

Humphreys mantiene clasificación en “Categoría AA-” de bonos de Inmobiliaria Nialem S.A.

Nialem opera una superficie arrendable de 156,5 mil m²

Santiago, 29 de septiembre de 2026

Humphreys decidió mantener la clasificación de bonos de **Inmobiliaria Nialem S.A. (Nialem)** en “Categoría AA-” y ratificar la tendencia en “Estable”.

La clasificación de riesgo de **Nialem** en “Categoría AA-” se debe principalmente a la capacidad de generación de flujos de los activos de la sociedad, lo que permite una relación de 1,99 veces entre la valorización de activos y la deuda financiera. La calidad de los activos, en cuanto a la generación de flujos, se basa en su política de arrendamiento, con cánones principalmente fijos y en su adecuada ubicación geográfica con elevada concurrencia.

Adicionalmente, se destaca la diversificación alcanzada por las fuentes de ingresos de la compañía. Al cierre de junio de 2026, los ingresos se distribuían entre seis líneas de negocio, siendo los locales comerciales y oficinas los principales aportantes con 27,2% y 22,8%, respectivamente, seguidos por los segmentos industrial (17,8%), centros comerciales (14,0%), renta internacional (9,5%) y *stripcenters* (8,7%).

Además, los contratos de arrendamiento mantienen una duración remanente promedio cercana a 5,4 años y se encuentran denominados principalmente en unidades de fomento, lo que contribuye a otorgar estabilidad a los flujos y protección frente a la inflación. Asimismo, el portafolio mantiene una base diversificada de arrendatarios, incluyendo empresas de adecuada calidad crediticia y operadores con presencia relevante en sus respectivos mercados, favoreciendo la recurrencia y predictibilidad de los ingresos por renta inmobiliaria.

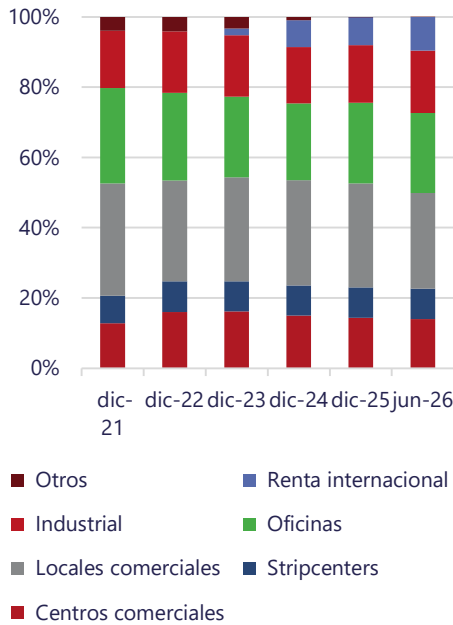
Se destaca las características propias del negocio, las cuales, una vez se materializan las inversiones, permiten que el flujo de caja operacional de la empresa sea elevado en relación con su nivel de ingresos. Junto a lo anterior, se debe considerar que, a medida que se van incorporando más propiedades arrendables como oficinas, bodegas industriales o locales comerciales, se atenúan los efectos que se pueden generar por el

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación ¹
Líneas de bonos		AA-
Bonos	BNIAL-A	AA-
Bonos	BNIAL-B	AA-

¹ Metodologías aplicadas: Metodología Clasificación de Riesgo Empresas Concesionarias (25-08-2026) y Metodología Clasificación de Riesgo Corporaciones (25-08-2026).

Distribución de ingresos por unidad de negocio



debilitamiento de una fuente de ingresos en particular, lo que debiera reafirmarse a medida que entren en operación nuevos inmuebles a la cartera de propiedades. Al cierre de julio de 2026, su principal inmueble representa el 13,3% del total de ingresos de la compañía.

La clasificación se ve favorecida por la experiencia que posee en la gestión de negocios de renta inmobiliaria, centros comerciales y desarrollo inmobiliario. Asimismo, las condiciones de mercado favorecen a la liquidez de estos inmuebles para renta y con ello la posibilidad de refinanciamiento de la deuda; a la fecha son demandantes de este tipo de activos básicamente compañías de seguros de vida, con propensión a inversiones de largo plazo (lo cual no excluye el financiamiento de bancos, securitización u operaciones con otros fondos).

Desde otra perspectiva, la clasificación de riesgo se ve limitada por el hecho de que la sociedad —inserta en el rubro inmobiliario comercial— requiere hacer inversiones relevantes en activos fijos para mantener un crecimiento orgánico en el futuro, las cuales son financiadas —en general— por una mezcla de deuda, flujos de efectivo generados por el arriendo de propiedades y la venta de activos maduros que mantienen con dicho objetivo. En este sentido, la ejecución de proyectos no exitosos o menos rentables que los existentes podría deteriorar la relación actual entre capacidad de generación de flujos del emisor y sus obligaciones financieras, sin desconocer que el crecimiento de la capacidad instalada tiende a disminuir los efectos de nuevos proyectos.

El proceso de evaluación también incorpora el alto nivel de competencia en el sector en que se desenvuelve la compañía, lo que puede generar, en el mediano-largo plazo, presiones en el precio de arrendamiento de cada local. Tampoco se puede descartar que a futuro exista una disminución en la demanda de los centros ya existentes y/o un exceso de capacidad de las oficinas instaladas en zonas geográficas específicas como Santiago Centro. En este contexto, se incluye el riesgo de refinanciamiento de la estructura de deuda actual, en particular por su larga duración, lo cual, por el horizonte de tiempo, acentúa los riesgos de caída en los precios de arriendos, disminución en los niveles de ocupación y/o alza en las tasas de interés.

La perspectiva de la clasificación se califica en “*Estable*”, por cuanto en el mediano plazo no se visualizan cambios de relevancia ni en los riesgos que afectan a la compañía ni en su nivel de endeudamiento relativo.

En materia ASG, **Nialem** mantuvo su enfoque en el fortalecimiento de la gobernanza corporativa y la gestión de riesgos, junto con impulsar

iniciativas de sostenibilidad patrimonial mediante la recuperación y puesta en valor de inmuebles históricos.

Nialem es una sociedad perteneciente al grupo Inversiones Niagara, especializada en el negocio de renta inmobiliaria. La compañía cuenta con un portafolio diversificado compuesto por oficinas, locales comerciales, centros comerciales, activos industriales y bodegas, con una presencia relevante en Santiago Centro. En los últimos años ha complementado su estrategia mediante inversiones en el segmento industrial y una creciente presencia internacional, particularmente en Estados Unidos.

Durante el primer semestre de 2026 la empresa generó ingresos cercanos a UF 274.936 y al cierre del período registraba una deuda financiera por UF 4,40 millones. A junio de 2026 operaba una superficie arrendable del orden de 156,5 mil metros cuadrados, valorizados en UF 8,8 millones aproximadamente.

Savka Vielma Huaiquiñir

Jefe de analistas

savka.vielma@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo

Gerente de riesgo

hernan.jimenez@humphreys.cl