

Grupo Marina®



Presentación Corporativa

Abril 2024

Información Importante

Señor inversionista:

Este documento ha sido elaborado por Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. (en adelante, la “Compañía” o “Grupo Marina”), en conjunto con Link Capital Partners (“Link”), BCI CORREDOR DE BOLSA S.A. (“BCI”) y Scotia Asesorías Financieras Ltda. (“Scotia”, y conjuntamente con Link y BCI, los “Asesores”), sobre la base de información proporcionada por la Compañía, siendo esta, una breve descripción de la Compañía y ciertos valores emitidos por ésta, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Este material no constituye un documento de oferta. Usted debe basar sus decisiones de inversión únicamente en la información que considere pertinente, debiendo informarse cabalmente de la situación financiera de la Compañía.

Este material ha sido preparado únicamente con fines informativos y no debe ser interpretado como una solicitud o una oferta de compra o venta de valores y no debe ser tratado como un consejo de inversión. No se ofrece ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en relación con la exactitud, integridad o fiabilidad de la información contenida en este documento. Las opiniones expresadas en este material están sujetas a cambios sin previo aviso y ni la Compañía ni ninguna otra persona, incluyendo los Asesores, tiene la obligación de actualizar o mantener al día la información aquí contenida. La información contenida en este documento no pretende ser completa y está sujeta a calificaciones y suposiciones, y ni la Compañía ni ningún agente puede dar ninguna declaración en cuanto a la exactitud de la misma. La Compañía y sus respectivas afiliadas, agentes, directores, socios, empleados y Asesores no aceptan ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surja del uso de todo o parte de este material.

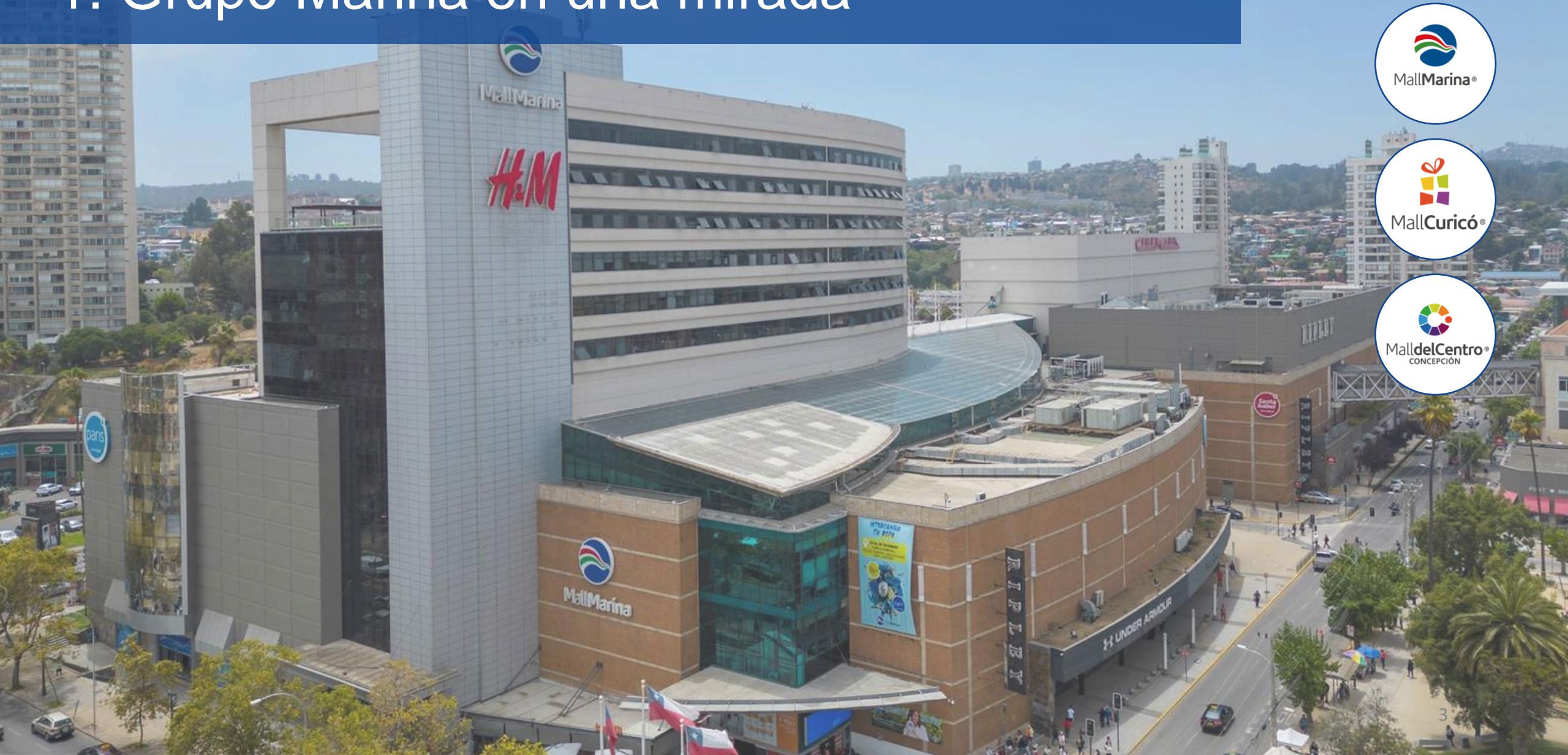
Esta presentación no puede ser reenviada o distribuida a ninguna otra persona ni dirección y no puede ser reproducida de ninguna manera. Cualquier reenvío, distribución o reproducción total o parcial de este documento no está autorizado. El incumplimiento de esta directriz puede suponer una violación de las Leyes de Mercado de Valores de Chile y en otras jurisdicciones.

Debe consultar con sus propios asesores legales, regulatorios, fiscales, empresariales, de inversión, financieros y contables en la medida en que lo considere necesario, y tomar su propia decisión de inversión, cobertura y negociación basándose en su propio juicio y en el asesoramiento de dichos asesores que considere necesario y no en ninguna opinión expresada en este material.

La Compañía es un emisor en Chile de valores de oferta pública debidamente inscritos en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”). En consecuencia, actualmente estamos obligados a presentar informes trimestrales y anuales y a emitir hechos esenciales o relevantes a la CMF. Todos esos informes están disponibles en el sitio web www.cmfchile.cl y www.grupomarina.cl. Sin perjuicio de lo anterior, la CMF no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión. En consecuencia, usted deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que él o los únicos responsables del pago de los documentos son la Compañía y quiere resulten obligados a ello. La información relativa a él o los intermediarios es de responsabilidad de los mismos, cuyos nombres aparecen impresos a continuación en este documento.



1. Grupo Marina en una mirada



Grupo Marina en una mirada

Desarrollador y operador de activos de renta comercial

1 Más de 25 años de trayectoria dedicados a la administración de activos inmobiliarios de renta comercial

2 Nuestros centros comerciales



3 Superficie de ~189 mil m² de ABL⁽¹⁾ propio diversificada por arrendatario en algunas de las principales ciudades del país

Estructura de propiedad

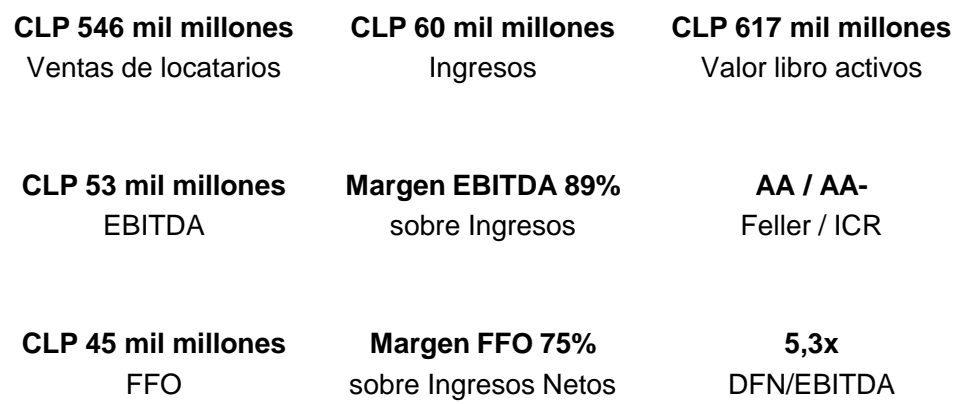
Accionistas con reconocida trayectoria y gran experiencia en el mercado



