre 2015.
- El Ebitda alcanzó los MM\$7.445, con un aumento de 14%.
- Ebitda sobre gastos financieros llega a las 2,2 veces.
- El Margen Ebitda llegó al 70% al cierre del 2016.
- El GLA se incrementó en 11.462 m² llegando a un total de 65.585 m².
- Durante el 2016 se inauguró la primera fase del Power Center de Melipilla, incorporando un total de 1.629 m² a la línea de Stripcenters.
- Se realizó la adquisición del Edificio España a Tanner Servicios Financieros, lo que significó la incorporación de 7.532 m² de GLA de oficinas
- A su vez, se realizó la compra del piso 14 del Edificio de Las Artes, como también dos pisos de oficinas en Santiago Centro, específicamente en Matías Cousiño, incrementando en 2.301 m² la superficie de la línea de oficinas.
- Según la valorización de los activos IFRS se llegó a un total de UF 6.131.407, lo que significó un aumento de UF 794.000 entre adquisiciones y plusvalía.
- La plusvalía del período alcanzó los MM\$12.446, representando un 75% de la utilidad neta del período.



OFICINAS

- Se llegó a un total de 30.800 m² de oficinas, distribuidas en las comunas de Santiago y Las Condes.
- Los principales clientes son el Grupo Falabella y Tanner Servicios Financieros.
- También destacan clientes del sector público, como Sernam, Transantiago y Corfo.
- También destacan el Edificio España, Moneda 975, Moneda 970 y Huérfanos 1219.
- Durante el período 2016 se realizaron adquisiciones que aumentaron en UF 530.190 la valorización de los activos del Grupo Inmobiliario.
- El GLA de Santiago centro representa un 89% de esta línea de negocio.
- Los ingresos están distribuidos en un 18% en Las Condes y en un 82% en Santiago centro.

El principal activo es el Edificio Ariztia, en Santiago Centro, con una superficie de 5.374 m², sin incluir la placa comercial del primer piso.

30.800 m² DE GLA CON UN INGRESO DE MM\$3.814: UN 36% DE LOS INGRESOS TOTALES DEL PERÍODO 2016

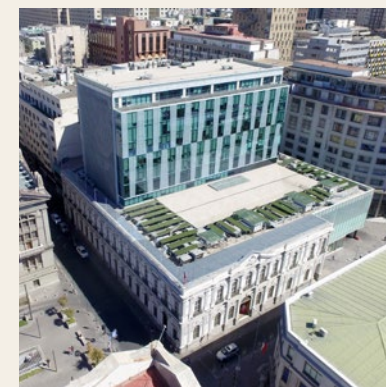


LOCALES COMERCIALES

- Con un total de 15.715 m² de locales, distribuidos principalmente en las comunas de Santiago Centro y Maipú.
- Los principales clientes son Claro, Banco Itaú Corpbanca y Salcobrand.
- Los ingresos provienen principalmente del sector servicios, como también de clientes del sector retail y restaurantes.
- También destaca la placa comercial en 5 de abril 180 Maipú, con clientes del sector financiero y restaurantes.
- La plusvalía durante este período fue de UF 84.000, alcanzando las UF 1.711.929 al cierre del 2016.
- Al cierre del período 2016, la ocupación era del 100%.
- A nivel de GLA, Santiago centro llega a los 10.148 m², representando un 65% del total de superficie.
- Los ingresos están distribuidos en un 68% en Santiago centro, un 11% en Maipú y el resto en comunas como San Bernardo, Gran Avenida y La Cisterna.

15.715 m² DE GLA CON UN INGRESO DE MM\$3.692: UN 35% DE LOS INGRESOS TOTALES DEL PERÍODO 2016

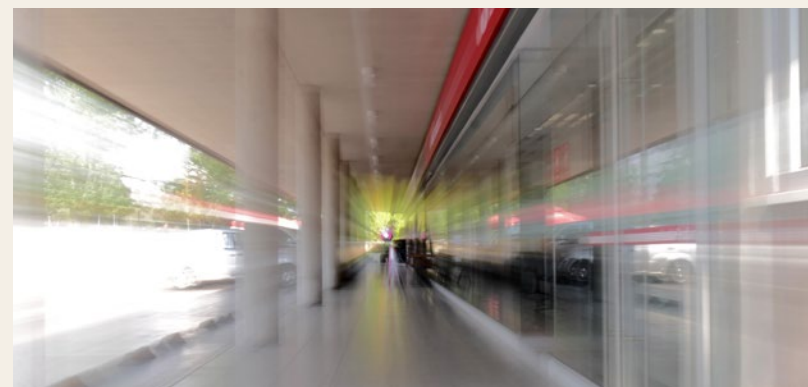
El principal activo es la placa comercial del Edificio Ariztia, en Santiago Centro, con una superficie de 844 m².



