

GrupoMarina®

4T 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)



Grupo Marina®

Resumen Ejecutivo

Ingresos aumentan 12,7% a nivel consolidado y EBITDA crece un 17,6% con relación al mismo trimestre del año anterior

El incremento de los ingresos versus el mismo trimestre del año anterior se explica por un mejor desempeño de la cartera de activos, reflejado en un aumento de 27,2% de los arriendos variables, así como también un aumento de 19,5% en los ingresos por estacionamiento. A su vez, la disminución de los costos de ventas en un 65,2% se traduce en un aumento del 17,6% del EBITDA

A nivel anual consolidado, los ingresos 2024 registraron un incremento del 10,0%, impulsado por un aumento en ingresos mínimos y por estacionamiento, en un 9,0% y 16,9%, respectivamente. Adicionalmente, la disminución de los costos de venta y gastos de administración de 41,9% y 10,7%, respectivamente, sumaron al crecimiento del EBITDA anual del 15,7%

Seguimos avanzando hacia un futuro más limpio y renovable

Punto Verde ubicado en Mall Curicó gestionó un total de 69 toneladas de residuos, lo que equivale a un aumento de 62,3% versus el 2023. Esta acción equivale a salvar 1.173 árboles o 97.000 litros de agua

Grupo Marina: Clasificación de riesgo positiva

ICR Clasificadora de Riesgo, en octubre 2024, actualizó la tendencia de riesgo de “neutral” a “positiva”, ratificando el compromiso de Grupo Marina con los indicadores operacionales y financieros de la compañía

2024 Ocupación⁽¹⁾

99,2%

-0,2pb vs 2023

4T24 Venta Locatarios

CLP 181.995 MM

+12,4% vs 4T23

2024 Venta Locatarios

CLP 591.011 MM

+8,1% vs 2023

4T24 Ingresos

CLP 19.565 MM

+12,7% vs 4T23

2024 Ingresos

CLP 66.024 MM

+10,0% vs 2023

4T24 EBITDA⁽²⁾

CLP 18.235 MM

+17,6% vs 4T23

2024 EBITDA⁽²⁾

CLP 60.695 MM

+15,7% vs 2023

4T24 Visitas

15.086 M

+14,1% vs 4T23

2024 Visitas

54.021 M

+6,3% vs 2023



Grupo Marina®

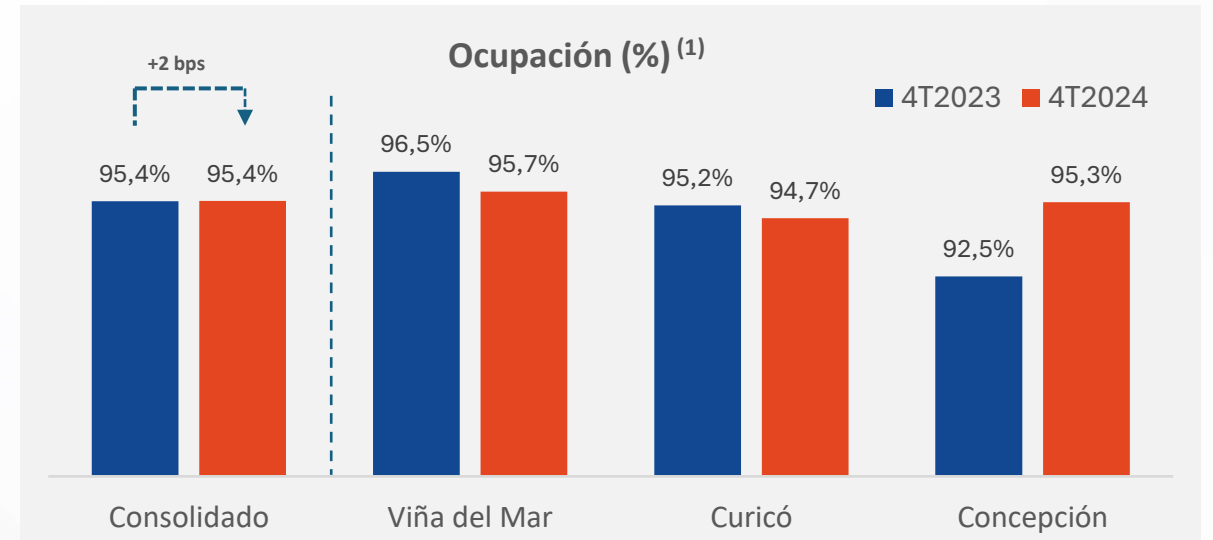
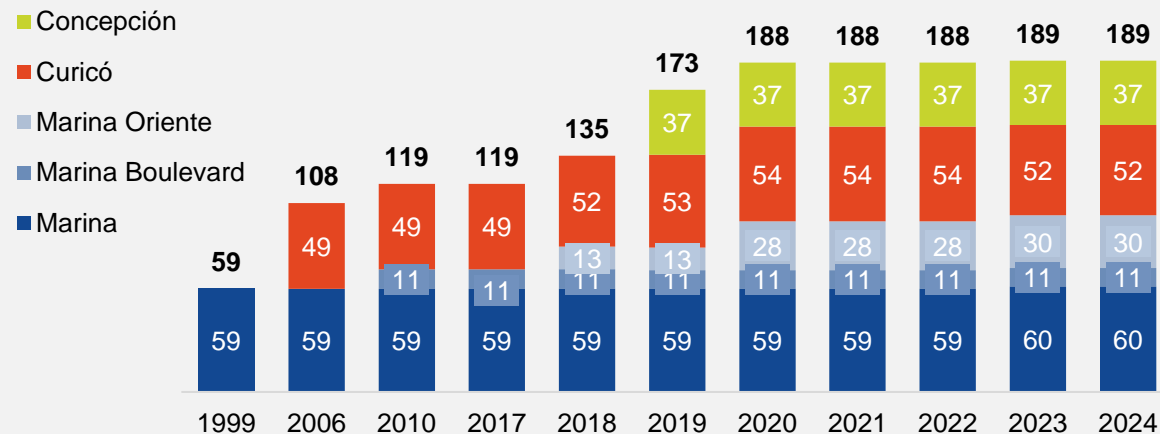
(1) No incluye Torres de Oficina, la ocupación con Torres de Oficina es 95,4%; (2) EBITDA = Ingresos Ordinarios - Costo de Ventas - Gastos de Administración + Depreciación y Amortización.

Principales Cifras

	4T2024	4T2023	Variación	2024	2023	Variación
Ingresos (CLP millones)	19.565	17.357	12,7%	66.024	59.997	10,0%
EBITDA (CLP millones)	18.235	15.509	17,6%	60.695	52.437	15,7%
Margen EBITDA %	93,2%	89,4%	385 bps	91,9%	87,4%	453 bps
FFO (CLP millones)	11.986	10.337	16,0%	40.111	33.818	18,6%
FFO Ajustado (CLP millones)	7.680	6.100	25,9%	26.489	22.972	15,3%
Margen FFO %	61,3%	59,6%	171 bps	60,8%	56,4%	438 bps
Ventas Locatarios Consolidados (CLP millones)	181.995	161.968	12,4%	591.011	546.488	8,1%
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	95,4%	95,4%	2 bps	95,4%	95,4%	2 bps
Costo Locatario (%)	9,6%	9,8%	-20 bps	10,0%	10,0%	-1 bps
ABL total (m ²)	189.342	189.325	0,0%	189.342	189.325	0,0%



Evolución ABL propio (miles de m²)



(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 99,2%

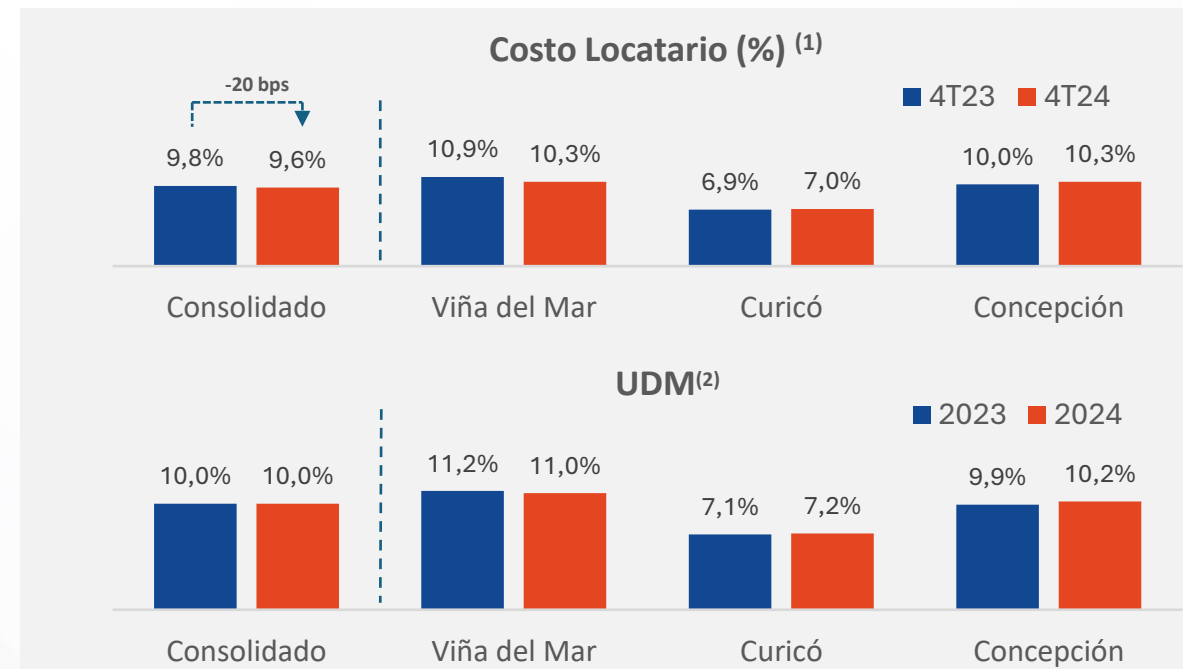
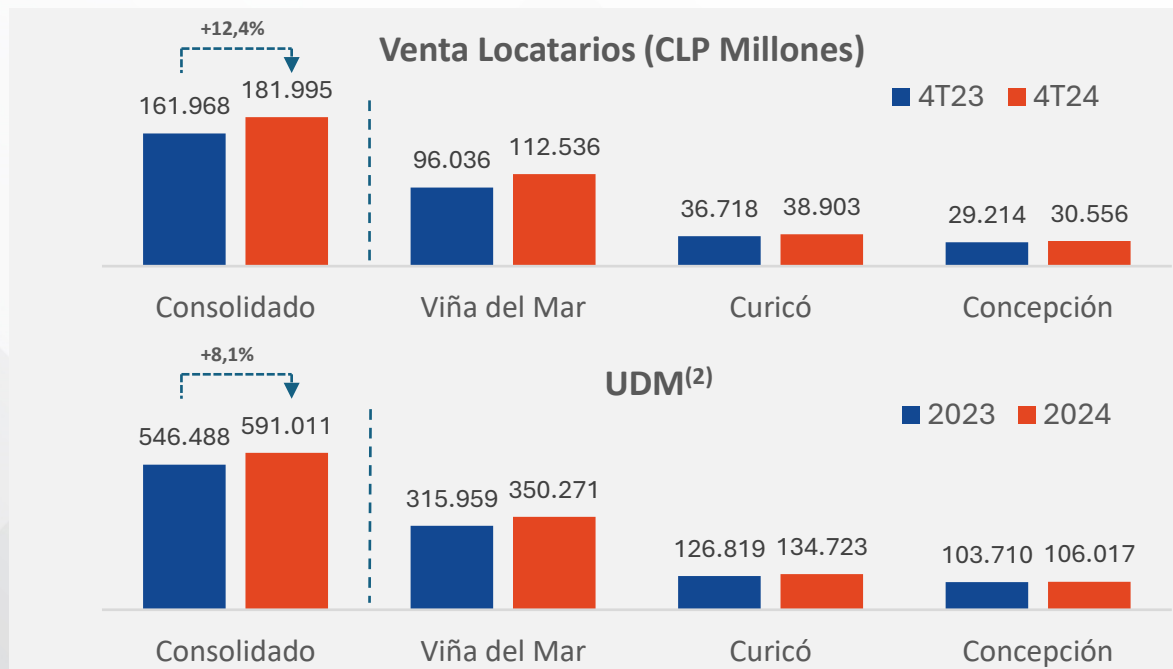
Desempeño de Locatarios

Las ventas de locatarios registraron un aumento de 12,4% respecto al mismo trimestre del periodo anterior

La variación versus el mismo trimestre del año anterior se debe principalmente a un mejor desempeño de toda la cartera de activos, especialmente en los centros comerciales ubicados en Viña del Mar, donde las ventas de Mall Marina, Boulevard Marina y Mall Marina Oriente tuvieron un crecimiento de 17,4%, 21,4% y 14,9%, respectivamente, impulsadas por una mejora en el turismo en el país

A nivel consolidado anual, durante el 2024, las ventas de locatarios crecieron respecto al mismo trimestre del año anterior un 8,1% impulsado principalmente por Viña del Mar, donde Mall Marina creció un 11,7%, Boulevard Marina un 9,6% y Mall Marina Oriente un 9,4%

El costo de locatario alcanzó un 9,6% consolidado, con una disminución de 20 bps respecto al mismo trimestre del periodo anterior. Mientras que, el costo locatario comparando los periodos 2024 y 2023, se mantuvo en un 10%



(1) Costo Locatario = (Ingresos por Arriendo + Ingresos por Gasto Común + Ingreso por Fondo de Promoción) / Venta Locatarios; (2) Últimos doce meses

Ingresos Operacionales de Grupo Marina

Ingresos Operacionales incrementan 12,7% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por un aumento de 27,2% de los arriendos variables, así como un aumento de 19,5% en los ingresos por estacionamiento

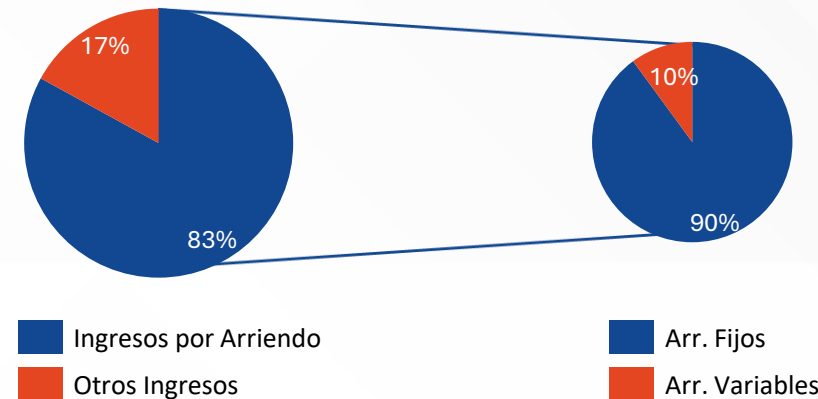
Los centros comerciales con mayor incidencia en este resultado son los ubicados en la ciudad de Viña del Mar (Mall Marina, Mall Marina Oriente y Boulevard Marina), los que tuvieron un aumento en conjunto de un 14,9% en sus ingresos respecto al mismo período del año anterior

Los ingresos operacionales del periodo 2024 fueron mayores al 2023 en un 10,0%, generado por un incremento en los ingresos de los centros comerciales ubicados en Viña del Mar en un 11,6% y Mall Curicó con un aumento en los ingresos de 10,7%

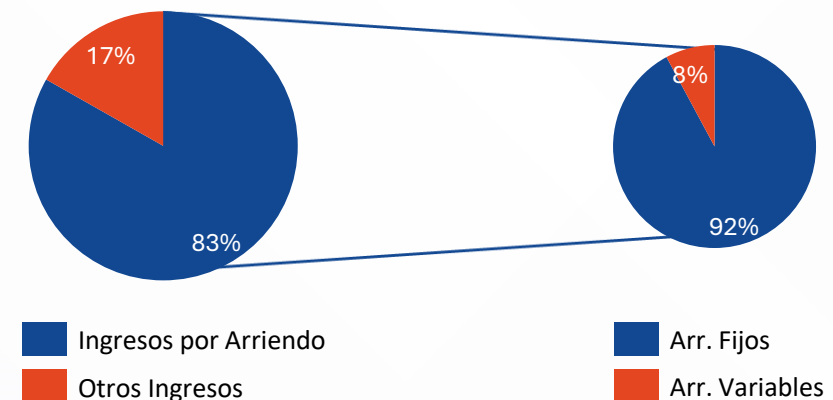
Ingresos Ordinarios

Ingresos (MMCLP)	4T2024	4T2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)
Viña del Mar	12.950	11.271	14,9%	42.962	38.484	11,6%
Curicó	3.173	2.810	12,9%	11.035	9.972	10,7%
Concepción	3.418	3.081	11,0%	11.614	10.802	7,5%
Otros Ingresos (1)	24	195	-87,6%	413	739	-44,1%
Consolidado	19.565	17.357	12,7%	66.024	59.997	10,0%

Ingresos Operacionales 4T24



Ingresos Operacionales 2024



(1) Corresponde principalmente a ingresos por servicios de administración de Mall Barrio Independencia, contrato terminado el primer semestre del año 2024

Desempeño de EBITDA por Centro Comercial

El EBITDA del 4T24 registró un aumento del 17,6% equivalente a MM\$2.726 más que el mismo periodo del año anterior

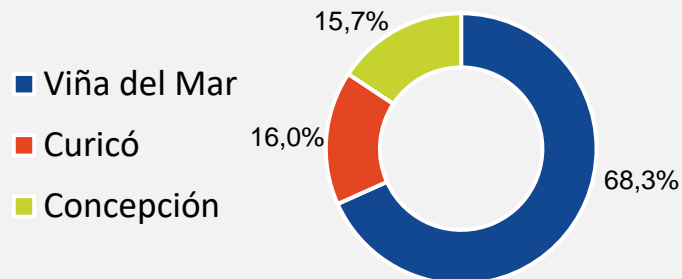
Esto se relaciona principalmente por el aumento en los ingresos mínimos y los ingresos por estacionamientos, además de un ahorro entre los costos de venta y los gastos de administración respecto al mismo trimestre del año anterior

El EBITDA anual del 2024 creció un 15,7%, debido al aumento en los ingresos mencionado anteriormente y al ahorro generado durante el año de MM\$2.300 en costos y gastos

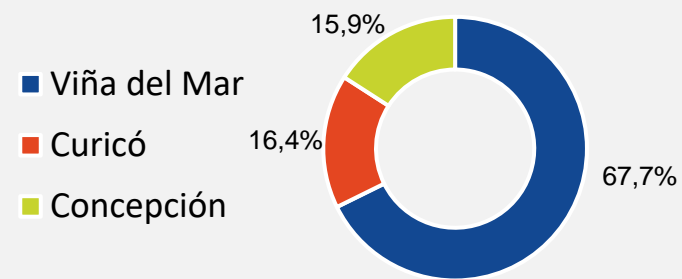
MMCLP	4T24	4T23	Variación	2024	2023	Variación
Ingresos Ordinarios	19.565	17.357	12,7%	66.024	59.997	10,0%
Costos de Ventas	-525	-1.507	-65,2%	-2.598	-4.469	-41,9%
Gastos de Administración	-1.028	-578	77,9%	-3.575	-4.003	-10,7%
Amortización y Depreciación	-223	-237	-6,3%	-843	-912	-7,5%
EBITDA	18.235	15.509	17,6%	60.695	52.437	15,7%



EBITDA 4T24 por Centro Comercial %



EBITDA 4T23 por Centro Comercial %



Resultados No Operacionales

Movimiento en Ingresos y Costos Financieros

Disminución en los ingresos financieros versus el mismo trimestre del año anterior debido a menor caja disponible para inversiones por el vencimiento del depósito garantizado en agosto 2024. Por otro lado, los costos financieros presentan un aumento asociado a la reestructuración de deuda financiera

A nivel anual, se presenta un aumento, tanto en los ingresos como en los costos financieros, relacionado con lo comentado anteriormente

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. Además, en el periodo actual la Compañía posee menos deuda financiera que en el cuatro trimestre 2023

El aumento de un 25,6% en los gastos por unidad de reajuste en el periodo 2024 se debe al mayor stock de deuda reajutable versus el mismo período del año anterior

Aumento en gastos por impuestos

Comparado con el mismo período del año anterior se relaciona con mejores resultados operacionales de la Compañía. A nivel anual, el gasto por impuesto aumento en 9,9%, causado por el mismo efecto comentado

MMCLP	4T24	4T23	Variación	2024	2023	Variación
Ingresos Ordinarios	19.565	17.357	12,7%	66.024	59.997	10,0%
Costos de Ventas	-525	-1.507	-65,2%	-2.598	-4.469	-41,9%
Margen bruto	19.040	15.849	20,1%	63.427	55.528	14,2%
Gastos de Administración	-1.028	-578	77,9%	-3.575	-4.003	-10,7%
Otros gastos /ingresos por función	27.705	21.572	28,4%	27.821	26.430	5,3%
Resultado Operacional	45.717	36.843	24,1%	87.673	77.955	12,5%
Ingresos Financieros	740	1.594	-53,6%	6.292	4.812	30,8%
Costos Financieros	-3.830	-3.119	22,8%	-17.383	-15.671	10,9%
Resultado por unidades de reajuste	-4.306	-4.237	1,6%	-13.621	-10.846	25,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	38.322	31.082	23,3%	62.961	56.249	11,9%
Gasto por impuesto a las ganancias	-10.612	-9.871	7,5%	-17.688	-16.091	9,9%
Total Utilidad del Ejercicio	27.710	21.211	30,6%	45.273	40.157	12,7%



Conciliación de FFO y EBITDA

EBITDA incrementa un 17,6% en comparación con el mismo trimestre del año anterior impulsado por mayores ingresos ordinarios provenientes de arriendos mínimos y estacionamiento, además de un ahorro en los costos de ventas y gastos de administración

Mismos factores intervienen en el crecimiento del EBITDA para el periodo 2024, el cual aumentó un 15,7% versus el periodo 2023

FFO aumenta 16,0% durante el cuarto trimestre del 2024 correspondiente a MM\$1.649 impulsado por un mejor resultado operacional de la Sociedad

FFO aumenta un 18,6% en los últimos doce meses equivalentes a MM\$6.293, generado por un mejor resultado operacional acumulado

EBITDA (MMCLP)	4T24	4T23	Var (%)	2024	2023	Var (%)
Ingresos ordinarios	19.565	17.357	12,7%	66.024	59.997	10,0%
Costo de ventas	-525	-1.507	-65,2%	-2.598	-4.469	-41,9%
Gasto de administración	-1.028	-578	77,9%	-3.575	-4.003	-10,7%
Depreciación y amortización	-223	-237	-6,3%	-843	-912	-7,5%
EBITDA	18.235	15.509	17,6%	60.695	52.437	15,7%

FFO	4T24	4T23	Var (%)	2024	2023	Var (%)
EBITDA	18.235	15.509	17,6%	60.695	52.437	15,7%
(+) Ingresos Financieros	740	1.594	-53,6%	6.292	4.812	30,8%
(-) Costos Financieros	3.830	3.119	22,8%	17.383	15.671	10,9%
(-) Impuestos Corrientes	3.160	3.647	-13,4%	9.494	7.759	22,4%
FFO	11.986	10.337	16,0%	40.111	33.818	18,6%
Resultado por unidades de reajuste	-4.306	-4.237	1,6%	-13.621	-10.846	25,6%
FFO Ajustado	7.680	6.100	25,9%	26.489	22.972	15,3%



Flujo de Efectivo del Periodo

Flujo de Efectivo Resumido (MMCLP)	4T24	4T23	Variación	2024	2023	Variación
De la operación	17.610	12.785	37,7%	59.965	45.408	32,1%
De la inversión	-1.973	76	n.a.	96.096	-98.989	n.a.
Del financiamiento	-47.049	-14.636	221,5%	-144.462	31.394	n.a.
Flujo del periodo	-31.412	-1.775	n.a.	11.599	-22.187	n.a.
Efectivo y Equivalentes al principio del periodo	17.060	39.246	-56,5%	17.060	39.246	-56,5%
Efectivo y Equivalentes al final del periodo	28.659	17.060	68,0%	28.659	17.060	68,0%

Las actividades de operación generaron un flujo positivo en el cuarto trimestre 2024 de MM\$17.610, siendo este mayor en un 37,7% (MM\$4.825) al generado el mismo trimestre del año anterior, explicándose principalmente por un aumento en los cobros relacionados con clientes de MM\$8.493 y un menor pago de impuestos por MM\$3.236

Las actividades de inversión en el cuarto trimestre del 2024 generaron un flujo negativo de MM\$1.973, producto de las adiciones generadas en la propiedad de inversión y activo fijo

Las actividades de financiamiento en el cuarto trimestre del 2024 originaron un flujo negativo de MM\$47.049, lo que representa una variación negativa de M\$32.413 generada por el pago de obligaciones financieras y dividendos por M\$14.400

Evolución de la posición de Caja acumulada a diciembre 2024

Aumento del efectivo y equivalentes al efectivo en 68,0% versus diciembre de 2023

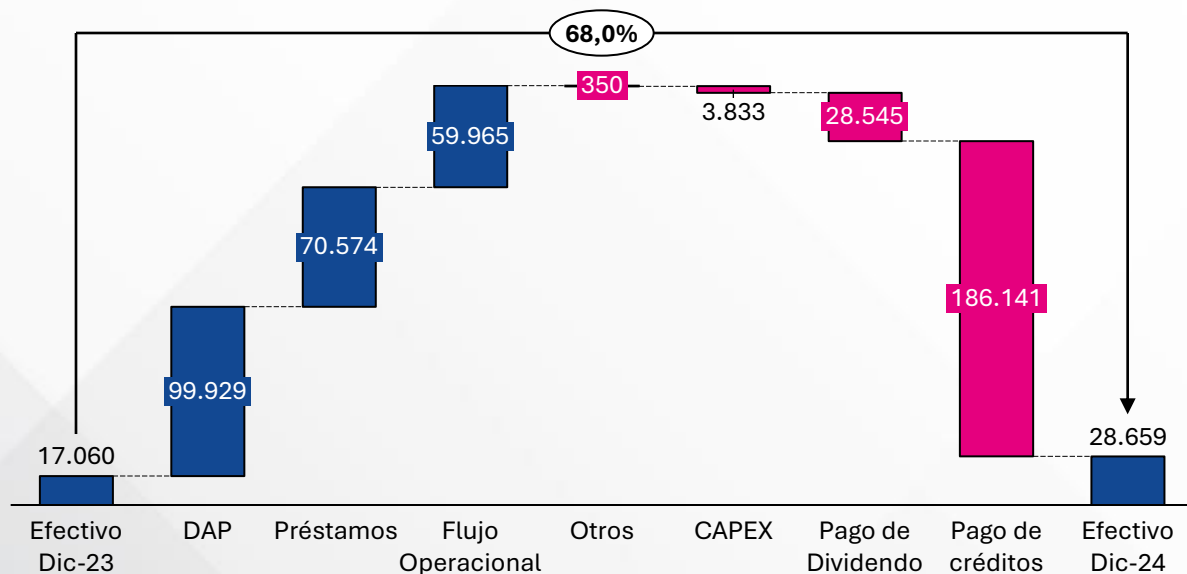
Este efecto es producto del mejor rendimiento operacional de la compañía, el cual se ve reflejado en una mayor recaudación

La posición de la caja disminuyó un 72,5% respecto a diciembre de 2023

Dicho efecto es causado por el pago de créditos en el periodo 2024 calzados con inversión restringida para dar cumplimiento a estos

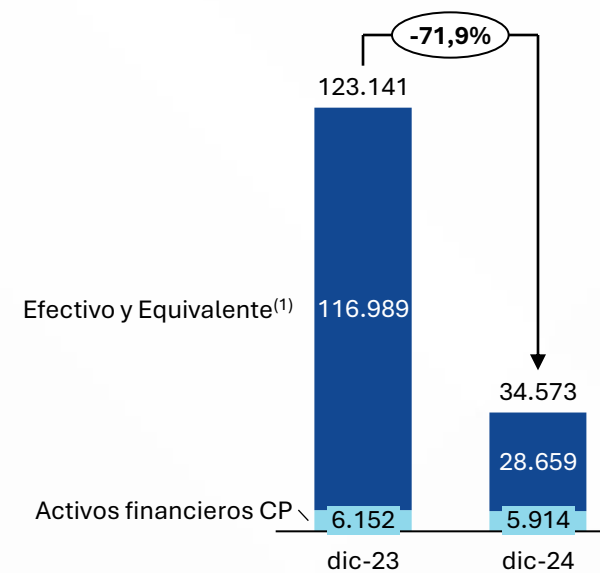
Efectivo y equivalente al efectivo

Cifras MMCLP



Posición de caja

Cifras MMCLP



(1) Considera depósito a plazo por \$99.929.173 M\$

Balance - Activos

Activos (MMCLP)	31.12.2024	31.12.2023	Variación	Variación %
Efectivo y equivalentes al efectivo	28.659	17.060	11.599	68,0%
Otros activos financieros, corrientes	0	99.929	-99.929	-100,0%
Otros activos no financieros, corrientes	45	406	-361	-88,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	5.869	5.739	130	2,3%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	0	7	-7	-100,0%
Total Activos Corrientes	34.573	123.141	-88.568	-71,9%
Otros activos no financieros, no corrientes	0	80	-80	-100,0%
Cuentas por cobrar no corrientes	5.138	5.694	-556	-9,8%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9.113	8.970	144	1,6%
Propiedades, planta y equipos	1.029	951	77	8,1%
Propiedades de inversión	647.864	617.132	30.733	5,0%
Activos por derecho de uso	1.764	916	848	92,6%
Total Activos No Corrientes	664.908	633.742	31.166	4,9%
Total Activos	699.481	756.883	-57.402	-7,6%

Disminución en los Activos Corrientes de un 71,9% equivalente a MM\$88.568, generado por pago de obligaciones financieras y dividendos

Aumento en Activos no corrientes de un 4,9% debido a adiciones y el efecto Fair Value generado en el trimestre en las propiedades de inversión MM\$30.733 y en los activos por derecho de uso (MM\$848) por renovación de contrato de oficina



Balance - Pasivos

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	31.12.2024	31.12.2023	Variación	Variación %
Otros pasivos financieros, corrientes	50.624	167.516	-116.892	-69,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.070	7.009	61	0,9%
Pasivos por impuestos, corrientes	1.444	1.964	-521	-26,5%
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	235	257	-22	-8,6%
Pasivo por arrendamientos corrientes	384	243	141	57,8%
Pasivos Corrientes	59.757	176.990	-117.234	-66,2%
Otros pasivos financieros, no corrientes	268.690	234.525	34.165	14,6%
Pasivos por impuestos diferidos	116.117	107.918	8.199	7,6%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.112	3.087	25	0,8%
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.440	725	715	98,6%
Pasivos No Corrientes	389.359	346.255	43.104	12,4%
Total Pasivos	449.116	523.246	-74.130	-14,2%
Capital pagado	26.102	26.102	0	0,0%
Resultado Acumulado	223.649	206.920	16.728	8,1%
Otras reservas	614	614	0	0,0%
Total Patrimonio	250.365	233.637	16.728	7,2%
Total Pasivos y Patrimonio	699.481	756.883	-57.402	-7,6%

Disminución en los Pasivos Corrientes de 66,2% equivalente a MM\$117.234, explicado por el pago de deuda financiera. Además, se observan menores pasivos por impuestos de MM\$521

Aumento en los Pasivos no Corrientes de 12,4% equivalente a MM\$43.104, asociados a la emisión de bonos corporativos en abril de 2024

Aumento de las utilidades acumuladas de 7,2% equivalente a MM\$16.728 donde podemos evidenciar una utilidad del ejercicio de MM\$14.273, la que se ve disminuida por pago de dividendos de MM\$14.145 en septiembre y de MM\$14.400 en diciembre



Principales Indicadores Financieros y de Desempeño

CLP Millones	Unidad	4T2024	4T2023	Variación	UDM 4T2024	UDM 4T2023	Variación
Ingresos	CLP millones	19.565	17.357	12,7%	66.024	59.997	10,0%
EBITDA	CLP millones	18.235	15.509	17,6%	60.695	52.437	15,7%
Margen EBITDA %	%	93,2%	89,4%	385 bps	91,9%	87,4%	453 bps
FFO	CLP millones	11.986	10.337	16,0%	40.111	33.818	18,6%
FFO Ajustado	CLP millones	7.680	6.100	25,9%	26.489	22.972	15,3%
Margen FFO %	%	61,3%	59,6%	171 bps	60,8%	56,4%	438 bps
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	%	95,4%	95,4%	2 bps			
Costo Locatario (%)	%	9,6%	9,8%	-20 bps			
ABL total (m ²)	m ²	189.342	189.325	0,0%			

	Unidad	4T2024	4T2023	Variación	2024	2023	Variación
Deuda Financiera Bruta	CLP millones	319.314	402.042	-20,6%	319.314	402.042	-20,6%
Deuda Financiera Neta	CLP millones	290.655	285.053	2,0%	290.655	285.053	2,0%
Razón de Liquidez	veces	0,58	0,70	-16,8%	0,58	0,70	-16,8%
Razón de Endeudamiento	veces	1,79	2,24	-19,9%	1,79	2,24	-19,9%
Deuda neta financiera / Patrimonio	veces	1,16	1,22	-4,8%	1,16	1,22	-4,8%
Deuda Financiera Neta/EBITDA	veces	4,79	5,44	-11,9%	4,79	5,44	-11,9%
EBITDA/Gastos Financieros	veces	3,49	3,35	4,4%	3,49	3,35	4,4%
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	13,3%	33,8%	-1 bps	13,3%	33,8%	-1 bps
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	86,7%	66,2%	0 bps	86,7%	66,2%	0 bps
Rentabilidad del Patrimonio	%	18,7%	18,8%	0 bps	18,7%	18,8%	0 bps
Rentabilidad del Activo	%	6,2%	5,7%	0 bps	6,2%	5,7%	0 bps
Rendimiento Activos Operacionales	%	7,2%	6,7%	0 bps	7,2%	6,7%	0 bps

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

(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 99,2%

Resultado Trimestral por Activo

	ABL m2			Ventas Locatarios			Ingresos ⁽¹⁾			EBITDA ⁽²⁾		
	4T2024	4T2023	Var (%)	4T2024	4T2023	Var (%)	4T2024	4T2023	Var (%)	4T2024	4T2023	Var (%)
Viña del Mar	100.915	100.910	0,0%	112.536	96.036	17,2%	12.950	11.271	14,9%	12.448	10.494	18,6%
Curicó	51.705	51.705	0,0%	38.903	36.718	6,0%	3.173	2.810	12,9%	2.924	2.545	14,9%
Concepción	36.722	36.710	0,0%	30.556	29.214	4,6%	3.418	3.081	11,0%	2.864	2.470	16,0%
Consolidado	189.342	189.325	0,0%	181.995	161.968	12,4%	19.541	17.162	13,9%	18.235	15.509	17,6%



(1) Considera otros Ingresos

(2) Considera otros Ingresos y Gastos Corporativos



Resultado Anual por Activo

	ABL m2			Ventas Locatarios			Ingresos ⁽¹⁾			EBITDA ⁽²⁾		
	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)
Viña del Mar	100.915	100.910	0,0%	350.271	315.959	10,9%	42.962	38.484	11,6%	40.944	34.664	18,1%
Curicó	51.705	51.705	0,0%	134.723	126.819	6,2%	11.035	9.972	10,7%	10.242	8.821	16,1%
Concepción	36.722	36.710	0,0%	106.017	103.710	2,2%	11.614	10.802	7,5%	9.509	8.952	6,2%
Consolidado	189.342	189.325	0,0%	591.011	546.488	8,1%	65.611	59.258	10,7%	60.695	52.437	15,7%



(1) Considera otros Ingresos

(2) Considera otros Ingresos y Gastos Corporativos



Principales Hitos de Marketing del Trimestre



CAMPAÑA NAVIDAD 2024

En la campaña “**Lo que nos hace feliz es hacer feliz a otro**”, los clientes de nuestros centros comerciales colaboraron con donaciones al tomarse fotos con el Viejito Pascuero. Los fondos se destinaron al **Sanatorio Marítimo San Juan de Dios en Viña del Mar, Hijos de María en Curicó** y el **Servicio de Oncología Pediátrica del Hospital Regional de Concepción**



REFOREST RUNNING

En noviembre de 2024, fuimos **auspiciadores de la Reforest Running**, un evento deportivo destinado a recaudar fondos para **reforestar las zonas afectadas por el incendio que afectó a Viña del Mar** en febrero. La **ONG Sport Seed** –creadora del evento- reconoció nuestra colaboración y compromiso en el éxito del evento, destacando nuestro aporte a la reforestación y el cuidado del medio ambiente



EL GIN TONIC MÁS GRANDE DEL MUNDO

En Boulevard Mall Curicó, la destilería Dr. Masker rompió el **récord mundial del gin tonic más grande del mundo** con 1.200 litros. El evento, animado por Francisco Saavedra, incluyó DJ, música en vivo, coctelería y una oferta gastronómica a cargo de los restaurantes del Boulevard, atrayendo una gran concurrencia, generando además repercusión mediática a nivel nacional

Principales Hitos de Sostenibilidad del 2024



GRUPO MARINA 100% ENERGÍA RENOVABLE

Todos los centros comerciales de Grupo Marina operarán con energía 100% renovable gracias a un acuerdo con Colbún, en línea con su estrategia ESG. La empresa generadora suministrará 67 GWh beneficiando a más de 700 tiendas y reduciendo 20.140 toneladas de CO₂



BUS ELÉCTRICO #VISITAVIÑA

Mall Marina junto con la Municipalidad de Viña del Mar y Pullman ofrecen una iniciativa sustentable y gratuita, con modalidad Hop on / Hop off, recorre puntos icónicos como el Reloj de Flores y el Teatro Municipal, destacando Mall Marina como parada clave para el turismo de compras. El bus, con capacidad para 48 pasajeros, es pet friendly, accesible y cuenta con puertos USB. Funciona de martes a domingo y requiere inscripción previa en la web municipal



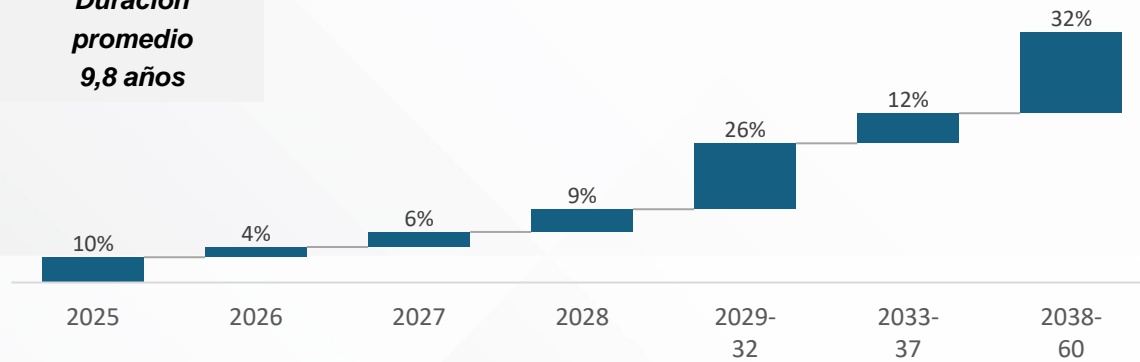
PUNTO VERDE MALL CURICÓ

En el Punto Verde del Mall Curicó 2024 gestionamos **69 toneladas de residuos, representando un crecimiento del 62,3% respecto a 2023**. Este avance equivale a preservar 1.173 árboles y 97.000 litros de agua, reforzando nuestro compromiso con una gestión sostenible de recursos

Perfiles de Vencimiento

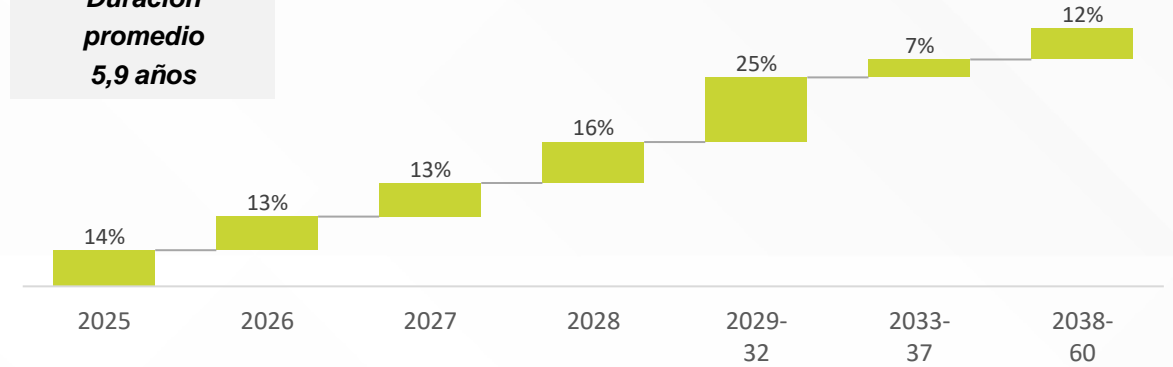
Perfil de vencimiento contratos (por ABL)

Duración promedio
9,8 años



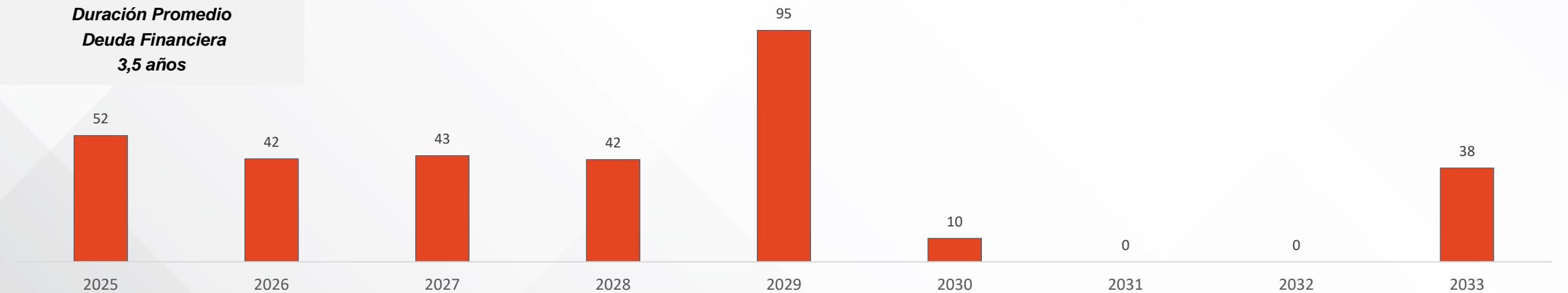
Perfil de vencimiento contratos (por ingresos de arriendo)⁽¹⁾

Duración promedio
5,9 años



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

Duración Promedio
Deuda Financiera
3,5 años



(1) Excluye Torres de Oficina, módulos y espacios (2) Valor UF 38.416,69

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 31 de diciembre de 2024, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$28.658.514, más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$22.426.357 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.

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 diciembre 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 31 de diciembre 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 diciembre de 2024, un 92,15% corresponde al componente fijo de los contratos, mientras que sólo 7,85% proviene del componente variable. Por otro lado, a diciembre 2024, la duración promedio de los contratos ponderada por superficie arrendable alcanza los 9,8 años y la duración promedio de los contratos ponderada por ingresos por arriendo es de 5,9 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. Para 2025 y 2026, las proyecciones de crecimiento se mantienen en un rango entre 1,5 y 2,5%. Por otro lado, y 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 diciembre 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 23,7% desde el año 2019 a diciembre del año 2024, según las estimaciones de la Cámara Nacional de Comercio. Si bien la venta online presenta menor participación durante el año 2024 respecto de lo que fue durante el año 2021 (31,6%), 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.



Estados Financieros Consolidados – Estado de Resultados

	4T24	4T23	Variación	2024	2023	Variación
Ingresos Ordinarios	19.565	17.357	12,7%	66.024	59.997	10,0%
Costos de Ventas	-525	-1.507	-65,2%	-2.598	-4.469	-41,9%
Margen bruto	19.040	15.849	20,1%	63.427	55.528	14,2%
Gastos de Administración	-1.028	-578	77,9%	-3.575	-4.003	-10,7%
Otros gastos /ingresos por función	27.705	21.572	28,4%	27.821	26.430	5,3%
Resultado Operacional	45.717	36.843	24,1%	87.673	77.955	12,5%
Ingresos Financieros	740	1.594	-53,6%	6.292	4.812	30,8%
Costos Financieros	-3.830	-3.119	22,8%	-17.383	-15.671	10,9%
Resultado por unidades de reajuste	-4.306	-4.237	1,6%	-13.621	-10.846	25,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	38.322	31.082	23,3%	62.961	56.249	11,9%
Gasto por impuesto a las ganancias	-10.612	-9.871	7,5%	-17.688	-16.091	9,9%
Total Utilidad del Ejercicio	27.710	21.211	30,6%	45.273	40.157	12,7%



GrupoMarina®

Estados Financieros Consolidados – Balance

Activos (MMCLP)	31.12.2024	31.12.2023
Efectivo y equivalentes al efectivo	28.659	17.060
Otros activos financieros, corrientes	0	99.929
Otros activos no financieros, corrientes	45	406
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	5.869	5.739
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	0	7
Total Activos Corrientes	34.573	123.141
Otros activos no financieros, no corrientes	0	80
Cuentas por cobrar no corrientes	5.138	5.694
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9.113	8.970
Propiedades, planta y equipos	1.029	951
Propiedades de inversión	647.864	617.132
Activos por derecho de uso	1.764	916
Total Activos No Corrientes	664.908	633.742
Total Activos	699.481	756.883

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	31.12.2024	31.12.2023
Otros pasivos financieros, corrientes	50.624	167.516
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.070	7.009
Pasivos por impuestos, corrientes	1.444	1.964
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	235	257
Pasivo por arrendamientos corrientes	384	243
Pasivos Corrientes	59.757	176.990
Otros pasivos financieros, no corrientes	268.690	234.525
Pasivos por impuestos diferidos	116.117	107.918
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.112	3.087
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.440	725
Pasivos No Corrientes	389.359	346.255
Total Pasivos	449.116	523.246
Capital pagado	26.102	26.102
Resultado Acumulado	223.649	206.920
Otras reservas	614	614
Total Patrimonio	250.365	233.637
Total Pasivos y Patrimonio	699.481	756.883



Estados Financieros Consolidados – Estado de Flujo de Efectivo Directo

Flujo de Efectivo (MMCLP)	4T24	4T23	Variación	2024	2023	Variación
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	22.025	13.532	62,8%	77.785	67.063	16,0%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	1.232	1.691	-27,2%	-2.757	-2.260	22,0%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.482	-2.364	-37,3%	-6.151	-6.335	-2,9%
Intereses recibidos	740	1.594	-53,6%	6.292	4.812	30,8%
Impuestos a las ganancias reembolsables (pagados)	0	0	n.a.	-1.980	-3.732	-46,9%
Impuesto al valor agregado y otros impuestos pagados	-4.905	-1.669	193,9%	-13.224	-14.140	-6,5%
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación	17.610	12.785	37,7%	59.965	45.408	32,1%
Depósito a Plazo restringido	0	2.251	-100,0%	99.929	-94.872	n.a.
Compra de propiedades, planta y equipos y activos intangibles	-566	-465	21,8%	-739	-534	38,5%
Compras adquisición propiedades de inversión	-1.407	-1.710	-17,7%	-3.094	-3.583	-13,6%
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-1.973	76	n.a.	96.096	-98.989	n.a.
Obtención de préstamos	0	0	n.a.	0	94.872	-100,0%
Obligaciones con el público	0	0	n.a.	73.412	0	n.a.
Pago de intereses bonos	-2.839	0	n.a.	-2.839	0	n.a.
Pagos de préstamos	-25.573	-9.087	181,4%	-172.250	-43.801	293,3%
Pago de intereses	-4.160	-5.462	-23,8%	-13.891	-19.332	-28,1%
Pago de pasivos por arrendamiento	-66	-78	-15,5%	-305	-305	-0,1%
Pago de pasivos por arrendamiento interés	-12	-9	26,4%	-45	-39	15,7%
Dividendos pagados	-14.400	0	n.a.	-28.545	0	n.a.
Flujo de efectivo neto (utilizado) procedentes de actividades de financiación	-47.049	-14.636	221,5%	-144.462	31.394	n.a.
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	-31.412	-1.775	n.a.	11.599	-22.187	n.a.
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	17.060	39.246	-56,5%	17.060	39.246	-56,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	28.659	17.060	68,0%	28.659	17.060	68,0%



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro
CONCEPCIÓN

Glosario

ABL- Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles 4T24 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®

4T 2024 - Reporte de Resultados



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN