

# 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.

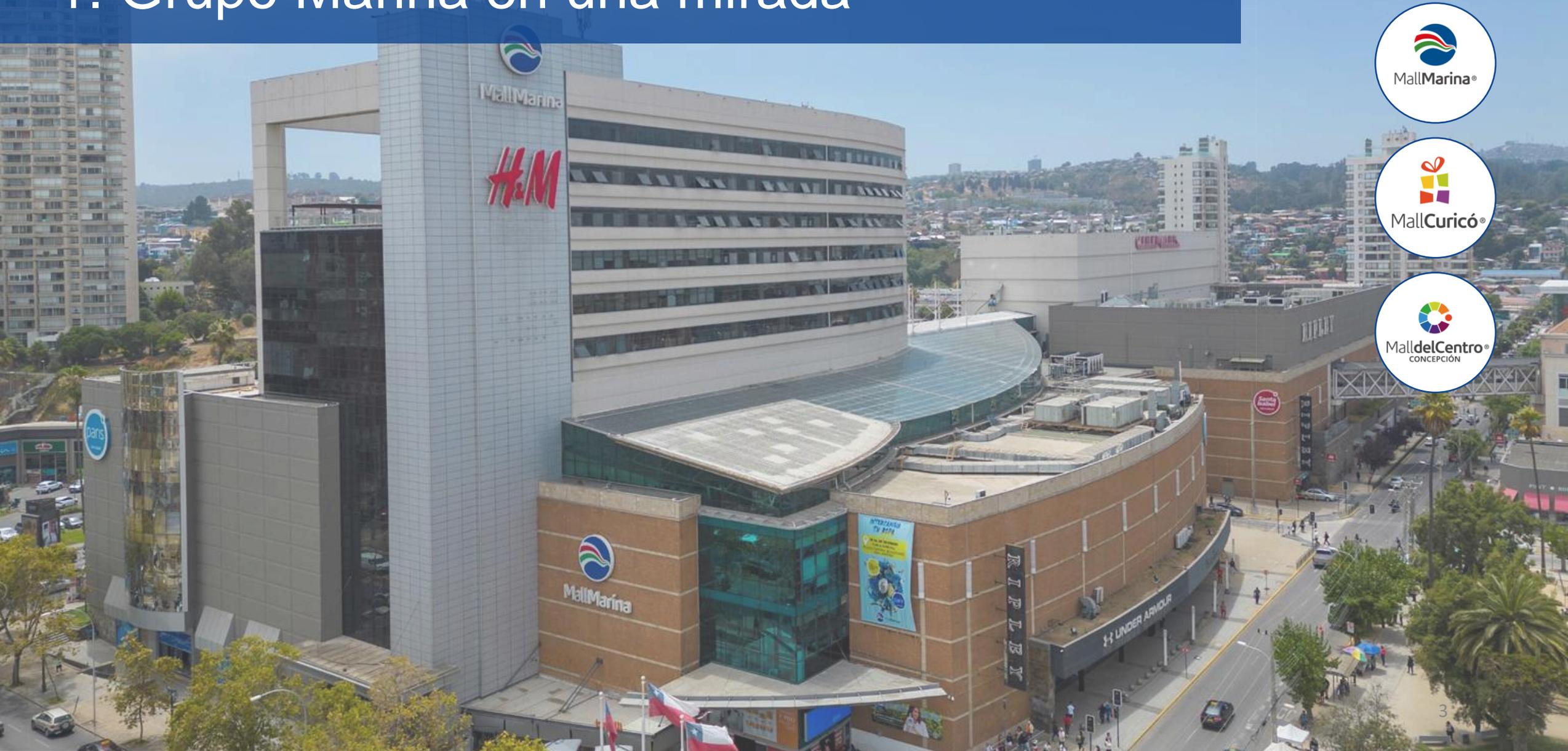
Esta presentación no puede ser reenviada o distribuida a ninguna otra persona ni dirección y no puede ser reproducida de ninguna manera. Cualquier reenvío, distribución o reproducción total o parcial de este documento no está autorizado. El incumplimiento de esta directriz puede suponer una violación 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](http://www.cmfchile.cl) y [www.grupomarina.cl](http://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 m<sup>2</sup> de ABL<sup>(1)</sup> propio diversificada por arrendatario en algunas de las principales ciudades del país