CENTROS COMERCIALES

- El GLA de esta línea de negocio llega a los 16.362 m², distribuidos en 2 activos en Santiago Centro y Valparaíso.
- Espacio M (Santiago) representa un total de 7.552 m², mientras que Paseo del Puerto alcanza los 8.810 m²
- Los ingresos por arriendos están distribuidos en un 58% para Espacio M y un 42% para Paseo del Puerto.
- En Espacio M el principal rubro de ingresos es el retail con un 38% de los ingresos, mientras que en Paseo del Puerto es el sector servicios, con un 31% de los ingresos del activo.
- Al cierre del período 2016, la vacancia en Espacio M llegaba solo al 2%.
- Paseo del Puerto al cierre del período 2016 mostraba una vacancia de 8%, con tendencia decreciente en comparación al período anterior.
- Los dos activos en conjunto en el 2016 estaban valorizados en UF 1.181.429, con una plusvalía en el período de 3% en comparación al cierre del período anterior.
- Espacio M está valorizado en UF 626.469, mientras que Paseo del Puerto en UF 523.301

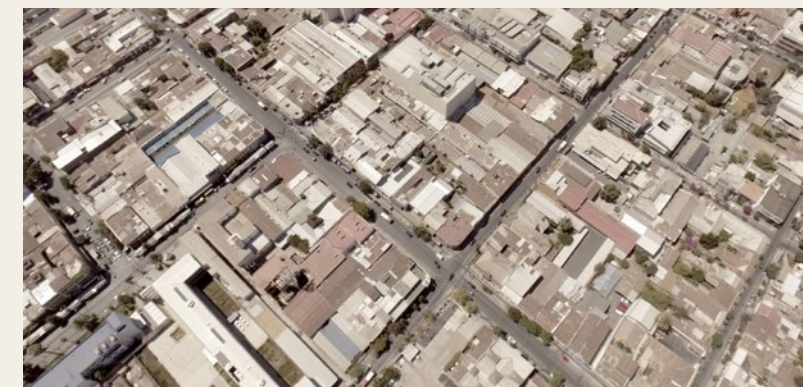
16.362 m² DE GLA CON UN INGRESO DE MM\$2.411: UN 23% DE LOS INGRESOS TOTALES DEL PERÍODO 2016



STRIPCENTERS

- El GLA de esta línea de negocio llega a los 2.791 m², distribuidos en 2 activos en Ñuñoa y Melipilla.
- El Stripcenter de Tobalaba (Santiago) tiene un total de 1.162 m², mientras que Melipilla 1.629 m².
- Los ingresos están distribuidos en un 62% para Espacio M y un 38% para Paseo del Puerto.
- El Power Center de Melipilla entró en operación a mediados del período 2016, con clientes como Autoplanet, Sherwin Williams y Electrolux.
- En Tobalaba, los principales clientes son Banco Santander, Salcobrand y la Clínica Alemana.
- Al cierre del período 2016, la vacancia en Tobalaba era de 10%. En la actualidad se encuentra con un 100% de ocupación.
- Melipilla debido a que entró en vigencia recién a mediados del 2016, mantiene una vacancia que al cierre del 2016 llegaba al 46%
- Los dos activos en conjunto en el 2016 estaban valorizados en UF 275.276, con una plusvalía en el período de 19% en comparación al cierre del período anterior.
- Tobalaba está valorizado en UF 125.256, mientras que Melipilla en UF 150.020.

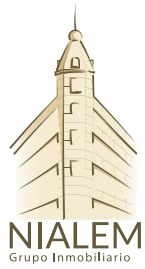
2.791 M² DE GLA CON UN INGRESO DE MM\$261: UN 2% DE LOS INGRESOS TOTALES DEL PERÍODO 2016



OTROS ACTIVOS

- Consisten en terrenos para arriendo, ubicados en la Región Metropolitana y regiones.
- Los principales clientes son Hites y Mayorista 10, relacionado a supermercados Unimarc.
- El rubro de los clientes incluye a empresas de retail, supermercados y parking.
- Esta línea de negocio a diciembre de 2016 llega a una valorización total de UF 290.541, con una plusvalía en el período de 2% en comparación al cierre anterior.

19.419 M² DE SUPERFICIE ARRENDABLE, CON UN INGRESO DE MM\$401: UN 4% DE LOS INGRESOS TOTALES DEL PERÍODO 2016



*Memoria
2016*