	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-09-26	AA-	Estables
30-09-25	AA-	Estables
Línea Bonos 1247 - Linea		
30-09-26	AA-	Estables
8-01-26	AA-	Estables
Línea Bonos 1257 - Linea		
30-09-26	AA-	Estables
15-04-26	AA-	Estables
Línea Bonos 1257 - A, B		
30-09-26	AA-	Estables
4-05-26	AA-	Estables
Línea Bonos 1028, 1029 - A, B, Linea		
30-09-26	retiro	
30-09-25	AA-	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "AA-/ESTABLES" LAS CLASIFICACIONES DE INMOBILIARIA NIALEM.

5 OCTUBRE 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó las clasificaciones asignadas a la solvencia y las líneas de bonos de Inmobiliaria Nialem S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "AA-" asignada a Nialem refleja un perfil de negocios clasificado en "Satisfactorio" y una posición financiera clasificada en "Satisfactoria".

El "Satisfactorio" perfil de negocios de la compañía refleja la buena calidad y ubicación estratégica de sus activos, con una estrategia de desarrollo comercial que ha permitido sostener altos índices de ocupación a nivel consolidado. Además, considera la presencia de contratos estructurados en el largo plazo con contrapartes de buena calidad crediticia. En contrapartida, considera que la compañía opera en una industria altamente competitiva, intensiva en inversiones y con distintos grados de sensibilidad a los ciclos económicos según el tipo de activo.

La "Satisfactoria" posición financiera de Nialem da cuenta de la mantención de una buena posición de liquidez, con una capacidad de generación de fondos creciente, impulsada por el plan estratégico. Además, refleja altos márgenes de la operación, los que exhiben una importante estabilidad. En contrapartida, considera una estrategia de financiamiento que ha incorporado deuda financiera con terceros, sosteniendo índices de cobertura intermedios.

Nialem, a través de sus filiales, se dedica a la gestión y desarrollo comercial de activos de renta inmobiliaria en Chile. Actualmente, administra una cartera de activos por aproximadamente $332.978 millones, diversificada principalmente en seis segmentos: Oficinas, Locales Comerciales, ***Strip Centers***, Centros Comerciales, Bodegas Industriales y Renta Internacional.

La entidad opera en una industria caracterizada por altos márgenes operacionales y una relativa exposición a los ciclos económicos en función de los segmentos en que opera. La estructura operacional se ve favorecida por contratos de arrendamientos indexados a la UF, condición que brinda una relativa estabilidad y previsibilidad en la generación de flujo frente a fluctuaciones en la actividad económica. Los resultados de la compañía se ven, además, influenciados por la entrada en operación de nuevos activos y su respectivo proceso de puesta en régimen. En los últimos periodos analizados, los ingresos han presentado un importante crecimiento, pasando desde $14.210 millones en 2021 hasta los $21.550 millones al cierre de 2025.

A junio de 2026, Nialem registró ingresos por $11.223 millones, ligeramente superiores a los alcanzados en igual periodo de 2025 ($10.761 millones). El desempeño refleja el crecimiento de los ingresos en el segmento de industrial (+12,7%), oficinas (+4,5%) y rentas internacionales (+26,0%). Este último fue impulsado por el activo comercial Casselberry Florida, el cual fue incorporado al portafolio a finales de marzo de 2026. Estos avances compensaron, parcialmente, la menor dinámica de los ingresos en los segmentos de locales comerciales, ***strip center*** y otros.

En igual periodo, la estructura de costos y gastos de operación disminuyó en 1,9%, principalmente por una mejor eficiencia en gastos administrativos, lo que tuvo un efecto positivo en la generación de Ebitda (+6,5%), al pasar desde $7.905 millones en junio 2025, hasta $8.421 millones en junio 2026 de forma interanual. Consecuentemente, el margen Ebitda aumentó a 75,0% desde 73,5% un año antes.

En los últimos años, la compañía ha incrementado su deuda financiera para financiar la incorporación de nuevos activos y el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Así, la deuda aumentó desde $71.605 millones en 2015 hasta $188.566 millones en 2025, equivalente

a una tasa de crecimiento anual compuesta de 10,2%. El mayor apalancamiento se vincula con la expansión de la cartera inmobiliaria y refuerza la importancia de que los activos mantengan buenos niveles de ocupación y generación operacional. La emisión inaugural de bonos Serie A, por UF 1.250.000, permitió a Nialem repagar deuda bancaria y obligaciones por arrendamientos financieros, reduciendo los pasivos financieros corrientes a $3.710 millones al finalizar junio 2026. La sustitución de deuda otorgó una mayor flexibilidad financiera al extender el perfil de vencimientos hasta 2033, con amortizaciones desde octubre de 2029.

Los indicadores de cobertura se han mantenido acordes con la categoría de riesgo de Nialem, donde los niveles de deuda se han visto compensados con la rentabilización de las inversiones. La razón de deuda financiera neta sobre Ebitda ha estado en 10,0 veces en los últimos periodos analizados, mientras que la cobertura de gastos financieros se ha ubicado en torno a las 2,2 veces. Dichos indicadores alcanzaban las 10,5 veces y 2,3 veces a junio de 2026.

A junio de 2026, la compañía contaba con una liquidez calificada en “Satisfactoria”. Esto, considerando que el nivel de efectivo y equivalentes pasó a $6.802 millones desde $29.471 millones en diciembre de 2025. No obstante, la generación de flujo de caja neto operacional ajustado (FCNOA) medido a 12 meses, alcanzó los $16.716 millones, mayor en comparación con vencimientos de deuda financiera en el corto plazo por $3.710 millones.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera una buena gestión de activos por parte de la administración, lo que le permitiría a la sociedad mantener adecuados niveles de recolocación de activos y/o reconversión de estos en caso de ser necesario. Ello generaría que, en términos estructurales, los niveles de vacancia se mantuvieran en la categoría satisfactoria.

A su vez, Feller Rate espera que la entidad mantenga políticas conservadoras asociadas al financiamiento de la inversión, cuya maduración en los proyectos se irá reflejando en los resultados, permitiendo conservar una satisfactoria posición financiera.

ESCENARIO DE BAJA: Este se podría gatillar como consecuencia de condiciones de mercado adversas o una mayor agresividad en sus políticas financieras, debilitando los indicadores de cobertura de forma estructural en comparación al escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera de baja probabilidad.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Marco Orantes – Analista principal

Felipe Pantoja – Analista secundario

Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Marco Orantes - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad