

GrupoMarina®

3T 2024 - Reporte de Resultados



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN

Información Importante

Este documento ha sido elaborado por Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. (en adelante, la “Compañía” o “Grupo Marina”) únicamente con fines informativos, sobre la base de información de la Compañía e información pública, respecto de la cual no se ha verificado independientemente su exactitud, integridad y confiabilidad. Este documento no debe ser interpretado como una solicitud o una oferta de compra o venta de valores y no debe ser considerado como un consejo de inversión o de otro tipo.

La Compañía no ofrece ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en relación con la exactitud, integridad y/o confiabilidad de la información contenida en este documento. Las opiniones expresadas en este material están sujetas a cambios sin previo aviso y la Compañía no tiene ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información aquí contenida. La información contenida en este documento no pretende ser completa, y puede contener calificaciones, opiniones, estimaciones y proyecciones subjetivas sobre eventos relacionados con el negocio de la Compañía, que podrían o no llegar a ser exactos, respecto de las cuales la Compañía no efectúa ninguna declaración o garantía en cuanto a la exactitud de las mismas. La Compañía y sus respectivos accionistas, directores, empleados y asesores se eximen de cualquier responsabilidad como consecuencia del uso de todo o parte de este documento.

Es deber de cada interesado llevar a cabo su propia investigación y análisis independiente de la Compañía y de los datos contenidos en este documento, según lo considere necesario. Los interesados sólo deberán confiar en el resultado de su investigación y análisis independiente de la Compañía para evaluar la conveniencia de cualquier decisión de inversión o de cualquier otra naturaleza.

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, cada interesado 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 quienes resulten obligados a ello.

Finanzas Corporativas Grupo Marina – ir@grupomarina.cl

Agustín Espinosa (Jefe de Finanzas Corporativas)

Félix Gómez (Gerente Administración y Finanzas)



GrupoMarina®

Resumen Ejecutivo

Nuestros ingresos crecieron un 9,3% y nuestro EBITDA creció un 15,7% con relación al mismo trimestre del año anterior

El aumento en los ingresos se relaciona con el incremento en los ingresos mínimos percibidos por la Compañía de MM\$1.073, además de un aumento en los ingresos por estacionamiento de MM\$236 y en los ingresos por energía de MM\$183. Por otro lado, el crecimiento del EBITDA fue impulsado por un menor costo de venta de un 24,7%, junto con una disminución de los gastos de administración y ventas de 33,4% respecto al mismo trimestre del año anterior

Premiados en Sostenibilidad

Fuimos reconocidos por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar con el Premio de Excelencia Turística 2024, en la categoría “Promoción Ciudad”, destacando nuestra iniciativa del Bus Eléctrico Visita Viña, que impulsa la movilidad sostenible y el turismo en la Ciudad Jardín.

En contra del comercio ilegal

Junto con la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Chile, en Mall Marina lanzamos la campaña “EL CONTRABANDO ES CONTRA TODOS”, iniciativa que busca combatir la comercialización de productos falsificados protegiendo tanto a las empresas como a los consumidores.

3T24 Ocupación⁽¹⁾

99,4%

3T23 +0,5%

3T24 Venta Locatarios

CLP 131.079 MM

3T23 +6,1%

3T24 Ingresos

CLP 15.611 MM

3T23 +9,3%

3T24 EBITDA

CLP 14.260 MM

3T23 +15,7%

3T24 Visitas

12.625 M

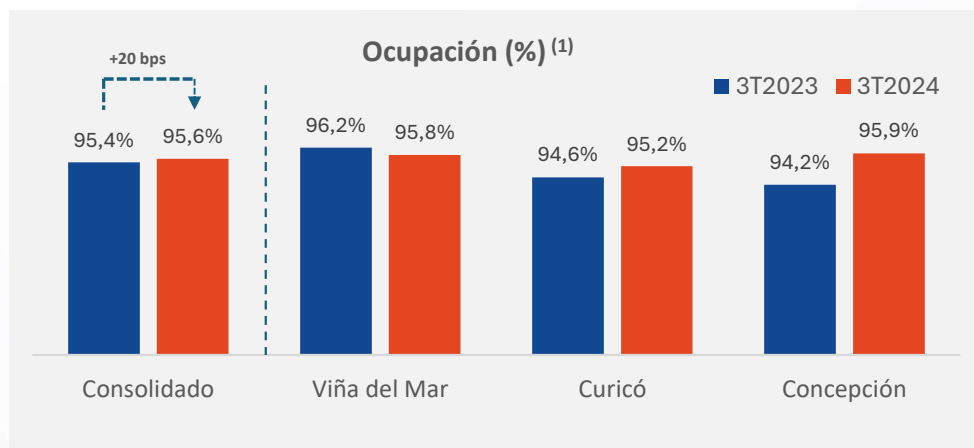
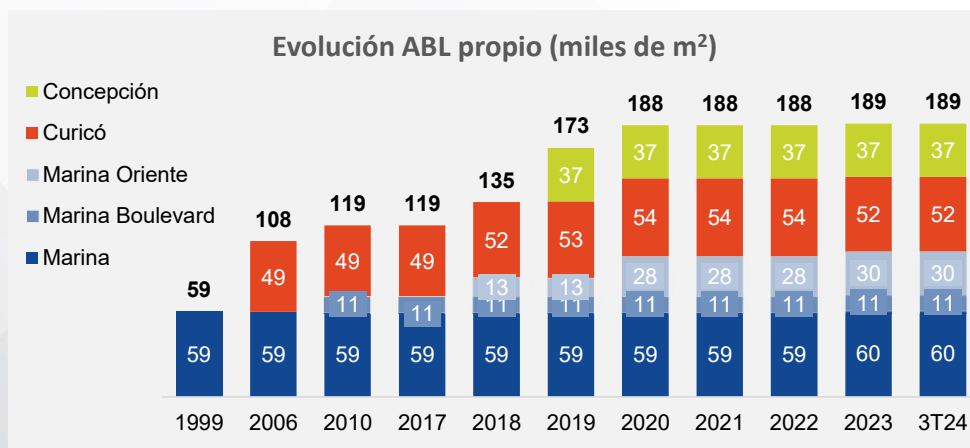
3T23 +2,2%

(1) No incluye Torres de Oficina, la ocupación con Torres de Oficina es 95,6%



Principales Cifras

	3T2024	3T2023	Variación
Ingresos (CLP millones)	15.611	14.283	9,3%
EBITDA (CLP millones)	14.260	12.320	15,7%
Margen EBITDA %	91,3%	86,3%	509 bps
FFO (CLP millones)	9.714	7.874	23,4%
FFO Ajustado (CLP millones)	6.660	7.047	-5,5%
Margen FFO %	62,2%	55,1%	710 bps
Ventas Locatarios Consolidados (CLP millones)	131.079	123.539	6,1%
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	99,4%	98,9%	50 bps
Costo Locatario (%)	10,7%	10,5%	19 bps
ABL total (m ²)	189.344	189.325	0,0%



(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 99,4%

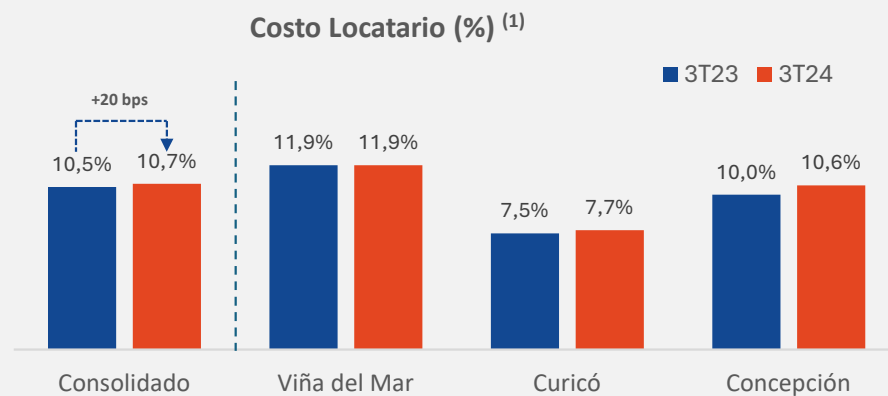
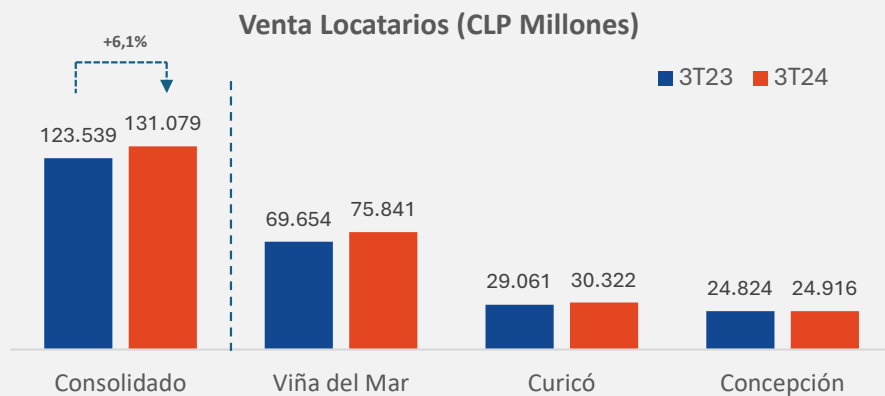
Desempeño de Locatarios

Las ventas de locatarios fueron de MMCLP 131.079 en el 3T24, lo que corresponde a un 6,1% más respecto al mismo trimestre del periodo anterior

La variación se explica por el aumento en las ventas de Mall Marina, ubicado en Viña del Mar, con un crecimiento en sus ventas de un 9,2% respecto al mismo trimestre del año anterior, principalmente por sus tiendas menores y tiendas intermedias

Además, Mall Marina Oriente, también ubicado en Viña del Mar, creció en un 8,3% respecto al mismo periodo anterior, lo que equivale a un aumento en ventas de MM\$1.511, también generado en mayor proporción por sus tiendas menores

El costo de locatario alcanzó un 10,7% consolidado, un aumento de 20 bps respecto al mismo trimestre del periodo anterior



(1) Costo Locatario = (Ingresos por Arriendo + Ingresos por Gasto Común + Ingreso por Fondo de Promoción) / Venta Locatarios



GrupoMarina®

Ingresos Operacionales de Grupo Marina

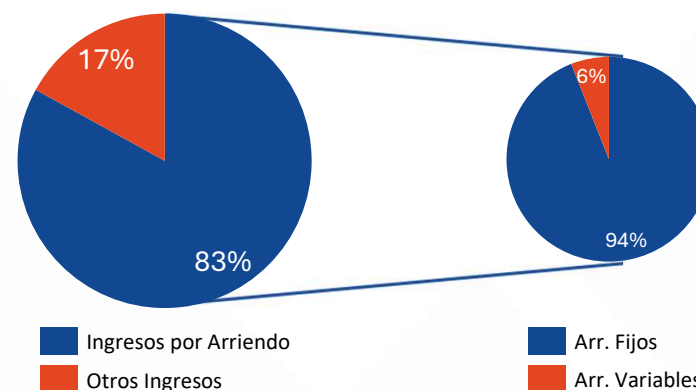
En el 3T24, los Ingresos Operacionales Consolidados tuvieron un incremento de 9,3% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por un aumento en los ingresos mínimos de MM\$1.073, en los ingresos netos por estacionamiento de MM\$236 y en los ingresos por energía de MM\$183

Los centros comerciales con mayor incidencia en este resultado son los ubicados en la ciudad de Viña del Mar (Mall Marina, Mall Marina Oriente y Mall Boulevard), los que tuvieron un aumento en conjunto de un 11,3% en sus ingresos respecto al mismo período del año anterior

Ingresos Ordinarios

Ingresos (MMCLP)	3T2024	3T2023	Var (%)
Viña del Mar	10.123	9.097	11,3%
Curicó	2.630	2.386	10,2%
Concepción	2.838	2.623	8,2%
Otros Ingresos	20	177	-88,5%
Consolidado	15.611	14.283	9,3%

Ingresos Operacionales del 3T 2024



Grupo Marina®

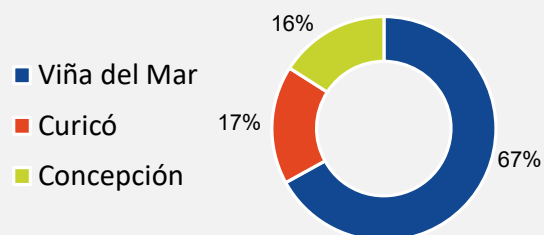
Desempeño de EBITDA por Centro Comercial

El EBITDA del 3T24 registró un aumento del 15,7%, lo que equivale a MM\$1,940 más que el mismo periodo del año anterior

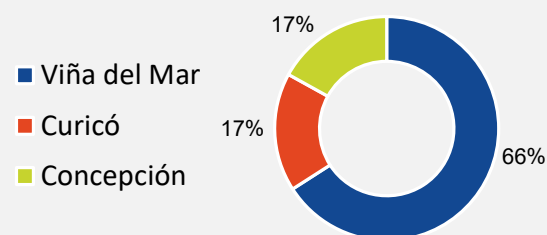
Esto se relaciona con el aumento en los ingresos mínimos, los ingresos por estacionamientos y los ingresos por energía, además de una disminución de los costos de venta y gastos de administración respecto al mismo trimestre del año anterior

MMCLP	3T24	3T23	Variación	UDM 3T24	UDM 3T23	Variación
Ingresos Ordinarios	15.611	14.283	9,3%	63.816	58.567	9,0%
Costos de Ventas	-820	-1.088	-24,7%	-3.581	-3.253	10,1%
Gastos de Administración	-737	-1.106	-33,4%	-3.156	-5.120	-38,4%
Amortización y Depreciación	-207	-232	-11,0%	-858	-830	3,4%
EBITDA	14.260	12.320	15,7%	57.938	51.024	13,5%

EBITDA 3T24 por Centro Comercial %



EBITDA 3T23 por Centro Comercial %



Resultados No Operacionales

Crecimiento en Ingresos y Costos Financieros

El alza en los ingresos financieros versus el mismo trimestre del año anterior se debe principalmente a intereses recibidos por reinversión de saldo disponible en caja. Por otro lado, los costos financieros presentan una leve disminución asociada a la reestructuración de deuda financiera

Aumento en gastos por unidad de reajuste

Este efecto se produce ya que la Sociedad posee toda su deuda financiera en Unidad de Fomento, no así el mismo trimestre del año anterior

Aumento en gastos por impuestos

Comparado con el mismo período del año anterior se relaciona con mejores resultados operacionales y efectos no operacionales (IPC) que afecta en los resultados de la compañía

MMCLP	3T24	3T23	Variación	UDM 3T24	UDM 3T23	Variación
Ingresos Ordinarios	15.611	14.283	9,3%	63.816	58.567	9,0%
Costos de Ventas	-820	-1.088	-24,7%	-3.581	-3.253	10,1%
Margen bruto	14.791	13.194	12,1%	60.236	55.314	8,9%
Gastos de Administración	-737	-1.106	-33,4%	-3.156	-5.120	-38,4%
Otros gastos /ingresos por función	27	71	-62,8%	21.719	28.573	-24,0%
Resultado Operacional	14.080	12.160	15,8%	78.798	78.767	0,0%
Ingresos Financieros	1.881	1.665	13,0%	7.146	3.826	86,8%
Costos Financieros	-4.149	-4.497	-7,7%	-16.672	-17.761	-6,1%
Resultado por unidades de reajuste	-3.054	-827	269,2%	-13.552	-26.888	-49,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	8.758	8.500	3,0%	55.721	37.944	46,9%
Gasto por impuesto a las ganancias	-2.520	-1.573	60,2%	-16.946	-16.953	0,0%
Total Utilidad	6.238	6.927	-9,9%	38.774	20.991	84,7%



GrupoMarina®

Conciliación de FFO y EBITDA

EBITDA incrementa un 15,7% en comparación con el mismo trimestre del año anterior impulsado por mayores ingresos ordinarios provenientes de arriendos mínimos, estacionamiento y energía, además de un menor costo de ventas y gastos de administración

FFO aumenta 23,4% durante el segundo trimestre del 2024 correspondiente a MM\$1.841 impulsado por un mejor resultado operacional de la Sociedad

FFO aumenta un 26,5% en los últimos doce meses equivalentes a MM\$8.050, generado por un mejor resultado operacional acumulado

EBITDA (MMCLP)	3T24	3T23	Var (%)	UDM 3T24	UDM 3T23	Var (%)
Ingresos ordinarios	15.611	14.283	9,3%	63.816	58.567	9,0%
Costo de ventas	-820	-1.088	-24,7%	-3.581	-3.253	10,1%
Gasto de administración	-737	-1.106	-33,4%	-3.156	-5.120	-38,4%
Depreciación y amortización	-207	-232	-11,0%	-858	-830	3,4%
EBITDA	14.260	12.320	15,7%	57.938	51.024	13,5%
FFO	3T24	3T23	Var (%)	UDM 3T24	UDM 3T23	Var (%)
EBITDA	14.260	12.320	15,7%	57.938	51.024	13,5%
(+) Ingresos Financieros	1.881	1.665	13,0%	7.146	3.826	86,8%
(-) Costos Financieros	4.149	4.497	-7,7%	16.672	17.761	-6,1%
(-) Impuestos Corrientes	2.278	1.615	41,1%	9.982	6.709	48,8%
FFO	9.714	7.874	23,4%	38.430	30.380	26,5%
Resultado por unidades de reajuste	-3.054	-827	269,2%	-13.552	-26.888	-49,6%
FFO Ajustado	6.660	7.047	-5,5%	24.878	3.492	612,5%



GrupoMarina®

Flujo de Efectivo del Periodo

Flujo de Efectivo Resumido (MMCLP)	3T24	3T23	Variación	UDM 3T24	UDM 3T23
De la Operación	19.450	11.757	65,4%	55.136	47.838
De la Inversión	99.395	-2.164	-4693,0%	98.149	-100.737
Del Financiamiento	-119.754	-6.419	1765,6%	-112.049	31.199
Flujo del periodo	-909	3.174	n.a.	41.236	-21.700
Efectivo y Equivalentes al principio del periodo	17.060	39.246	-56,5%	-634	-377
Efectivo y Equivalentes al final del periodo	60.071	18.835	218,9%	58.296	17.546

Las actividades de operación generaron un flujo positivo en el tercer trimestre 2024 de MM\$19.450, siendo este mayor en un 65,4% (MM\$7.694) al generado el mismo trimestre del año anterior, explicándose principalmente por un aumento en los cobros relacionados con clientes de MM\$4.841 y un menor pago de impuestos por MM\$2.017

Las actividades de inversión en el tercer trimestre del 2024 generaron un flujo positivo de MM\$99.395, debido principalmente al rescate de inversión restringida realizada en el 2023 con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones financieras del periodo 2024 y que obedece a una estrategia de reestructuración de pasivos

Las actividades de financiamiento en el tercer trimestre del 2024 originaron un flujo negativo de MM\$119.754, lo que representa una variación negativa de M\$113.335 generada por pago de obligaciones financieras y dividendos por M\$14.145



GrupoMarina®

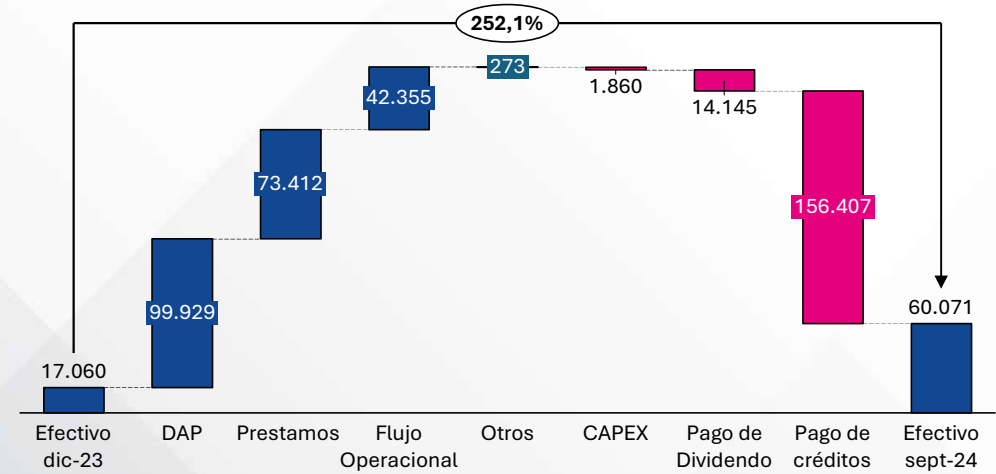
Evolución de la posición de Caja acumulada a Septiembre 2024

Aumento de la efectivo y equivalentes al efectivo en 252,1% versus diciembre de 2023
Este efecto es producto de producto del mejor rendimiento operacional de la compañía, el cual se ve reflejado en una mayor recaudación

La posición de la caja disminuyó un 48% respecto a diciembre de 2023
Dicho efecto causado por el pago de créditos en el periodo 2024 calzados con inversión restringida para dar cumplimiento a estos

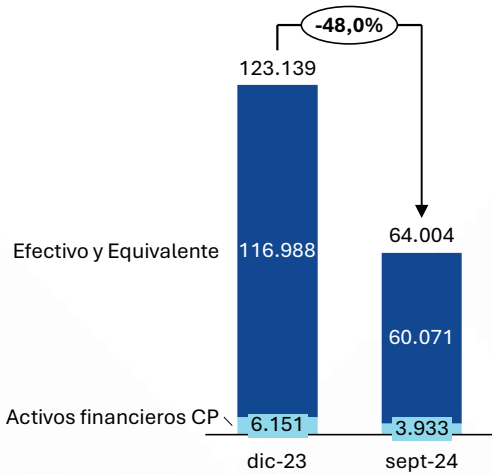
Efectivo y equivalente al efectivo

Cifras MMCLP



Posición de caja

Cifras MMCLP



Balance - Activos

Activos (MMCLP)	30.09.2024	31.12.2023	Variación	Variación %
Efectivo y equivalentes al efectivo	60.071	17.060	43.011	252,1%
Otros activos financieros, corrientes	0	99.929	-99.929	-100,0%
Otros activos no financieros, corrientes	411	406	6	1,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.520	5.739	-2.219	-38,7%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2	7	-5	-73,1%
Total Activos Corrientes	64.004	123.141	-59.136	-48,0%
Otros activos no financieros, no corrientes	524	80	444	552,8%
Cuentas por cobrar no corrientes	5.914	5.694	221	3,9%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.969	8.970	-1	0,0%
Propiedades, planta y equipos	751	951	-201	-21,1%
Propiedades de inversión	618.818	617.132	1.687	0,3%
Activos por derecho de uso	1.825	916	909	99,2%
Total Activos No Corrientes	636.800	633.742	3.058	0,5%
Total Activos	700.804	756.883	-56.078	-7,4%

Disminución en los Activos Corrientes de un 48,0% equivalente a MM\$59.136, generado por pago de obligaciones financieras y dividendos

Aumento en Activos no corrientes de un 0,5% debido a adiciones generadas en el trimestre en las propiedades de inversión CLP\$1.687 MM y en los activos por derecho de uso (MM\$909) por renovación de contrato de oficina



GrupoMarina®

Balance - Pasivos

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	30.09.2024	31.12.2023	Variación	Variación %
Otros pasivos financieros, corrientes	37.230	167.516	-130.286	-77,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.462	7.009	-1.547	-22,1%
Pasivos por impuestos, corrientes	714	1.964	-1.251	-63,7%
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	213	257	-44	-17,2%
Pasivo por arrendamientos corrientes	354	243	111	45,4%
Pasivos Corrientes	43.973	176.990	-133.017	-75,2%
Otros pasivos financieros, no corrientes	306.466	234.525	71.941	30,7%
Pasivos por impuestos diferidos	108.665	107.918	747	0,7%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.133	3.087	46	1,5%
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.513	725	788	108,7%
Pasivos No Corrientes	419.777	346.255	73.521	21,2%
Total Pasivos	463.750	523.246	-59.496	-11,4%
Capital pagado	26.102	26.102	0	0,0%
Resultado Acumulado	210.338	206.920	3.418	1,7%
Otras reservas	614	614	0	0,0%
Total Patrimonio	237.055	233.637	3.418	1,5%
Total Pasivos y Patrimonio	700.804	756.883	-56.078	-7,4%

Disminución en los Pasivos Corrientes de 75,2% equivalente a MM\$133.017, explicado por el pago de deuda financiera. Además, se observan menores cuentas por pagar de MM\$1.547 y pasivos por impuestos de MM\$1.251

Aumento en los Pasivos no Corrientes de 21,2% equivalente a MM\$73.521, asociados a la emisión de bonos corporativos en abril de 2024

Aumento de las utilidades acumuladas de 1,7% equivalente a MM\$3.418 donde podemos evidenciar una utilidad del ejercicio de MM\$17.563, la cual es disminuida por un dividendo provisorio de MM\$14.145 pagado en septiembre 2024



GrupoMarina®

Principales Indicadores de Desempeño y Financieros

CLP Millones	Unidad	3T2024	3T2023	Variación	UDM 3T2024	UDM 3T2023	Variación
Ingresos	CLP millones	15.611	14.283	9,3%	63.816	58.567	9,0%
EBITDA	CLP millones	14.260	12.320	15,7%	57.938	51.024	13,5%
Margen EBITDA %	%	91,3%	86,3%	509 bps	91,4%	86,4%	501 bps
FFO	CLP millones	9.714	7.874	23,4%	38.430	30.380	26,5%
FFO Ajustado	CLP millones	6.660	7.047	-5,5%	24.878	3.492	612,5%
Margen FFO %	%	62,2%	55,1%	710 bps	60,2%	51,9%	835 bps
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	%	95,6%	95,4%	27 bps			
Costo Locatario (%)	%	10,7%	10,5%	19 bps			
ABL total (m ²)	m ²	189.344	189.325	0,0%			