## Estructura de propiedad

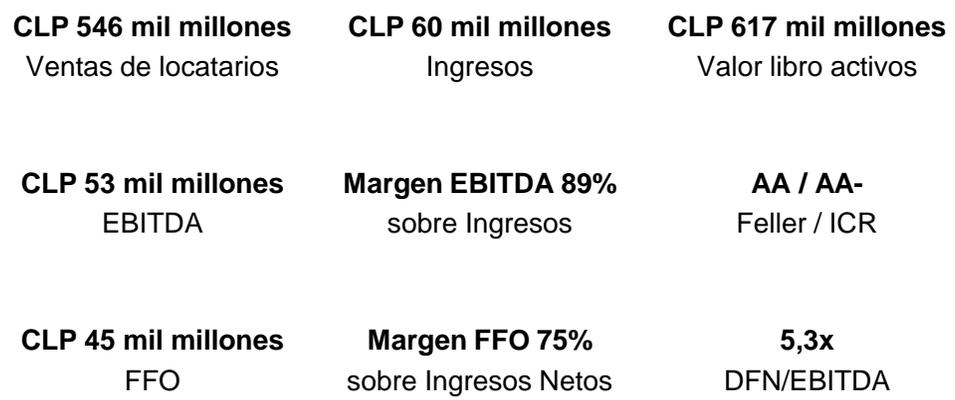
Accionistas con reconocida trayectoria y gran experiencia en el mercado



## Principales cifras operacionales



## Principales cifras financieras (2023)

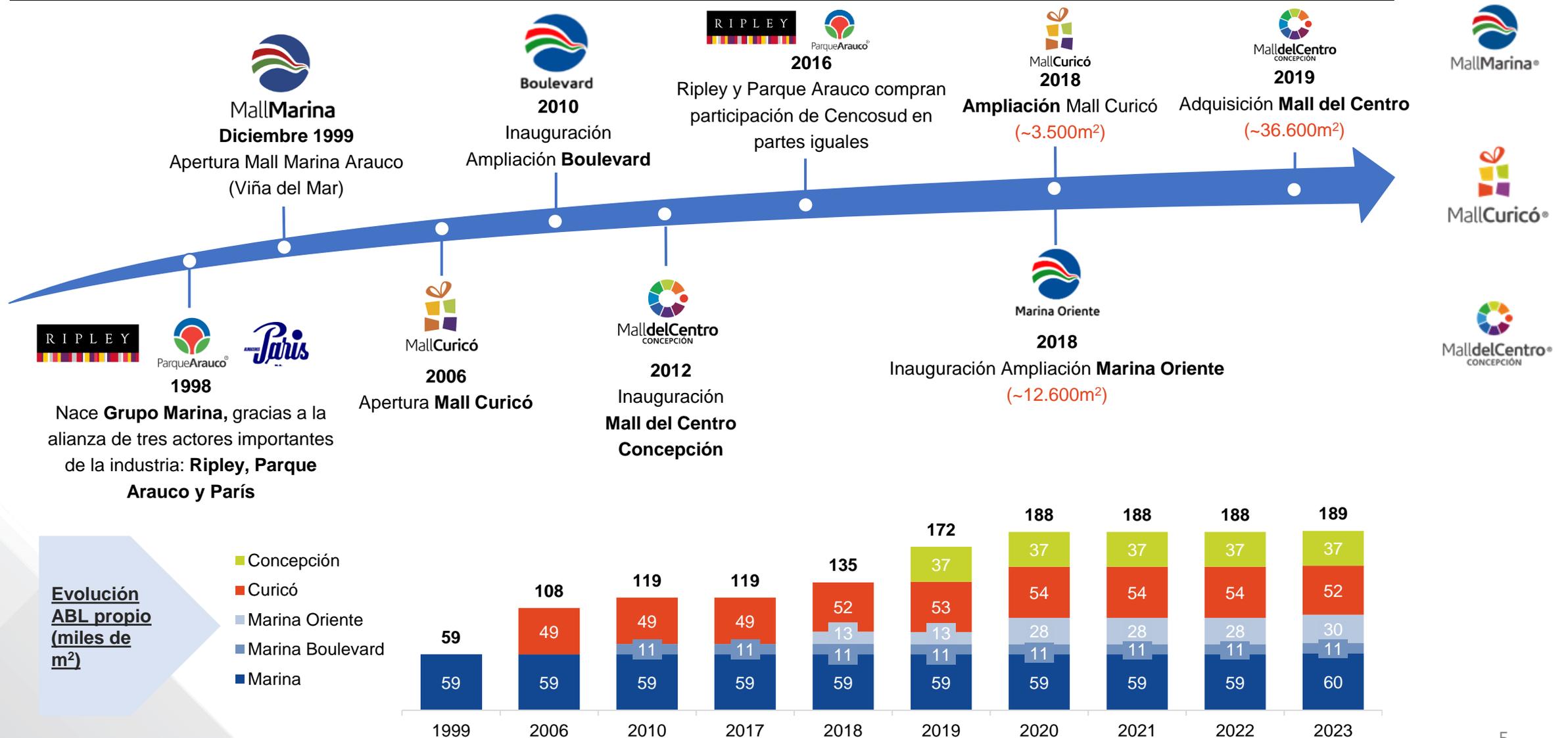


Fuente: Grupo Marina. Cifras al 31 de diciembre de 2023

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

# Principales hitos

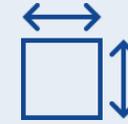
Más de 25 años formando un portafolio de primera calidad