Principales cifras operacionales



Principales cifras financieras (2023)

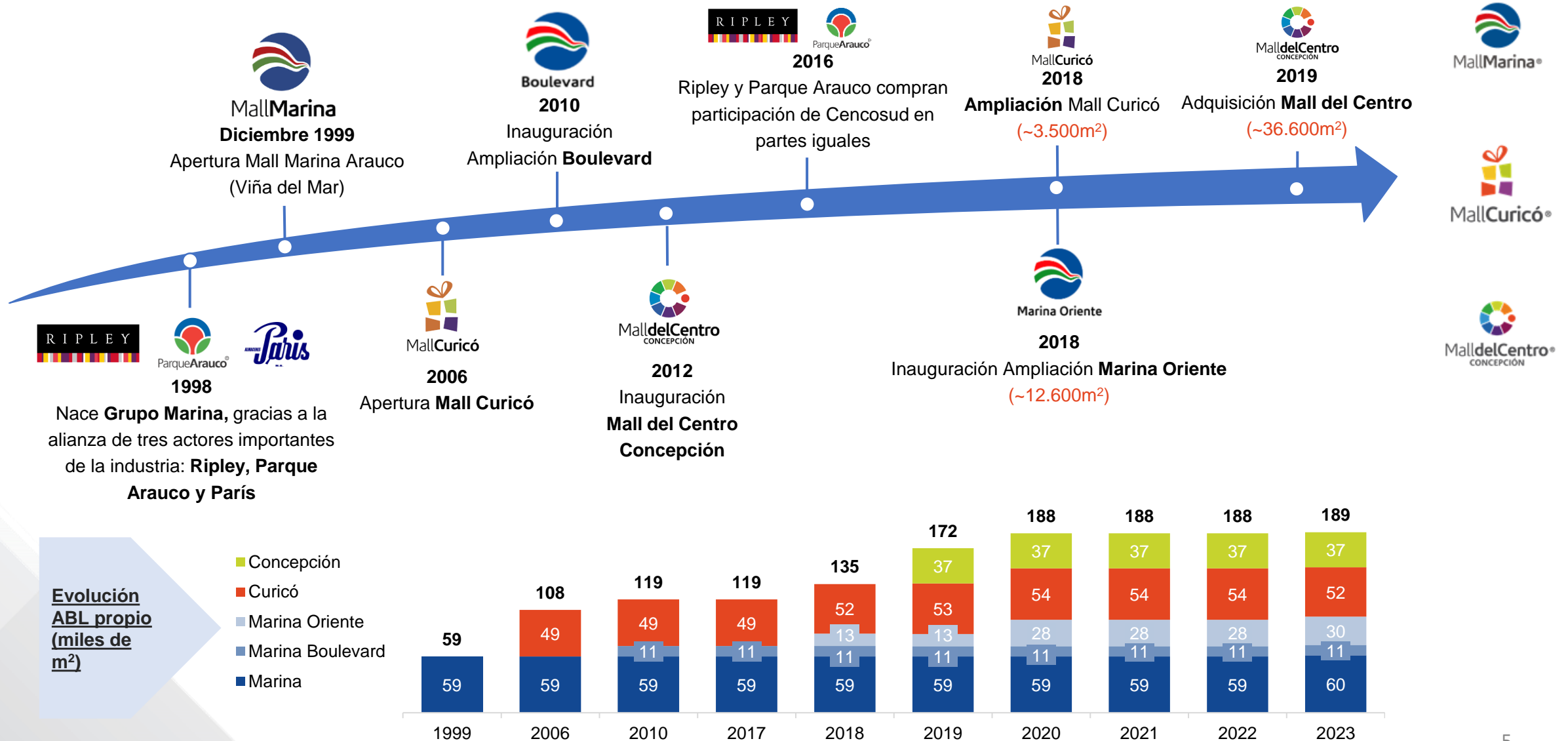


Fuente: Grupo Marina. Cifras al 31 de diciembre de 2023

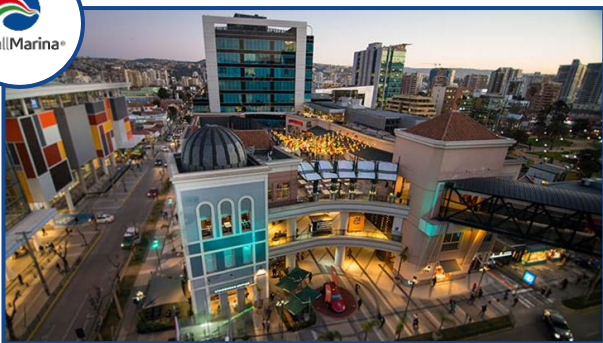
1) Área Bruta Locataria. 2) Ocupación Comercial promedio. Excluye ABL de torres. 3) Promedio último doce meses a diciembre de 2023

Principales hitos

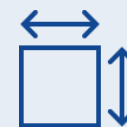
Más de 25 años formando un portafolio de primera calidad



Nuestros centros comerciales



- Inaugurado en 1999
- Mall líder en la Región de Valparaíso
- Segundo Mall Regional más grande del país
- Destacados ratios de ventas de grandes tiendas
- Actualmente con 249 locales arrendados



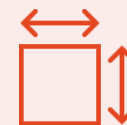
ABL⁽¹⁾
~ 100.912 m²



Ventas (2023)
CLP 316 mil millones



- Inaugurado en 2006
- Mall Curicó es el mayor centro comercial de la región
- Boulevard gastronómico único en la región
- Actualmente con 81 locales arrendados



ABL
~ 51.704 m²



Ventas (2023)
CLP 127 mil millones



- Inaugurado en 2012
- Mall ícono de la capital de la región del BíoBío, ubicado en el centro cívico de Concepción
- Cuenta con el edificio más alto del sur de Chile
- Actualmente con 99 locales arrendados



ABL
~ 36.710 m²



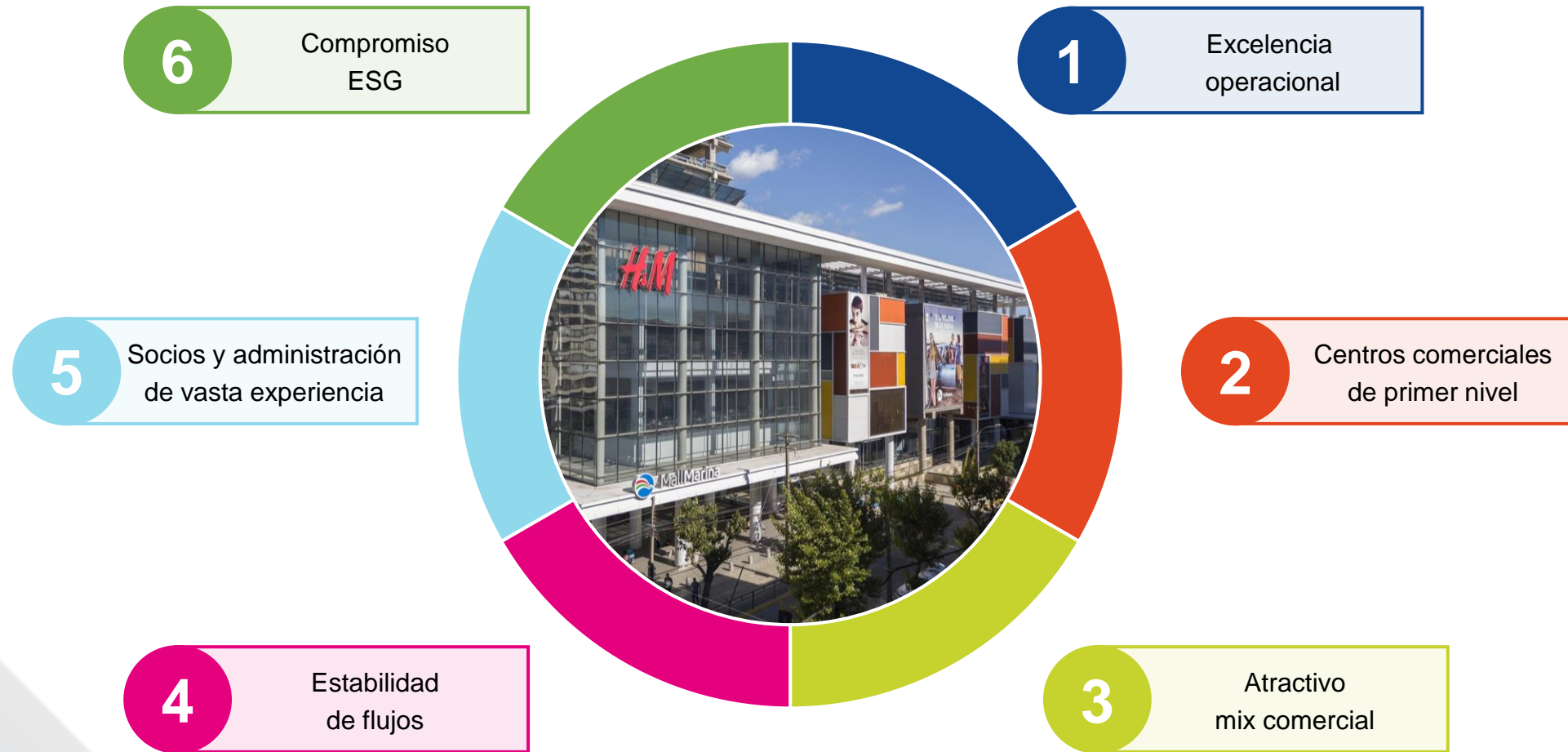
Ventas (2023)
CLP 104 mil millones



2. Consideraciones de inversión



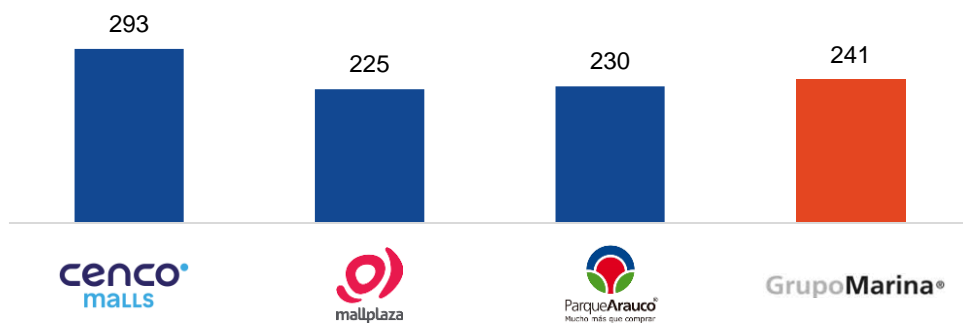
Consideraciones de inversión



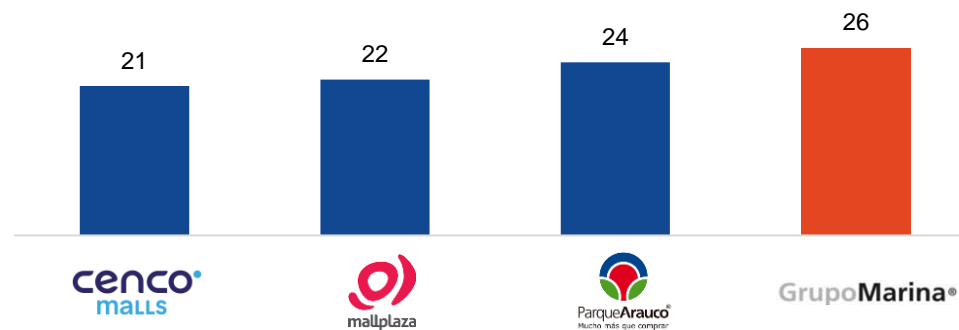
1. Sólidos indicadores operacionales⁽¹⁾

Líderes en el mercado chileno

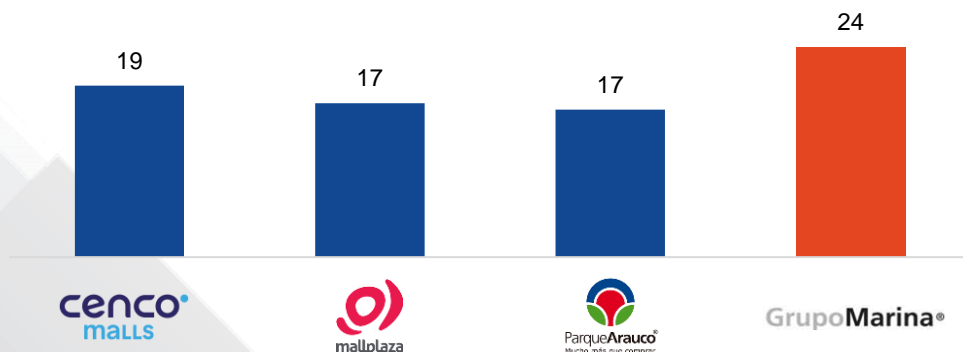
Ventas 2023 (CLP miles / m² / mes)



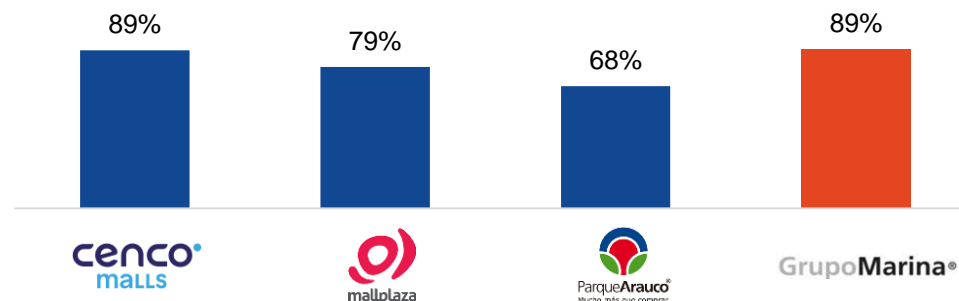
Ingresos 2023 (CLP miles / m² / mes)



EBITDA 2023 (CLP miles / m² / mes)



Margen EBITDA 2023

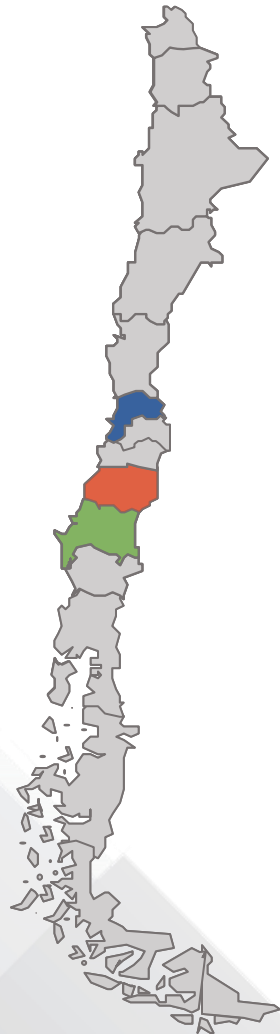


Fuente: CMF. Cifras al 31 de diciembre de 2023

1) Análisis considera el segmento de Chile de cada compañía según lo reportado en su información financiera (estados financieros, análisis razonados, presentaciones de resultados, entre otros).

2. Centros comerciales de primer nivel

Activos con presencia de marcas de primer nivel



Marina / Marina Oriente / Marina Boulevard

ABL (m ² miles) (Total / Sin Torres)	101 / 77
Locales arrendados	249
Año de inauguración	1999

Centro comercial líder en la Región de Valparaíso



Curicó

ABL (m ² miles) (Total / Sin Torres)	52 / 45
Locales arrendados	81
Año de inauguración	2006

Centro comercial más extenso de la Región del Maule



Concepción

ABL (m ² miles) (Total / Sin Torres)	37 / 26
Locales arrendados	99
Año de inauguración	2012

Centro comercial con ubicación estratégica

Supermercados, mejoramiento del hogar y departamentales



Participación de grandes tiendas nacionales e internacionales



Gastronomía y entretenimiento, panorama para todas las edades

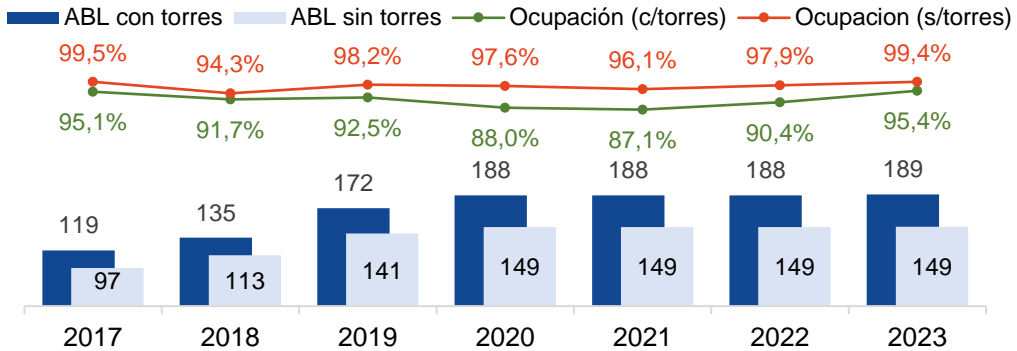


2. Gestión de activos a nivel consolidado

Activos resilientes con sólido desempeño operacional y financiero

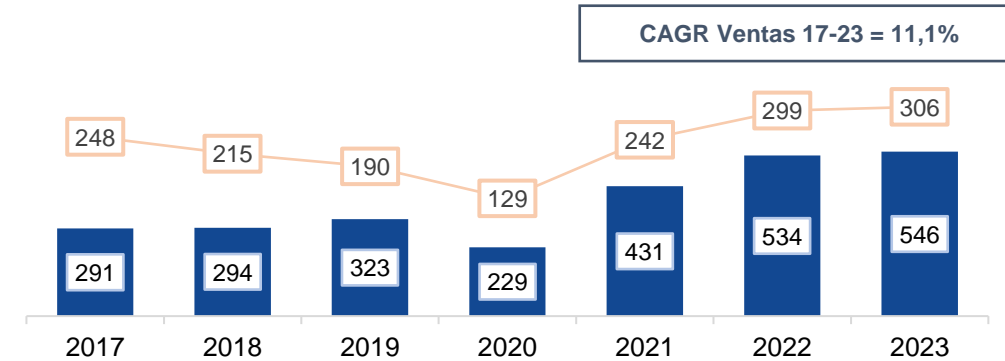
ABL y ocupación⁽¹⁾

(miles de m²; % de promedio anual)



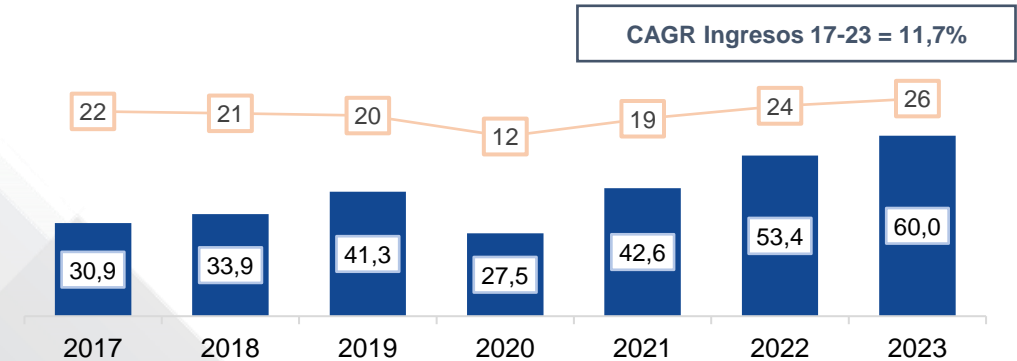
Ventas locatarios y ventas por m² por mes⁽¹⁾

(CLP miles de millones; CLP miles / m² / mes)



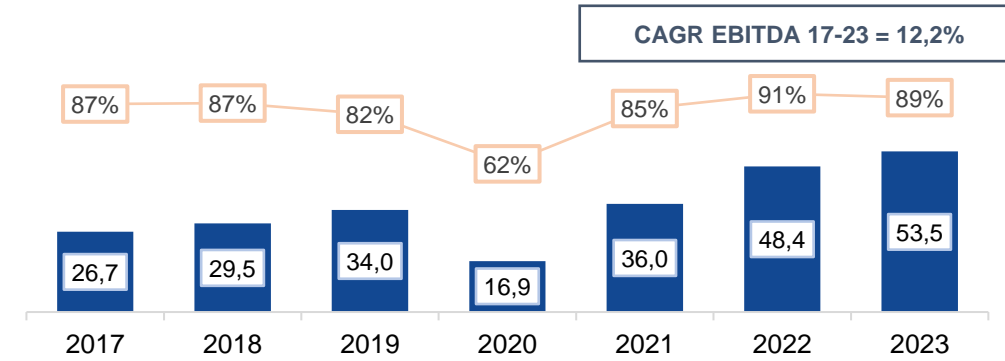
Ingresos totales e ingresos por m² por mes

(CLP miles de millones; CLP miles / m² / mes)



EBITDA y margen EBITDA

(CLP miles de millones; %)



Fuente: Grupo Marina. Cifras al 31 de diciembre de 2023

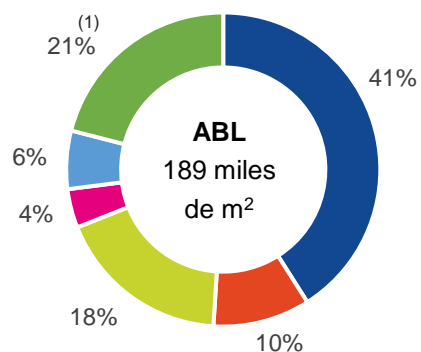
1) Excluye torres

3. Activos diversificados por arrendatarios

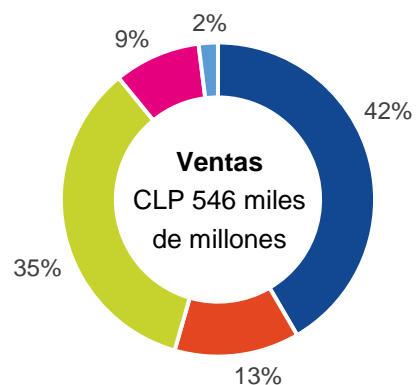
Mix comercial brinda experiencia integral a clientes

Diversificación de arrendatarios (2023)

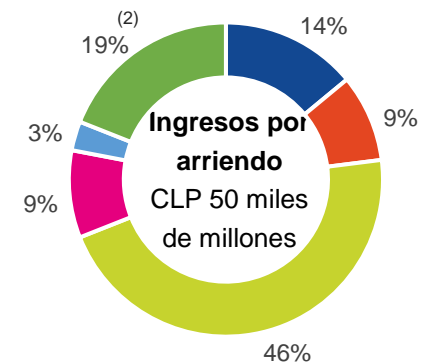
Distribución ABL



Ventas de locatarios



Ingresos por arriendo



- Anclas
- Intermedias
- Menores
- Food Court y Boulevard
- Entretención
- Otros

Tiendas totales 429

Tiendas menores e intermedias 345

Oficinas 76



Anclas

5

Tiendas por departamento

4

Supermercados y Hogar



Comida & Bebestibles

46

Tiendas en Food Court

22

Restaurantes



Entretención

3

Locales de juegos familiares

5

Cines & gimnasios

Fuente: Grupo Marina. Cifras al 31 de diciembre de 2023

1) Otros: Torres

2) Otros: Torres, módulos y espacios



MallMarina®



MallCuricó®



MalldelCentro®
CONCEPCIÓN

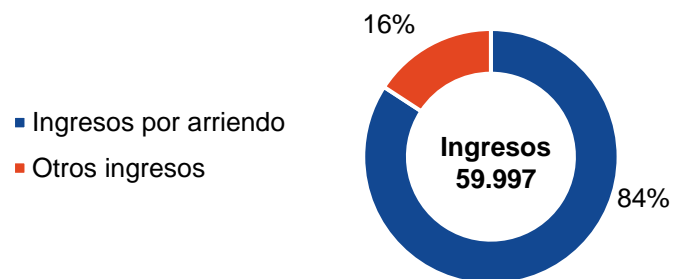
4. Flujo de caja estable

Contratos indexados y de largo plazo con alto componente fijo brindan estabilidad

Distribución de ingresos

(%; CLP millones)

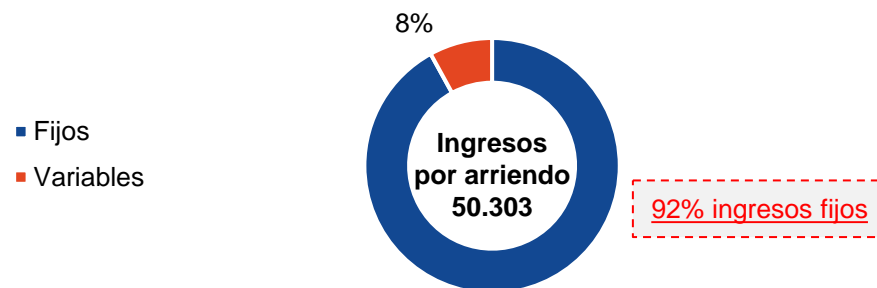
Ingresos por arriendo representan un 84% de los ingresos totales



Composición de ingresos por arriendo

(CLP millones)

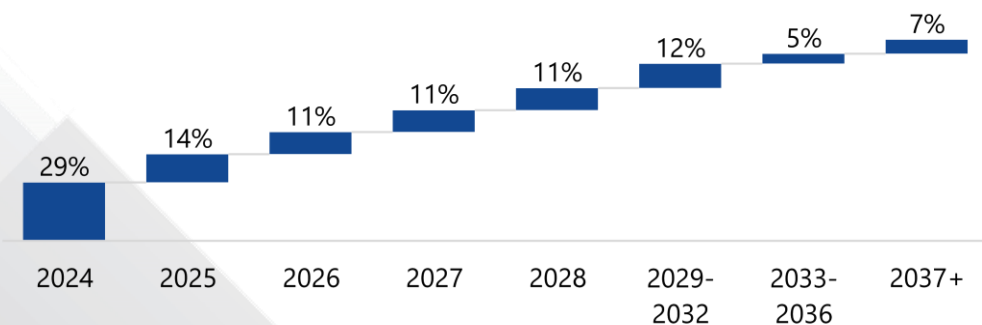
Ingresos fijos representan un 92% de los ingresos por arriendo
El 100% de los contratos se encuentran indexados a la inflación



Duración promedio de contratos

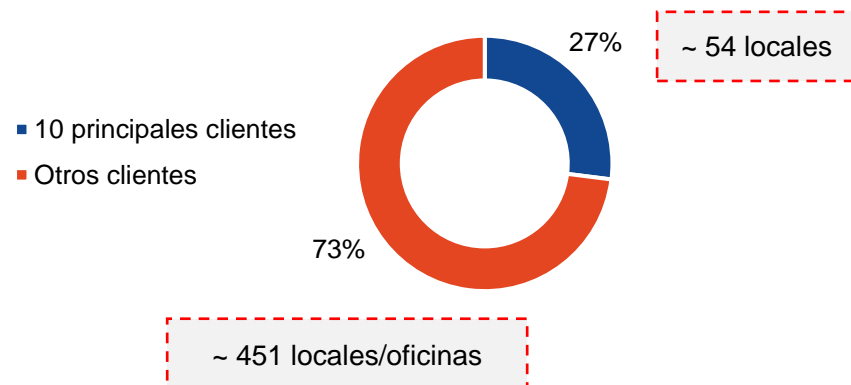
(% Ingresos)

Contratos fijos de largo plazo con una duración promedio de 4,7 años



Base de clientes

(% ingresos por renta)



Fuente: Grupo Marina. Cifras al 31 de diciembre de 2023



5. Accionistas con amplia experiencia en el sector

Parque Arauco

50%



- Desarrollador y operador de 57 activos inmobiliarios multiformato en Chile, Perú y Colombia
- 1.180.000 m² de ABL total, adicionalmente más de 56.700m² en desarrollo
- Promedio de ocupación de 96,5%

50%

Ripley Corp



- Empresa líder del sector retail financiero con tres grandes áreas de negocio: retail, banca y renta inmobiliaria
- Más de 20 años de experiencia en la industria de Renta Comercial
- Presencia en centros comerciales en Chile y Perú



20
Centros
Comerciales
Regionales



10
Centros
Comerciales
Vecinales



20
Strip Centers



7
Outlets



77
Tiendas de
Departamento



83
Sucursales
Banco Ripley



7
Centros
Comerciales

Principales cifras financieras

\$2.641 bn⁽¹⁾

Ventas Totales
Locatarios

\$264.313 mm

Ingresos
Consolidados

\$1.286 bn⁽¹⁾

Capitalización
bursátil⁽²⁾

Principales cifras financieras

\$1.992 bn⁽¹⁾

Ingresos
Consolidados

\$38.524 mm

Ingresos segmento
inmobiliario

\$339 bn⁽¹⁾

Capitalización
bursátil⁽²⁾

Fuente: CMF. Última información disponible → Parque Arauco @31 de diciembre de 2023 y Ripley @31 de diciembre de 2023

(1) Bn = miles de millones

(2) Información al cierre de mercado el día 31 de diciembre de 2023

5. Directores y equipo administrativo

Larga experiencia de la administración de Grupo Marina

Directores con amplia experiencia en la industria y reconocida trayectoria

Parque Arauco



Presidente

Eduardo Pérez Marchant

Gte. General (PA S.A.)

- Ingeniero Comercial PUC
- MBA y MPP Universidad de Chicago



Director

Andrés Torrealba Ruiz-Tagle

Gte. General División Chile (PA S.A.)

- Ingeniero Comercial y MBA PUC

Ripley



Director

Sergio Hidalgo Herazo

Gte. General (Ripley Chile S.A.)