	Unidad	3T2024	3T2023	Variación	UDM 3T2024	UDM 3T2023	Variación
Deuda Financiera Bruta	CLP millones	343.696	407.086	-15,6%	343.696	407.086	-15,6%
Deuda Financiera Neta	CLP millones	283.626	291.129	-2,6%	283.626	291.129	-2,6%
Razón de Liquidez	veces	1,46	0,77	90,0%	0,72	0,48	50,7%
Razón de Endeudamiento	veces	1,96	2,45	-20,1%	2,19	2,25	-2,4%
Deuda neta financiera / Patrimonio	veces	1,20	1,37	-12,7%	1,15	1,51	-23,9%
Deuda Financiera Neta/EBITDA	veces	4,90	5,71	-14,2%	5,12	5,90	-13,4%
EBITDA/Gastos Financieros	veces	3,48	2,87	21,0%	3,52	4,08	-13,8%
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	9,5%	30,8%	-1 bps	34,8%	18,6%	1 bps
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	90,5%	69,2%	0 bps	65,2%	81,4%	0 bps
Rentabilidad del Patrimonio	%	17,6%	10,7%	1 bps	19,4%	21,6%	0 bps
Rentabilidad del Activo	%	5,5%	3,1%	1 bps	6,0%	6,1%	0 bps
Rendimiento Activos Operacionales	%	6,5%	3,6%	1 bps	7,1%	6,8%	0 bps

(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 99,4%

Ingresos Ordinarios – Costo de ventas - Gastos de Administración + Depreciación y Amortización
EBITDA / Ingresos Ordinarios
EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + FFO Empresas relacionadas
FFO - Resultado por unidades de reajuste
FFO / Ingresos Ordinarios
ABL arrendado / ABL total
Ingresos Ordinarios / Venta Locatarios
Otros Pasivos Financieros Corrientes + No Corrientes
DFB – Efectivo y Equivalentes – Otros Activos Financieros Corrientes y No Corrientes
Total Activos Corrientes / Total Pasivos Corrientes
Total Pasivos / Patrimonio Total
DFN / Patrimonio Total
DFN / EBITDA
Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses / Patrimonio Total promedio
Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses / Total Activos promedio
Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses / Propiedad de Inversión promedio
Patrimonio Total promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses
Activos Total promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses
Propiedades de Inversión Totales promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses

Resultado Trimestral por Activo

	ABL m2			Ventas Locatarios			Ingresos			EBITDA		
	3T2024	3T2023	Var (%)	3T2024	3T2023	Var (%)	3T2024	3T2023	Var (%)	3T2024	3T2023	Var (%)
Viña del Mar	100.910	100.910	0,0%	75.841	69.654	8,9%	10.123	9.097	11,3%	9.547	8.139	17,3%
Curicó	51.705	51.705	0,0%	30.322	29.061	4,3%	2.630	2.386	10,2%	2.442	2.114	15,5%
Concepción	36.729	36.710	0,1%	24.916	24.824	0,4%	2.838	2.623	8,2%	2.272	2.104	8,0%
Consolidado	189.344	189.325	0,0%	131.079	123.539	6,1%	15.611	14.283	9,3%	14.260	12.320	15,7%



GrupoMarina®

Principales Hitos de Marketing del Trimestre



PUNTO LIMPIO MALL CURICÓ

Superando ampliamente la cifra del mismo periodo de 2023, el Punto Limpio ubicado en Mall Curicó logro recaudar 35.678 kilos de residuos durante el primer semestre de este año.

Se trata 5.365 kg de plásticos, 841 kg de latas, 1.191 kg de envases tetra pack, 11.380 kg de cartón y 16.901 kg de vidrio, los que han sido recolectados entre enero y junio de 2024



BUS ELÉCTRICO #VISITAVIÑA

Este servicio gratuito —producto de una alianza entre Mall Marina, el Municipio de Viña del Mar y Pullman Bus— recorre los lugares más emblemáticos de Viña, desde el Teatro Municipal, pasando por el Reloj de Flores hasta la Playa del Deporte. Además, cuenta con capacidad para 48 personas, es Pet Friendly, climatizado y con entradas USB para carga de dispositivos. En el marco de los Premios de Excelencia Turística 2024, el Municipio reconoció a Mall Marina en la categoría “Promoción Ciudad” por esta iniciativa



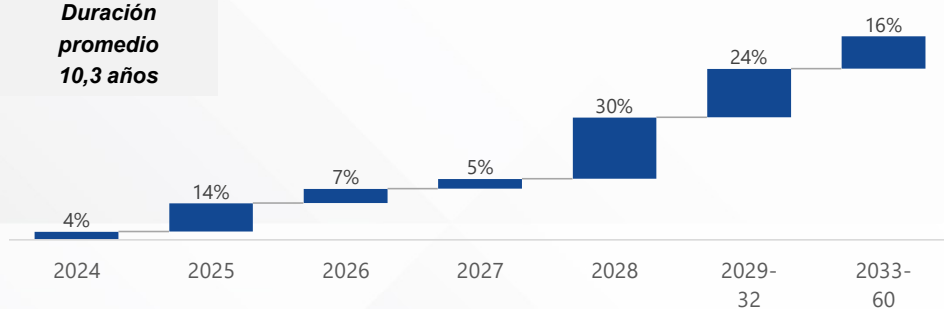
OPERATIVOS DE SALUD

Mall del Centro Concepción ha sido el escenario de una serie de operativos de salud. Todos los miércoles, el CESFAM de O'Higgins realiza controles de presión arterial y glicemia, mientras la Facultad de Medicina de la Universidad de Concepción, estuvo a cargo de un Operativo Oftalmológico. Asimismo, el Hospital Dr. Grant Benavente, realiza permanentemente jornadas informativas sobre temáticas como el Cáncer de Mamas y la donación de sangre

Perfiles de Vencimiento

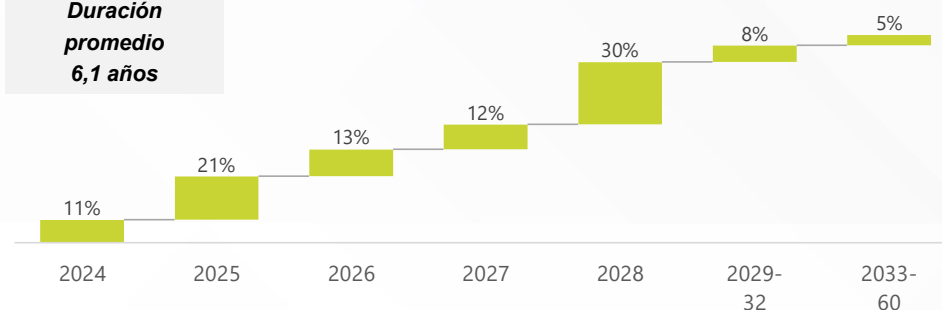
Perfil de vencimiento contratos (por ABL)

Duración promedio
10,3 años



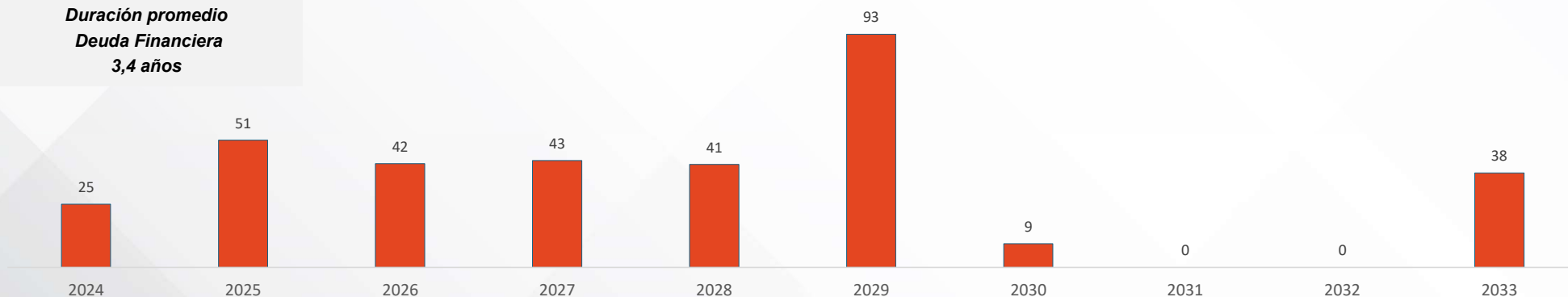
Perfil de vencimiento contratos (por ingresos de arriendo)⁽¹⁾

Duración promedio
6,1 años



Perfil de vencimiento Deuda Financiera en Miles de Millones de CLP ⁽²⁾

Duración promedio
Deuda Financiera
3,4 años



(1) Excluye Torres de Oficina (2) Valor UF 37.910,42

Administración de Riesgos

Existen diversos riesgos a los que se expone Grupo Marina en el desarrollo de su negocio, los que pueden afectar al desempeño del mismo, entre los que encontramos:

a) Riesgos financieros

Los principales riesgos a los que se expone Grupo Marina de naturaleza financiera son: (i) riesgo de liquidez; (ii) riesgo de crédito; (iii) riesgo de mercado; (iii.a) riesgo de tipo de cambio; (iii.b) riesgo de alza de tasa de interés; (iii.c) riesgo de inflación; (iv) riesgo de endeudamiento; y (v) riesgo de restricciones al crédito a las personas, respecto de los cuales el Directorio de la Compañía ha aprobado ciertas directrices para gestionar la exposición a estos riesgos, además de realizar un monitoreo constante a los mismos.

(i) Riesgo de liquidez

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo móvil de 12 meses. Al 30 de septiembre de 2024, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$60.070.776, más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$28.525.000 con diversos bancos nacionales para administrar las necesidades de liquidez. La Sociedad, además, monitorea constantemente los desempeños operacionales con la finalidad de anticiparse a posibles riesgos y poder efectuar las gestiones ante las entidades financieras de ser necesario. Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Sociedad estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, el CAPEX de mantenimiento de capital, los pagos de intereses, los requerimientos de pago de capital, y los pagos de impuestos por los próximos 12 meses.

(ii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Sociedad proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes. El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por el Área de Crédito y Cobranzas de la Compañía. Adicionalmente, la Sociedad tiene establecida una política de garantías que se exigen a los clientes. Estas garantías se mantienen casi en su totalidad en boletas bancarias o efectivo. La Sociedad tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad, determinada en base a la facturación emitida y a un análisis individual de los deudores morosos.

(iii) Riesgo de mercado y competencia

Muchos de los agentes del mercado están asociados a grupos de importancia y con capacidad de acceder a fuentes de financiamiento para apoyar su crecimiento. Las ventajas de la Sociedad frente a su competencia son, principalmente, la ubicación de sus activos, la posición competitiva y el diverso mix comercial de la oferta hacia los clientes. La Compañía opera sus centros comerciales en un ambiente competitivo que podría derivar en una disminución de sus rentas. Sin embargo, sus contratos son de largo plazo y un porcentaje fijo relevante.

(iii.a) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio, los que se mitigan con instrumentos de cobertura de tipo de cambio.

(iii.b) Riesgo de alza de tasa de interés

Existe un riesgo de alza en las tasas de interés en el país. Esto podría provocar una caída en el valor de los activos y que las obligaciones financieras se encarezcan. Sin embargo, este riesgo se mitiga debido a que el 100% de estas obligaciones son a tasa fija y a plazos apropiados para un negocio pensado en el largo plazo.

(iii.c) Riesgo de inflación

El riesgo de inflación se deriva principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en Unidades de Fomento con tasas de interés fija, el que tiene una cobertura natural a través de la denominación de las tarifas en UF. A septiembre de 2024, los pasivos financieros de la Compañía a nivel consolidado están denominados en un 100% en unidades de fomento, prácticamente calzado con los contratos de arrendamiento celebrados por la Sociedad, los cuales están en un 100% denominados en unidades de fomento.

(iv) Riesgo de endeudamiento

Existe un riesgo de que los gastos financieros aumenten, provocando una caída en los resultados de la Compañía. La Sociedad tienen una estrategia de financiamiento responsable y ha levantado capital cuando ha sido necesario para mantenerse fiel a las políticas de financiamiento. El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad y en menor medida de sus inversiones de corto plazo.

Administración de Riesgos

Consecuentemente, al 30 de septiembre de 2024, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija y con respecto al riesgo de moneda, a la misma fecha, el 100% de la deuda vigente está denominada en unidades de fomento.

(v) Restricciones al crédito de las personas

De presentarse restricciones al crédito a las personas producto de los ciclos económicos, se generaría un debilitamiento en el consumo y, por ende, las ventas de las tiendas podrían verse afectadas, impactando la parte variable de los ingresos que la Sociedad recibe de sus arrendatarios.

b) Daño a personas y/o activos

La Sociedad opera un número importante de instalaciones físicas necesarias para la conducción del negocio, las cuales están sujetas a la ocurrencia de eventos que podrían perjudicar su operatividad, tales como: incendios, desastres naturales (inundaciones, sismos, lluvias excesivas), asaltos, saqueos, manifestaciones violentas, u otro tipo de incidentes con daños, clausura de locales y suspensión de actividades por orden de autoridad en estados de excepción constitucional o situaciones de emergencia sanitaria, y otros. Estos, además, podrían provocar un eventual daño a las personas que asisten a las instalaciones de la Sociedad sean clientes, trabajadores, proveedores, contratistas u otros.

El riesgo anteriormente descrito se mitiga a través del cumplimiento de los estándares en materias de construcción y seguridad física, tales como: sistemas antisísmicos y de protección contra incendios.

Además, el riesgo de daño a las personas está mitigado por nuestro programa de seguridad y salud ocupacional, y del mantenimiento de las instalaciones físicas, cuyo cumplimiento y resultados son monitoreados continuamente por la Compañía. Por otro lado, los riesgos señalados que se podrían materializar en relación a los activos son cubiertos a través de la contratación de pólizas de seguros con cobertura relacionada a los riesgos operativos de las propiedades de inversión (centros comerciales en operación) y los flujos de ingresos asociados a éstos, a través de compañías de seguros de reconocido prestigio en la industria aseguradora y con condiciones usuales para la industria dentro de la que opera la Compañía.

Adicionalmente, Grupo Marina mitiga los riesgos por accidentes, protegiéndose por cualquier eventualidad, ya sea proveniente de la naturaleza o provocada por personas. La protección de sus colaboradores es un objetivo fundamental para la Compañía, para lo cual se les entrega los implementos necesarios, además de mantenerlos correctamente capacitados e informados de los riesgos a los cuales se exponen por el desarrollo de sus actividades. Asimismo, la protección de sus clientes también es un elemento esencial para la Compañía, por lo cual, cuenta con instalaciones seguras y vías de escape señalizadas, además del equipo de seguridad necesario presente en cada centro comercial. El área de prevención de riesgos juega un papel fundamental en las políticas de seguridad y está presente en todas las actividades de Grupo Marina.

c) Ciclo económico

Los niveles de actividad, ventas y negocios de los locatarios de la Sociedad están vinculados, entre otros, al crecimiento económico y dinamismo del consumo del país.

En consecuencia, el deterioro de la actividad económica puede afectar negativamente al nivel de ventas de las tiendas presentes en los centros comerciales y, por ende, afectar los ingresos de la Sociedad, debido a que parte de los ingresos de la Sociedad depende del volumen de venta de los locatarios. En este sentido, existe un riesgo que las condiciones de la economía y del mercado tengan un impacto adverso sobre las operaciones, haciendo caer las ventas.

Sin perjuicio de lo anterior, los ingresos del negocio de rentas inmobiliarias se caracterizan por su estabilidad para enfrentar períodos de contracción económica, lo que se produce gracias a la diversificación y al componente fijo contemplado en los contratos de arriendo. De los ingresos por arriendo a septiembre de 2024, un 93,25% corresponde al componente fijo de los contratos, mientras que sólo 6,75% proviene del componente variable. Por otro lado, a septiembre 2024, la duración promedio de los contratos ponderada por superficie arrendable alcanza los 10,31 años y la duración promedio de los contratos ponderada por ingresos por arriendo es de 6,14 años. Esta proporción de ingresos fijos versus ingresos variables derivados de los contratos de arriendo ayuda a mitigar las consecuencias producidas por las fluctuaciones del mercado. En 2024, el rango para la proyección de crecimiento del PIB se reduce en su parte alta, ubicándose entre 2,25% y 2,75% (2,25-3,0% en junio), revisión que responde en buena medida al resultado del segundo trimestre. Para 2025 y 2026, las proyecciones de crecimiento se mantienen en un rango entre 1,5 y 2,5%. La inflación total aumentó hasta 4.4% en julio, debido al alza de las tarifas eléctricas, pero se mantiene la inflación subyacente en el 3.5% anual. Si bien las expectativas de inflación han subido a corto plazo, continúan ancladas a la meta de 3% a dos años. Todo esto, según el IPoM de septiembre 2024.

Administración de Riesgos

d) Riesgos de seguridad informática y tecnológica

Los ciberataques siguen desarrollándose a un ritmo vertiginoso, con una cantidad cada vez mayor de filtraciones de datos a nivel mundial y generalizado en los distintos tipos de negocios. Dado que las dimensiones de las amenazas cibernéticas seguirán aumentando (ataques cibernéticos, malware, virus informáticos, archivos adjuntos a correos electrónicos, entre otros), el gasto global en soluciones de seguridad cibernética también crecerá en igual proporción. Es por esto que, Grupo Marina está potenciando su área de Ciberseguridad, implementando estrategias que consideran tanto la capacitación de sus colaboradores como la introducción de herramientas que impiden la entrada de agentes no deseados y de extracción de información desde la Compañía.

e) Riesgos de e-commerce y ventas minoristas a través de internet

El proceso de compra se desarrolla a través de diversos canales de venta. Es posible ver que la venta física cumple un rol central, aunque la venta online tiene un papel cada vez más importante. Existe un riesgo de disminución de ventas en el centro comercial por el e-commerce. Al respecto, la variada cartera de clientes de Grupo Marina permite entregar servicios y/o productos que pueden competir con las ventas online, tales como gimnasios, restaurantes y patios de comida, áreas de entretenimiento como juegos y cine, además de entregar una experiencia integral y única para los clientes al visitar cada uno de los centros comerciales.