# 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



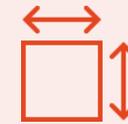
ABL<sup>(1)</sup>  
~ 100.912 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup>



Ventas (2023)  
CLP 104 mil millones



## 2. Consideraciones de inversión



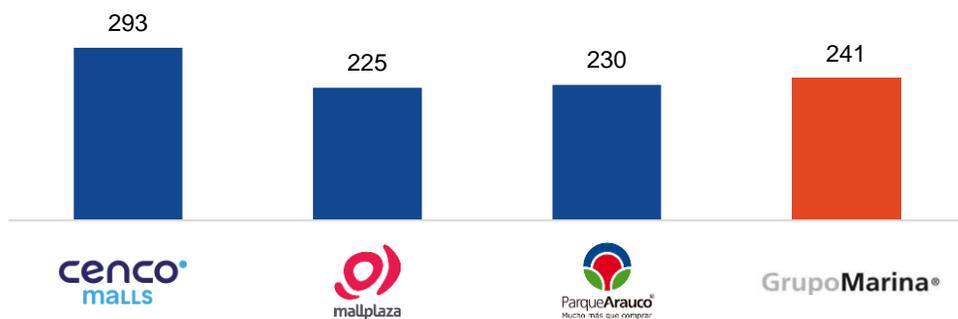
# Consideraciones de inversión



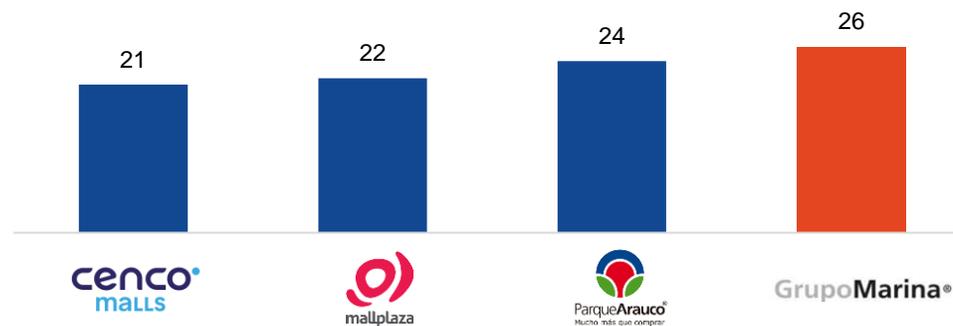
# 1. Sólidos indicadores operacionales<sup>(1)</sup>

Líderes en el mercado chileno

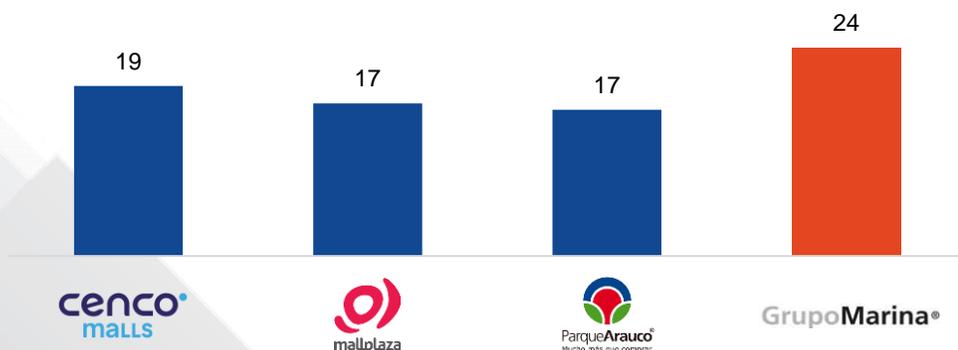
Ventas 2023 (CLP miles / m<sup>2</sup> / mes)



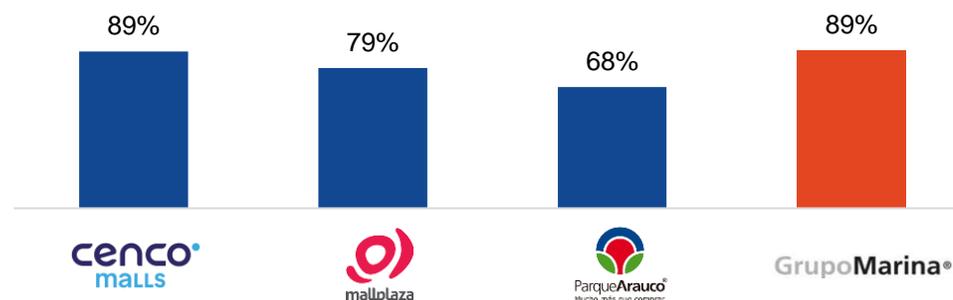
Ingresos 2023 (CLP miles / m<sup>2</sup> / mes)



EBITDA 2023 (CLP miles / m<sup>2</sup> / mes)



Margen EBITDA 2023

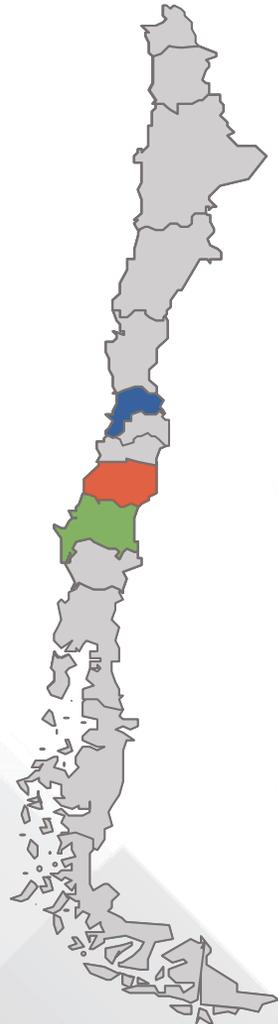


Fuente: CMF. Cifras al 31 de diciembre de 2023

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 <sup>2</sup> miles) (Total / Sin Torres)	101 / 77
Locales arrendados	249
Año de inauguración	1999

Centro comercial líder en la Región de Valparaíso



## Curicó

ABL (m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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

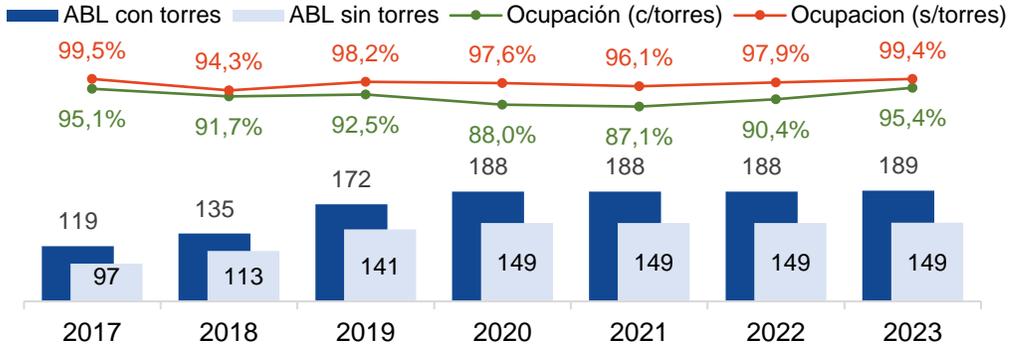


# 2. Gestión de activos a nivel consolidado

Activos resilientes con sólido desempeño operacional y financiero

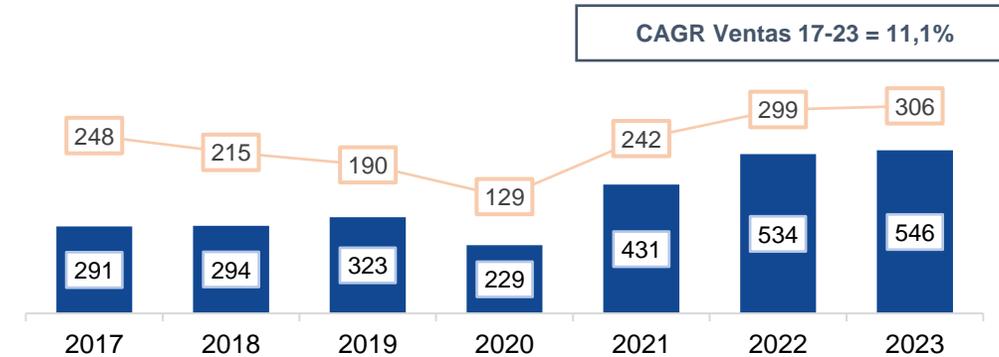
## ABL y ocupación<sup>(1)</sup>

(miles de m<sup>2</sup>; % de promedio anual)



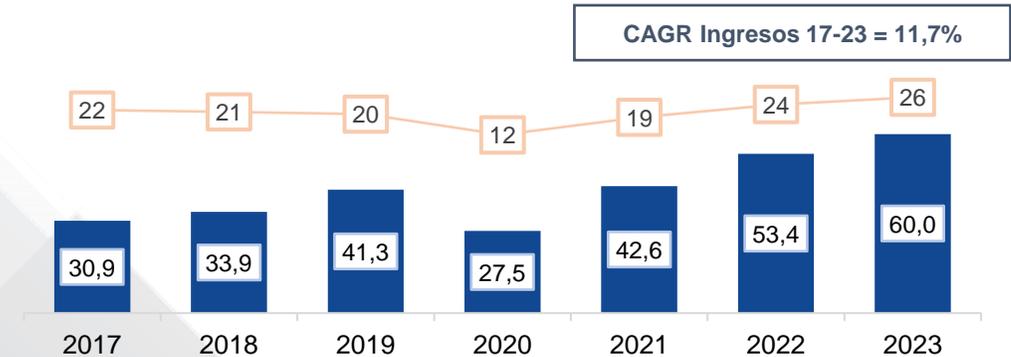
## Ventas locatarios y ventas por m<sup>2</sup> por mes<sup>(1)</sup>

(CLP miles de millones; CLP miles / m<sup>2</sup> / mes)



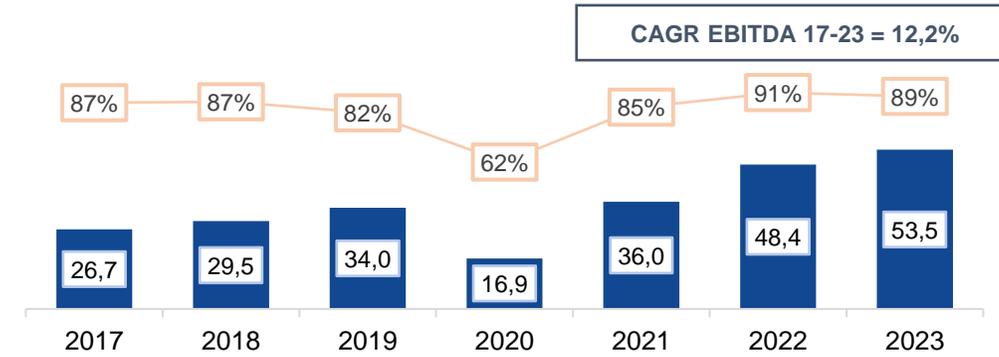
## Ingresos totales e ingresos por m<sup>2</sup> por mes

(CLP miles de millones; CLP miles / m<sup>2</sup> / mes)



## EBITDA y margen EBITDA

(CLP miles de millones; %)



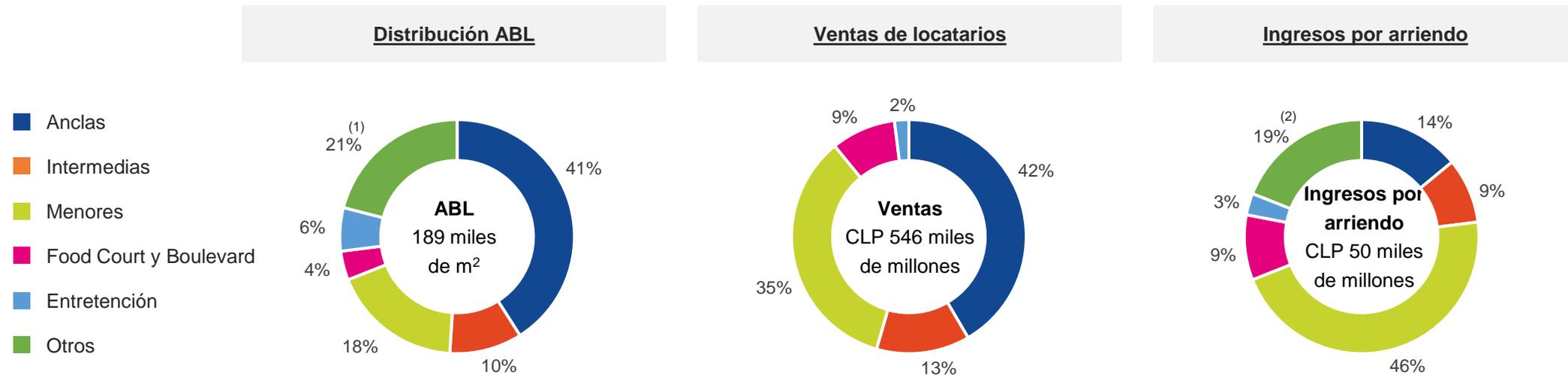
Fuente: Grupo Marina. Cifras al 31 de diciembre de 2023

1) Excluye torres

# 3. Activos diversificados por arrendatarios

Mix comercial brinda experiencia integral a clientes

## Diversificación de arrendatarios (2023)



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

Tiendas totales	429
Tiendas menores e intermedias	345
Oficinas	76

<u>Anclas</u>		<u>Comida &amp; Bebestibles</u>		<u>Entretención</u>	
<b>5</b>	<b>4</b>	<b>46</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
Tiendas por departamento	Supermercados y Hogar	Tiendas en Food Court	Restaurantes	Locales de juegos familiares	Cines & gimnasios



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

1) Otros: Torres  
 2) Otros: Torres, módulos y espacios

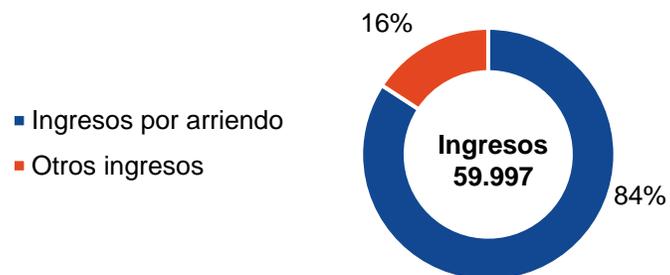
# 4. Flujo de caja estable

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



- Ingresos por arriendo
- Otros ingresos

## 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

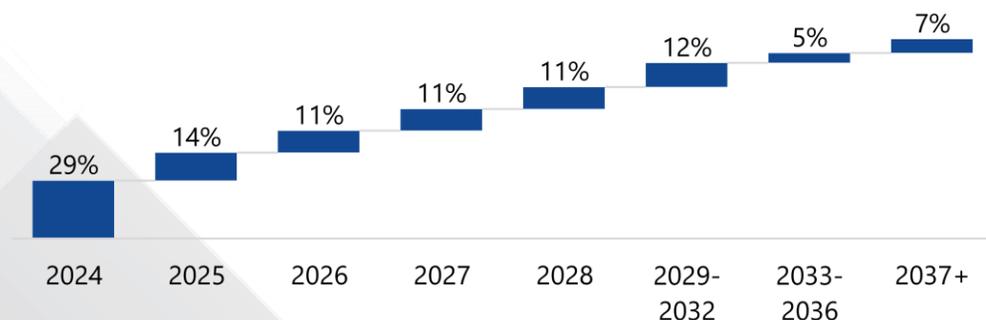


- Fijos
- Variables

## Duración promedio de contratos

(% Ingresos)

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



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

## Base de clientes

(% ingresos por renta)



- 10 principales clientes
- Otros clientes



# 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 m<sup>2</sup> de ABL total, adicionalmente más de 56.700m<sup>2</sup> 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<sup>(1)</sup>**

Ventas Totales  
Locatarios

**\$264.313 mm**

Ingresos  
Consolidados

**\$1.286 bn<sup>(1)</sup>**

Capitalización  
bursátil<sup>(2)</sup>

## Principales cifras financieras

**\$1.992 bn<sup>(1)</sup>**

Ingresos  
Consolidados

**\$38.524 mm**

Ingresos segmento  
inmobiliario

**\$339 bn<sup>(1)</sup>**

Capitalización  
bursátil<sup>(2)</sup>

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 / m<sup>2</sup> mensual**



Destacada eficiencia operacional

**Margen EBITDA de 89%**



Centros comerciales de primer nivel

**Ocupación pandemia de 96%<sup>(1)</sup>**

**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<sup>(2)</sup> 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

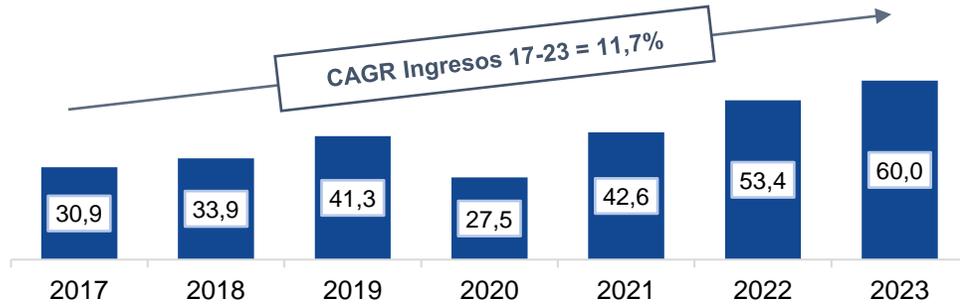


# Principales cifras financieras

Sólido desempeño y rápida recuperación a niveles pre pandemia

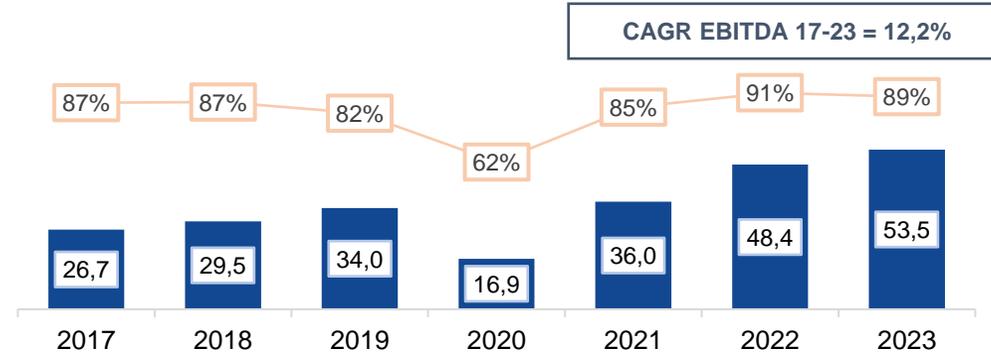
## Ingresos totales

(CLP miles de millones)



## EBITDA y margen EBITDA

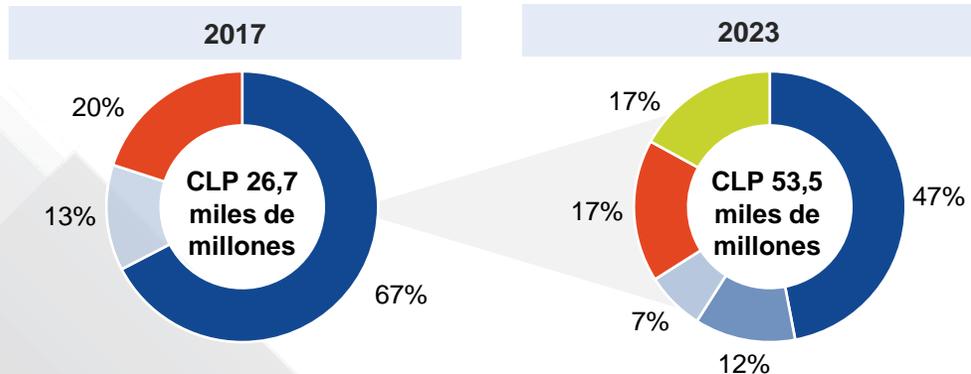
(CLP miles de millones; %)



## Distribución EBITDA

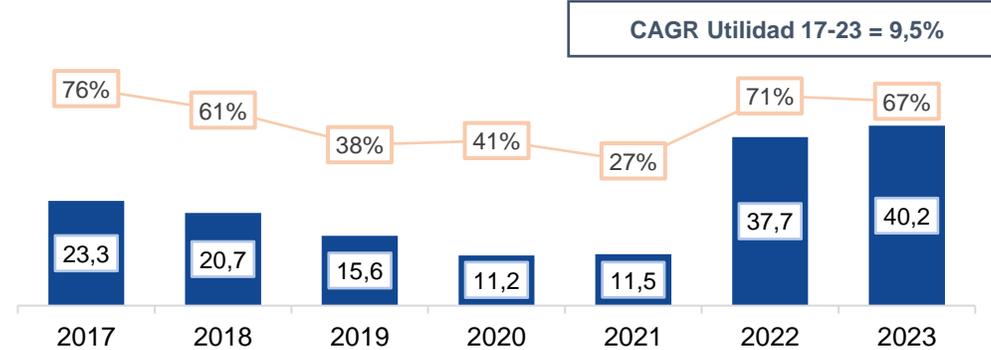
(%)

■ 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)

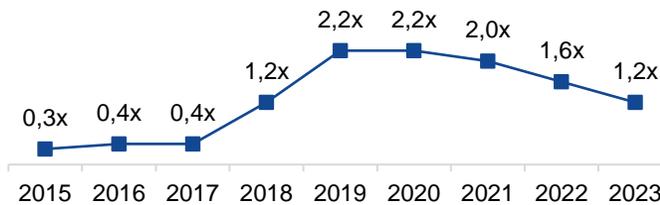


## Ratios financieros

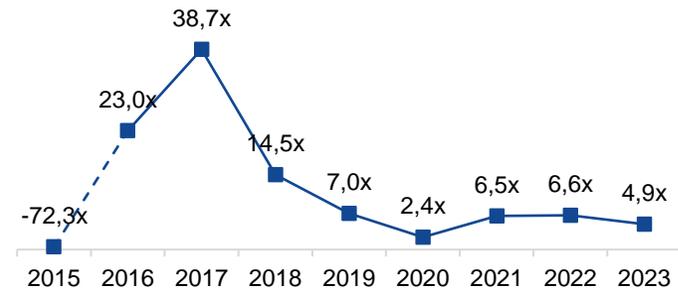
### Deuda Financiera Neta<sup>(2)</sup> / EBITDA



### Deuda Financiera Neta<sup>(2)</sup> / Patrimonio



### Cobertura Gastos Financieros Netos<sup>(3)</sup>



**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)

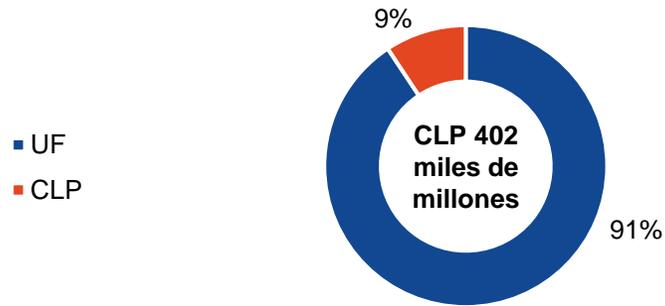
(3) EBITDA / (Gastos Financieros – Ingresos Financieros)

# Posición financiera de la Compañía (2/2)

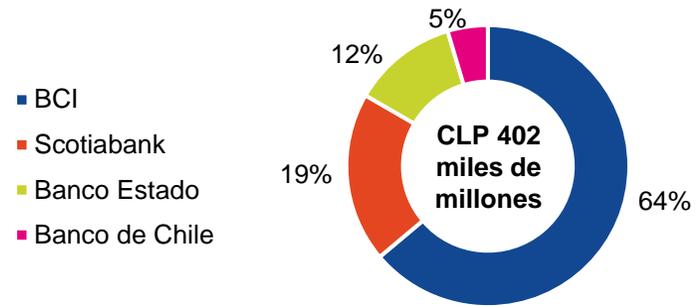
Objetivo aumentar duración actual y calzar duración a ingresos por arriendo

## Apertura de Deuda Financiera

### Apertura por moneda



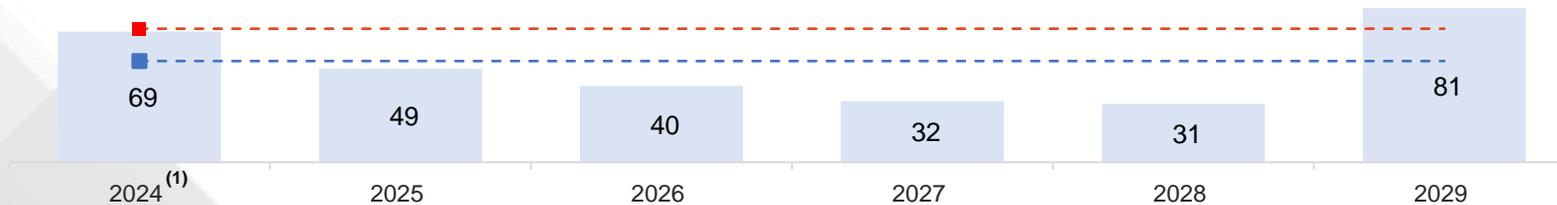
### Apertura por institución<sup>(1)</sup>



## Perfil de vencimiento de Deuda Financiera<sup>(2)</sup> (2023) (CLP miles de millones)

EBITDA + Efectivo<sup>(3)</sup>: CLP 71 mil millones

EBITDA: CLP 53 mil millones



AA / AA-  
Feller / ICR

2,3<sup>(2)</sup> 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup> / Patrimonio: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ &lt; 1,80 veces desde el 31 de marzo de 2024</li> <li>▪ &lt; 1,65 veces desde el 31 de marzo de 2025</li> <li>▪ &lt; 1,50 veces desde el 31 de marzo de 2026</li> </ul> Activos libres de gravámenes / DFN sin garantías <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ≥ 1,30 veces desde 12 meses después de la emisión</li> </ul>		
Otros Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cross Default</li> <li>▪ Cross Acceleration</li> <li>▪ Opción de prepago a favor del tenedor en caso de venta de Activos Relevantes<sup>(3)</sup></li> </ul>		
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	CLP millones	2022	2023
<b>Activos Corrientes</b>	<b>48.443</b>	<b>123.141</b>	<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>98.438</b>	<b>176.990</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	39.246	17.060	Otros pasivos financieros, corrientes	88.574	167.516
Activos financieros	0	99.929	Cuentas por pagar	5.871	7.266
Otros activos no financieros	125	406	Otros pasivos corrientes <sup>(2)</sup>	3.992	2.208
Cuentas por cobrar	9.071	5.746			
<b>Activos no corrientes</b>	<b>600.371</b>	<b>633.742</b>	<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>356.897</b>	<b>346.255</b>
Propiedades de inversión	587.201	617.132	Otros pasivos financieros	254.528	234.525
Otros activos no corrientes <sup>(1)</sup>	13.170	16.611	Pasivos por impuestos diferidos	99.480	107.918
			Otros pasivos no financieros	2.890	3.812
			<b>Patrimonio</b>	<b>193.480</b>	<b>233.637</b>
			Capital pagado	26.102	26.102
			Otras reservas	614	614
			Resultado Acumulado	166.763	206.920
<b>Activos</b>	<b>648.814</b>	<b>756.883</b>	<b>Pasivos y Patrimonio total</b>	<b>648.814</b>	<b>756.883</b>



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)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>52.139</b>	<b>55.528</b>
Gastos de administración	(4.294)	(2.989)
<b>Margen Operacional</b>	<b>47.845</b>	<b>52.539</b>
Otros Ingresos <sup>(1)</sup>	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)
<b>Ganancia antes de impuesto a la renta</b>	<b>58.733</b>	<b>56.249</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(21.073)	(16.091)
<b>Resultado neto</b>	<b>37.659</b>	<b>40.157</b>
Depreciación	(418)	(363)
Amortización	(125)	(549)
<b>EBITDA</b>	<b>48.787</b>	<b>53.451</b>

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**