- Ingeniero Comercial PUC
- Programa Dirección Empresas PUC



Director

Mauricio San Miguel Vásquez

Gte. Asuntos Corporativos (Ripley Corp)

- Abogado PUC
- Magíster Derecho de Negocios UAI

Equipo administrativo con vasta trayectoria laboral



Gerente General

Sergio Novoa Balmaceda

- Asume la gerencia general de Grupo Marina en 2008
- Ingeniero Comercial UAI y Diplomado en Finanzas PUC



Félix Gómez Saenz-Laguna

Gerente de Administración y Finanzas



Diego Alliende Sánchez

Gerente Comercial



Carla Ratto Fernández

Gerente Marketing

6. Estrategia de sostenibilidad ESG

Foco en sostenibilidad y Responsabilidad Empresarial Ambiental y Social



Ambiental

- ✓ Reducciones de emisiones de GEI
- ✓ Gestión Hídrica
- ✓ Gestión Energética
- ✓ Gestión de residuos
- ✓ 100% ERNC



Social

- ✓ Mapeo de actores
- ✓ Relacionamiento con grupos de interés
- ✓ Análisis de materialidad



Gobierno Corporativo

- ✓ Política de diversidad, equidad e inclusión
- ✓ Misión y visión Corporativa
- ✓ Código de conducta interno y externo
- ✓ Reportabilidad interna
- ✓ Política de Derechos Humanos

Objetivos definidos para cumplimiento de estrategia ESG

Meta de lineamientos → implementación integral de estrategia en 2025

Atractivos de inversión



Sólidos indicadores operacionales en línea con principales comparables de mercado

Ventas CLP 241 mil / m² mensual



Destacada eficiencia operacional

Margen EBITDA de 89%



Centros comerciales de primer nivel

Ocupación pandemia de 96%⁽¹⁾

Ocupación actual de 99%



Diversificación de ingresos por arriendo

Amplia base de clientes con

~46% en base a tiendas menores



Capacidad de generación de flujos estables de largo plazo

100% de arriendo indexados / 92% componente fijo

Duración contratos fijos de 4,7⁽²⁾ años promedio



Comprometido con el crecimiento sostenible (ESG)

100% ERNC / Mapeo de Stakeholders



Fuente: Grupo Marina

1) Excluye torres

2) Duración según ingresos por arriendo

3. Información financiera

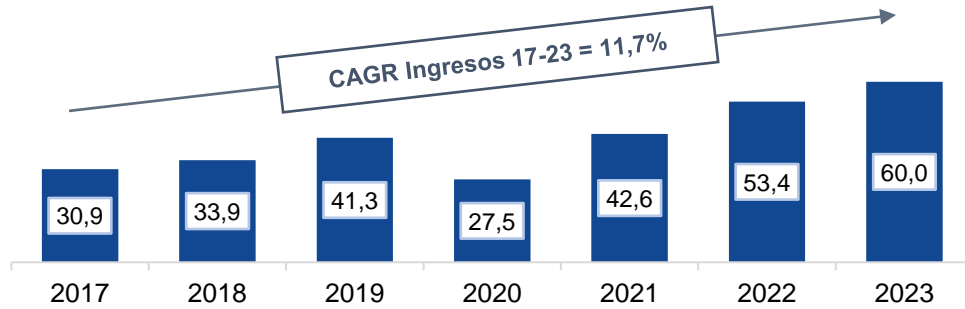


Principales cifras financieras

Sólido desempeño y rápida recuperación a niveles pre pandemia

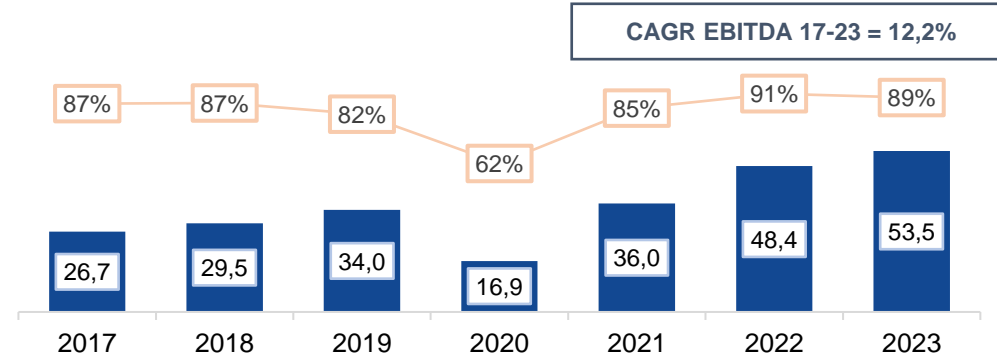
Ingresos totales

(CLP miles de millones)



EBITDA y margen EBITDA

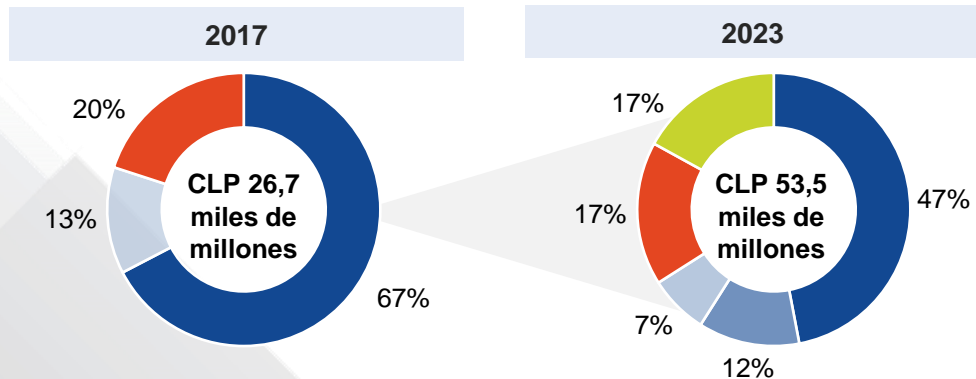
(CLP miles de millones; %)



Distribución EBITDA

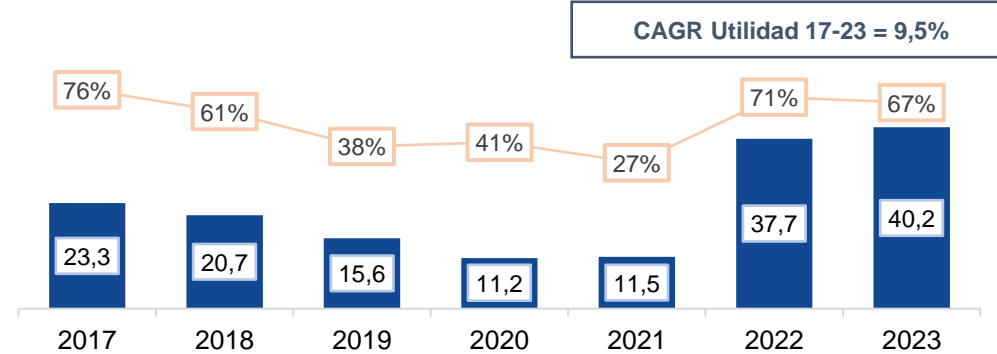
(%)

■ Marina ■ Marina Oriente ■ Marina Boulevard ■ Curicó ■ Concepción



Utilidad y margen Utilidad

(CLP miles de millones; %)



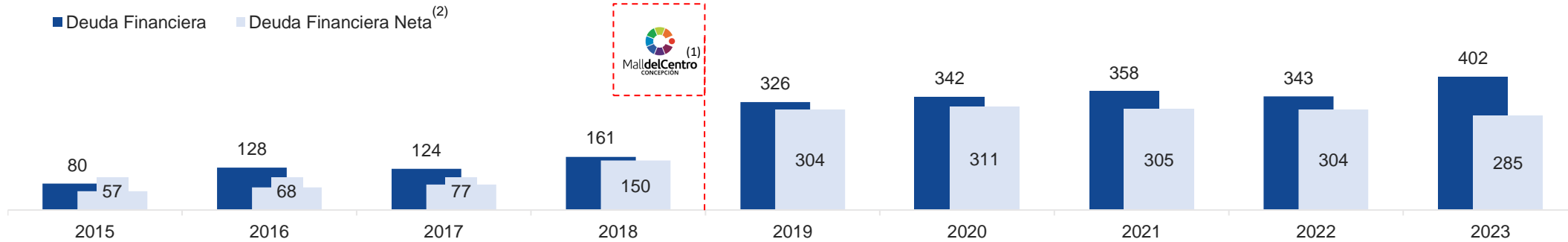
Fuente: Grupo Marina. Estados Financieros Auditados. Cifras al 31 de diciembre de 2023



Posición financiera de la Compañía (1/2)

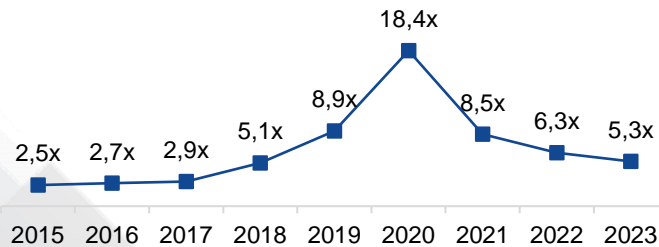
Adecuados niveles de endeudamiento

Deuda financiera (CLP miles de millones)

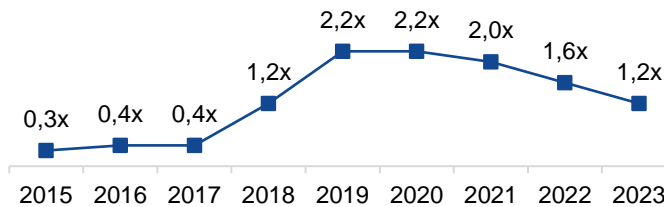


Ratios financieros

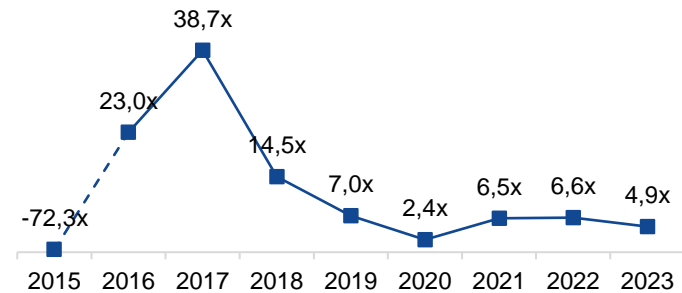
Deuda Financiera Neta⁽²⁾ / EBITDA



Deuda Financiera Neta⁽²⁾ / Patrimonio



Cobertura Gastos Financieros Netos⁽³⁾



Política de dividendos: Reparto solo si ratio de DFN / EBITDA es menor a 5,0x

Fuente: Grupo Marina. Estados Financieros Auditados. Cifras al 31 de diciembre de 2023

(1) Compraventa, pago y transferencia de acciones por el 100% del capital social de Mall del Centro de Concepción S.A.

(2) Deuda Financiera Neta: Otros pasivos financieros – (Efectivo y equivalentes al efectivo + Otros activos financieros corrientes + otros activos no corrientes mantenidos como reserva para cumplimiento de obligación financiera)

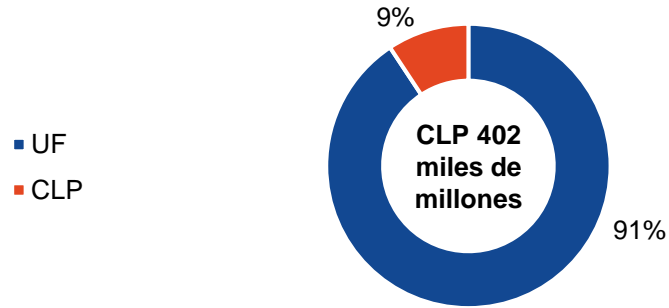
(3) EBITDA / (Gastos Financieros – Ingresos Financieros)

Posición financiera de la Compañía (2/2)

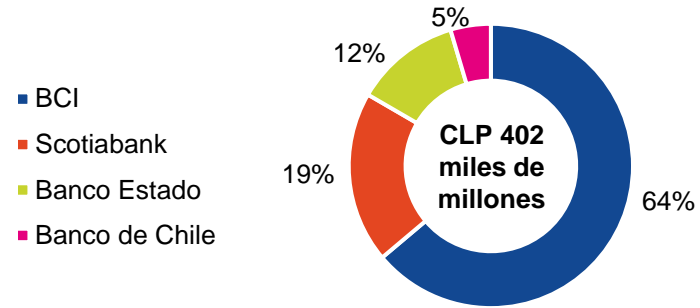
Objetivo aumentar duración actual y calzar duración a ingresos por arriendo

Apertura de Deuda Financiera

Apertura por moneda



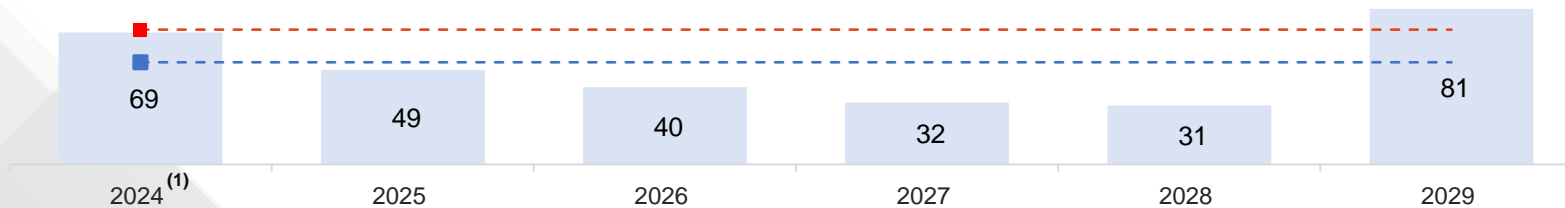
Apertura por institución⁽¹⁾



Perfil de vencimiento de Deuda Financiera⁽²⁾ (2023) (CLP miles de millones)

EBITDA + Efectivo⁽³⁾: CLP 71 mil millones

EBITDA: CLP 53 mil millones



AA / AA-
Feller / ICR

2,3⁽²⁾ años
Duración de
Deuda Financiera

4,7 años
Duración promedio
ingresos por arriendo

Fuente: Grupo Marina. Estados Financieros Auditados.

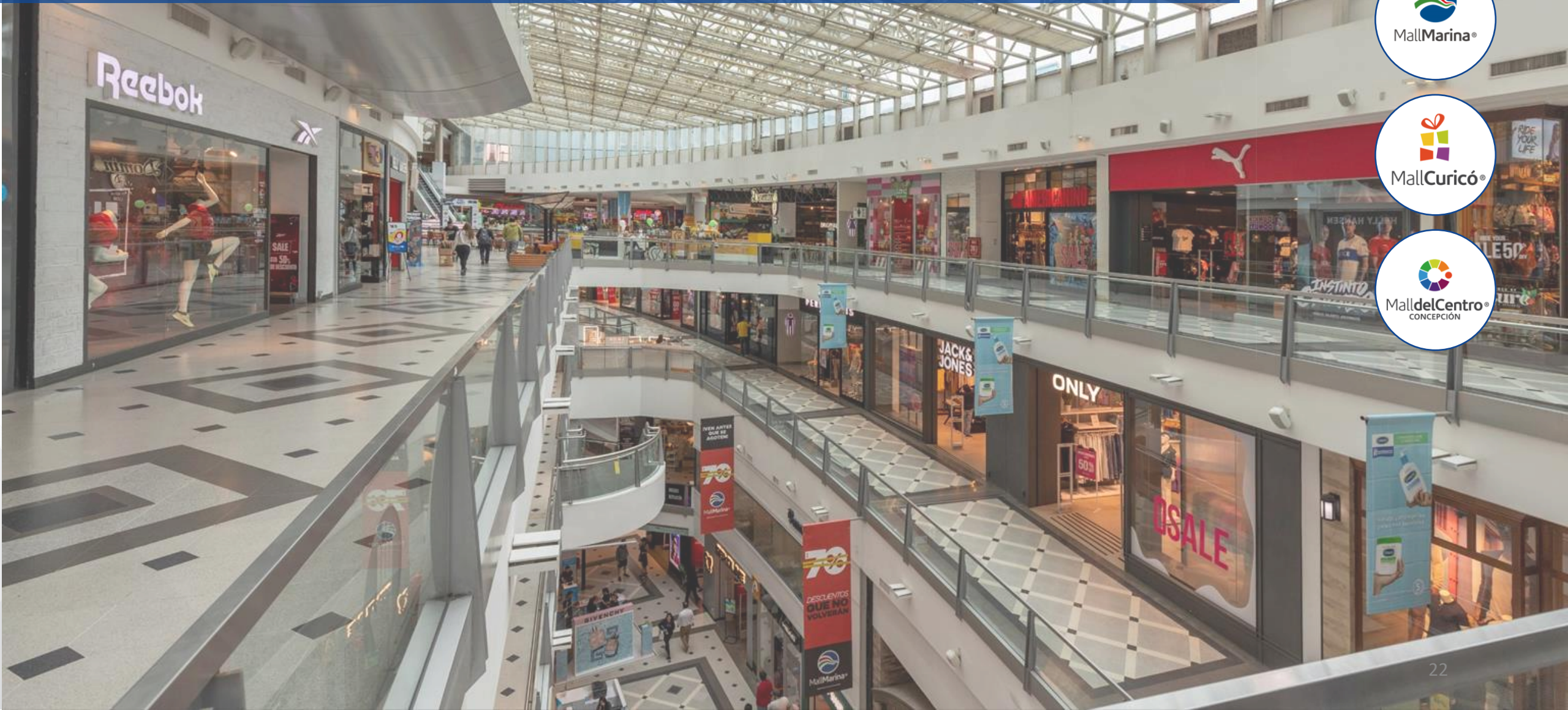
(1) Actualmente, la deuda financiera está compuesta sólo por préstamos bancarios

(2) Excluye vencimiento por préstamo bancario con BCI por UF 2.650 miles cuya fuente de fondos corresponde a un depósito a plazo por el mismo monto y plazo de vencimiento (Otros activos financieros)

(3) Efectivo y equivalentes al efectivo: CLP 17.060 millones



4. Emisión de bonos corporativos



Resumen de características de la oferta

Emisor	Inmobiliaria Mall Viña Del Mar S.A.		
Rating	AA (Feller) / AA- (ICR)		
Monto por serie ⁽¹⁾	UF 2.000.000		
Plazo	7 años	10 años	21 años
Estructura	7 / 3 años de gracia	<i>bullet</i>	21 / 10 años de gracia
Tasa cupón anual	3,80%	3,80%	3,80%
<i>Duration</i> (años)	4,4 años	8,1 años	11,6 años
Pagos cupón	Semestrales	Semestrales	Semestrales
Fecha de Inicio de devengo de intereses	15 de noviembre de 2023	15 de noviembre de 2023	15 de noviembre de 2023
Fecha de Inicio de Amortización de Capital	15 de mayo de 2027	15 de noviembre de 2033	15 de mayo de 2034
Fecha de Vencimiento	15 de noviembre de 2030	15 de noviembre de 2033	15 de noviembre de 2044
Fecha de inicio de prepago	15 de noviembre de 2026	15 de noviembre de 2026	15 de noviembre de 2026
Condición de prepago	Make Whole / Tasa de referencia + 80bps		
Uso de Fondos	Refinanciamiento de pasivos existentes		
Resguardo financiero	DFN ⁽²⁾ / Patrimonio: <ul style="list-style-type: none"> ▪ < 1,80 veces desde el 31 de marzo de 2024 ▪ < 1,65 veces desde el 31 de marzo de 2025 ▪ < 1,50 veces desde el 31 de marzo de 2026 Activos libres de gravámenes / DFN sin garantías <ul style="list-style-type: none"> ▪ ≥ 1,30 veces desde 12 meses después de la emisión 		
Otros Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cross Default ▪ Cross Acceleration ▪ Opción de prepago a favor del tenedor en caso de venta de Activos Relevantes⁽³⁾ 		
Régimen Tributario	Art 104 / Art 74. N°8		



1) Monto total de la emisión no superará los UF 2.000.000

2) Deuda Financiera Neta: (i) Otros pasivos Financieros, corrientes y no corrientes menos (ii) Efectivos y equivalentes, (iii) Otros Activos Financieros, Corrientes y (iv) Otros Activos Financieros, No Corrientes que sean mantenidos como reserva para el cumplimiento de obligaciones financieras

3) Opción de prepago al valor par en caso de que la compañía venda algún activo que represente un monto mayor al 33,3% de los ingresos de los últimos doce meses

Calendario estimado de colocación

Roadshow
1 a 3 de abril

Reunión Ampliada
3 de abril

Construcción de libro de órdenes
10 de abril

Colocación de bonos
11 de abril

Abril				
L	M	W	J	V
1	2	3	4	5
8	9	10	11	12
15	16	17	18	19
22	23	24	25	26
29	30			



5. Anexos



Estados Financieros

Balance

CLP millones	2022	2023
Activos Corrientes	48.443	123.141
Efectivo y equivalentes al efectivo	39.246	17.060
Activos financieros	0	99.929
Otros activos no financieros	125	406
Cuentas por cobrar	9.071	5.746
Activos no corrientes	600.371	633.742
Propiedades de inversión	587.201	617.132
Otros activos no corrientes ⁽¹⁾	13.170	16.611
Activos	648.814	756.883

CLP millones	2022	2023
Pasivos Corrientes	98.438	176.990
Otros pasivos financieros, corrientes	88.574	167.516
Cuentas por pagar	5.871	7.266
Otros pasivos corrientes ⁽²⁾	3.992	2.208
Pasivos no corrientes	356.897	346.255
Otros pasivos financieros	254.528	234.525
Pasivos por impuestos diferidos	99.480	107.918
Otros pasivos no financieros	2.890	3.812
Patrimonio	193.480	233.637
Capital pagado	26.102	26.102
Otras reservas	614	614
Resultado Acumulado	166.763	206.920
Pasivos y Patrimonio total	648.814	756.883



Fuente: Grupo Marina. Estados Financieros Auditados a diciembre de 2022 y 2023.

1) Incluye derechos por cobrar, activos intangibles distintos de la plusvalía, PP&E y otros activos no financieros

2) Incluye provisiones por beneficios a los empleados, otras provisiones, pasivos por impuestos y otros pasivos no financieros

Estados Financieros

Estado de Resultados

CLP millones	2022	2023
Ingresos de actividades ordinarias	53.398	59.997
Costos de actividades ordinarias	(1.259)	(4.469)
Ganancia Bruta	52.139	55.528
Gastos de administración	(4.294)	(2.989)
Margen Operacional	47.845	52.539
Otros Ingresos ⁽¹⁾	59.110	26.558
Recuperación (deterioro) de cuentas por cobrar	399	(1.142)
Ingresos financieros	2.557	4.812
Costos financieros	(9.939)	(15.671)
Resultado por unidad de reajuste	(41.239)	(10.846)
Ganancia antes de impuesto a la renta	58.733	56.249
Gasto por impuesto a las ganancias	(21.073)	(16.091)
Resultado neto	37.659	40.157
Depreciación	(418)	(363)
Amortización	(125)	(549)
EBITDA	48.787	53.451

Fuente: Grupo Marina. Estados Financieros Auditados a diciembre de 2022 y 2023.

1) Considera la revalorización de activos, medición que se debe realizar cada año.



Grupo **Marina**®

Presentación Corporativa