El área de Marketing se encarga de hacer que cada visita sea una experiencia grata, a través de distintas actividades, tales como

música en vivo, promociones, canjes y concursos. La búsqueda de estrategias para atraer la visita de los clientes ha tomado gran protagonismo desde la pandemia del COVID-19, dado que las ventas online han crecido de 7% a un 22,1% desde el año 2019 al diciembre del año 2023, según las estimaciones de la Cámara Nacional de Comercio. Si bien la venta online presenta menor participación durante el año 2023 respecto de lo que fue durante el año 2021, aun presentamos mayores niveles de venta online que aquellos existentes con anterioridad a la pandemia del COVID-19, lo cual presenta un desafío constante para la Compañía frente a este masificado canal de venta.

f) Riesgo de pérdida de talento

Grupo Marina promueve la capacitación de los colaboradores y la continuación de sus estudios, prestando ayuda económica y flexibilizando los tiempos para convalidar el desarrollo profesional, laboral y personal de cada uno de ellos. Actualmente, el área de personas se encuentra en proceso de crecimiento y se creó en 2023 la Subgerencia de Personas, la cual tiene dentro de sus tareas el potenciar los mecanismos para la retención de talentos.

g) Riesgo de pandemia

La ocurrencia de una enfermedad que se extiende internacionalmente o que ataca a la mayoría de los individuos de una localidad o región. Al tratarse de una enfermedad que se propaga de forma masiva durante un periodo de tiempo, para combatirlo usualmente se busca disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de ralentizar su propagación, lo que podría llevar consigo un cierre total o parcial de establecimientos comerciales y una contracción económica.



Grupo Marina®

Estados Financieros Consolidados – Estado de Resultados

	3T24	3T23	Variación	UDM 3T24	UDM 3T23	Variación
Ingresos Ordinarios	15.611	14.283	9,3%	63.816	58.567	9,0%
Costos de Ventas	-820	-1.088	-24,7%	-3.581	-3.253	10,1%
Margen bruto	14.791	13.194	12,1%	60.236	55.314	8,9%
Gastos de Administración	-737	-1.106	-33,4%	-3.156	-5.120	-38,4%
Resultado Operacional	14.080	12.160	15,8%	78.798	78.767	0,0%
Ingresos Financieros	1.881	1.665	13,0%	7.146	3.826	86,8%
Costos Financieros	-4.149	-4.497	-7,7%	-16.672	-17.761	-6,1%
Resultado por unidades de reajuste	-3.054	-827	269,2%	-13.552	-26.888	-49,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	8.758	8.500	3,0%	55.721	37.944	46,9%
Gasto por impuesto a las ganancias	-2.520	-1.573	60,2%	-16.946	-16.953	0,0%
Total Utilidad	6.238	6.927	-9,9%	38.774	20.991	84,7%



Grupo Marina®

Estados Financieros Consolidados – Balance

Activos (MMCLP)	30.09.2024	31.12.2023
Efectivo y equivalentes al efectivo	60.071	17.060
Otros activos financieros, corrientes	0	99.929
Otros activos no financieros, corrientes	411	406
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.520	5.739
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2	7
Total Activos Corrientes	64.004	123.141
Otros activos no financieros, no corrientes	524	80
Cuentas por cobrar no corrientes	5.914	5.694
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.969	8.970
Propiedades, planta y equipos	751	951
Propiedades de inversión	618.818	617.132
Activos por derecho de uso	1.825	916
Total Activos No Corrientes	636.800	633.742
Total Activos	700.804	756.883

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	30.09.2024	31.12.2023
Otros pasivos financieros, corrientes	37.230	167.516
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.462	7.009
Pasivos por impuestos, corrientes	714	1.964
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	213	257
Pasivo por arrendamientos corrientes	354	243
Pasivos Corrientes	43.973	176.990
Otros pasivos financieros, no corrientes	306.466	234.525
Pasivos por impuestos diferidos	108.665	107.918
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.133	3.087
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.513	725
Pasivos No Corrientes	419.777	346.255
Total Pasivos	463.750	523.246
Capital pagado	26.102	26.102
Resultado Acumulado	210.338	206.920
Otras reservas	614	614
Total Patrimonio	237.055	233.637
Total Pasivos y Patrimonio	700.804	756.883



GrupoMarina®

Estados Financieros Consolidados – Estado de Flujo de Efectivo Directo

Flujo de Efectivo (MMCLP)	3T24	3T23	Variación
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	22.041	17.210	28,1%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-983	-1.748	-43,7%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.745	-1.609	8,4%
Intereses recibidos	1.881	1.665	13,0%
Impuestos a las ganancias reembolsables (pagados)	0	0	0,0%
Impuesto al valor agregado y otros impuestos pagados	-1.744	-3.761	-53,6%
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación	19.450	11.757	65,4%
Depósito a Plazo restringido	99.929	-1.485	-6827,4%
Compra de propiedades, planta y equipos y activos intangibles	-67	-12	469,5%
Compras adquisición propiedades de inversión	-467	-667	-29,9%
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	99.395	-2.164	-4693,0%
Obtención de préstamos	0	-73	-100,0%
Obligaciones con el público	0	0	0,0%
Pagos de préstamos	-104.472	-4.562	2190,3%
Pago de intereses	-1.042	-1.697	-38,6%
Pago de pasivos por arrendamiento	-78	-77	1,4%
Pago de pasivos por arrendamiento interés	-17	-10	71,8%
Dividendos pagados	-14.145	0	100,0%
Flujo de efectivo neto (utilizado en) procedentes de actividades de financiación	-119.754	-6.419	1765,6%
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	-909	3.174	0,0%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	17.060	39.246	-56,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	60.071	18.835	218,9%



GrupoMarina®

Glosario

ABL- Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles 2T24 para arrendamiento.

Costo locatario: (arriendo mínimo + el arriendo variable + gasto común + fondo de promoción que pagan los locatarios a Grupo Marina) / ventas de los locatarios.

EBITDA - Earnings Before Income Tax Depreciation and Amortization: Ingresos Ordinarios + Costo de Ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización.

FFO - Funds From Operations: EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + FFO Empresas relacionadas.

FFO ajustado - Adjusted Funds From Operations: EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + Unidades de Reajuste + FFO Empresas relacionadas

Margen EBITDA: EBITDA / Ingresos Ordinarios

Margen ganancias: Utilidad Neta / Ingresos Operacionales

Margen FFO: FFO / Ingresos Ordinarios

Ocupación: ABL arrendado / ABL total

UDM - Últimos Doce Meses: Se refiere a información de los últimos doce meses

UF - Unidad de Fomento: Unidad de cuenta utilizada en Chile. Su valor en CLP se ajusta diariamente. Su factor de ajuste corresponde al promedio geométrico del cambio en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) mensual. El efecto en resultados de la variación de la UF en activos y pasivos se incluye en la línea de Unidades de Reajuste del Estado de Resultado

Utilidad por acción: Utilidad participación controladora / número de acciones promedio ponderado últimos doce meses

Ventas locatarios: Ventas de los arrendatarios de los activos consolidados



GrupoMarina®

GrupoMarina®

3T 2024 - Reporte de Resultados



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN