Ripley Corp

Venta de Participación de Nuevos Desarrollos S.A

4 de Abril 2023

Limitación de **responsabilidad**

Se hace presente que las declaraciones aquí contenidas han sido elaboradas en base a información sujeta a cambios y a riesgos e incertidumbres futuras o propias de la actividad de la Compañía. En virtud de lo anterior, esta presentación no garantiza resultados futuros, pudiendo éstos diferir de los resultados aquí proyectados lo cual no es de responsabilidad de la Compañía o la administración.

Precio de UFMM 4,62 para el % de Ripley en Nuevos Desarrollos, equivale a un Valor Compañía de 14 veces el EBITDA estimado 2022 (en base a información pública).

Flujos históricos

- Aportes de Ripley en ND 2009 - 2014 → MUF 2.918
- Dividendos recibidos de ND 2013 - 2022 → M UF 364
- Precio de Venta de ND (% Ripley) → M UF 4.620

Resumen transacción

	MUF
Ebitda ND 2022E	2.083*
Equity value (100%)	20.534
DFN	8.691*
EV	29.225
EV / Ebitda	14,0x
Cap rate	7,13%
Equity value (22,5%)	4.620

* Estimación de ebitda en base a flujo operacional de Nuevos Desarrollos publicado por Mall Plaza en EEFF 2022.
** Estimación de DFN según ratios de comparables (Mall Plaza y Parque Arauco en sus EEFF 2022 respectivos).

Efectos contables y de flujo

- **Utilidad líquida distribuible para Ripley :** Se considera como utilidad liquida a distribuir, la utilidad de la operación por MM$1.928 más la realización de la utilidad por *Fair Value* de MM$54.712, lo cual da un total de MM$56.640.

- Sociedad vendedora tiene pérdidas tributarias mayores a la ganancia tributaria obtenida en la transacción.

		Resumen efectos transacción	
		Contable	Caja
Ingresos		164.366	164.366
Costo inversión	-	161.725	
Utilidad antes de Impuestos		2.641	
Impuestos		713	
Resultado		1.928	164.366

Considera valor UF al 31.03.2023

Valor de participación en centros comerciales de Ripley al aplicar el mismo múltiplo, correspondería a un valor total de equity de $MMM 572

	Venta ND	Mall Aventura	Marina	Total		Mall Aventura 2024E
	MM$	MM$	MM$	MM$		MM$
Ebitda 2022		23.852	24.401			37.800
EV/EBITDA		14x	14x			14x
EV		333.925	341.614			529.412
DFN		115.444	151.928			180.000
Equity value	164.318	218.481	189.686	572.486		349.412
Precio por acción ($)	**85**	**113**	**98**	**296**		**180**
					Upside	**67**
N° acciones	1.936.052.298					
Precio ND (UF)	4.620.204					

Nuevos centros comerciales de Mall Aventura agregarían un valor de equity adicional de $MMM 131, lo cual implica un total de $703MMM

Ripley Corp

Venta de Participación de Nuevos Desarrollos S.A

4 de Abril 2023